



COMUNE DI SUBBIANO

(Provincia di Arezzo)

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 15



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA DI ADOZIONE:
Del. C.C. n. 448
del 29/09/2017

DATA DI APPROVAZIONE:
Del. C.C. n. 21
del 30/03/2018

DOCUMENTO

2

SINDACO Antonio De Bari
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Ing. Laura Paolucci
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE Dott. Franco Caridi

REDAZIONE Arch. Mauro Baldo
COLLABORAZIONE Arch. Monica Gnaldi Coleschi
INDAGINI GEOLOGICHE Geol. Franco Bulgarelli

data di redazione: **marzo 2018**

COMUNE DI SUBBIANO
(PROV. DI AREZZO)

REGOLAMENTO URBANISTICO

(L.R. 1 Gennaio 2005 Art.55)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamento a seguito di variante n° 15

Coordinamento tecnico e Progettazione:
Arch. GABRIELE CORSI

Coordinamento Tecnico e Progettazione varianti n° 5, n° 7, n° 7bis, n° 8 e n° 15
Arch. MAURO BALDO

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL R.U.

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Subbiano (che da qui in avanti viene indicato con la sigla R.U.) in conformità alle norme regionali in materia di Governo del territorio ed in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale (che da qui in avanti viene indicato con la sigla P.S.). fornisce la disciplina per l'intero territorio comunale articolandola in una parte relativa agli insediamenti esistenti e nell'altra alle trasformazioni dei vari assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.
2. In relazione al disposto del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05 gli interventi di trasformazione ed i conseguenti vincoli espropriativi sono dimensionati nel R.U. sulla base del quadro previsionale strategico per il quinquennio successivo alla sua approvazione; **pertanto il diritto ad edificare assume efficacia solo per gli ambiti interessati da trasformazione appositamente individuati nel R.U. quale effettivo contributo al dimensionamento del R.U. ed alla sua attuazione sostenibile.**
3. Il R.U. individua inoltre le prestazioni ed i requisiti richiesti per garantire la qualità ambientale, urbanistica ed edilizia delle trasformazioni territoriali. Esso definisce le modalità di attuazione degli interventi sul territorio e fissa parametri, indici, standards che regolano gli stessi. Il R.U. fornisce prescrizioni e norme di indirizzo in materia di "qualità paesistico-ambientale" delle trasformazioni sul territorio come risorsa della Comunità e metodo generalizzato di intervento in coerenza con l'art. 3 delle N.T.A. del P.S. e secondo quanto contenuto nel successivo art. 3 delle presenti Norme
4. Esso contiene e promuove ulteriori elementi di arricchimento del quadro conoscitivo e di quello programmatico già acquisito con il P.S. anche attraverso forme di coinvolgimento della popolazione e delle categorie economiche e sociali
5. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO:

- A) Integrazione del Censimento del Patrimonio edilizio di matrice storica
- B) Censimento del Patrimonio edilizio ed urbanistico di recente formazione del Capoluogo: elaborazione e sintesi dei dati contenuti nello Studio sulla "Struttura e morfologia urbana" redatto in sede di P.S. :
Tavv.1-2-3 scala 1:2000

QUADRO PREVISIONALE

Territorio Comunale

Legenda Generale (aggiornata alla variante n°8)

Tav.n.1: Piano Strutturale: "Individuazione dei Sistemi territoriali e delle UTOE: scala 1:10.000

Sistema territoriale n.1: Collina meridionale di Monte Giovi e Chiaveretto

Tav.n.2: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Territorio aperto*: - scala 1:5000

Tav.n.3: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Unità territoriali organiche elementari* scala 1:2.000 (aggiornata alla variante n°8)

Sistema territoriale n.2: Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell'Arno

Tav.n.4: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Territorio aperto*: - scala 1:5000

Tav.n.5/1: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Unità territoriali organiche elementari*: Centro urbano - scala 1:2.000 (aggiornata alla variante n°8)

Tav.n.5/2: Piano della mobilità ed assetto dello spazio pubblico: Centro urbano scala 1:2000

Tav.n.5/3N: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Unità territoriali organiche elementari*: Castelnuovo, Ponte Caliano, il Palazzo Nord scala 1:2.000 (aggiornata alla variante n°8)

Tav.n.5/3S: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Unità territoriali organiche elementari*: Castelnuovo, Ponte Caliano, il Palazzo Sud scala 1:2.000 (aggiornata alla variante n°8)

Sistema territoriale n.3: - Collina Settentrionale di Poggio d'Acona, Valenzano e S.Mama

Tav.n.6: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Territorio aperto*: - scala 1:5000

Tav.n.7: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Unità territoriali organiche elementari* scala 1:2.000 (aggiornata alla variante n°8)

Sistema territoriale n.4- Collina e Montagna orientale di Falciano e dell'Alpe di Catenaia

Tav.n.8/1: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Territorio aperto*: Quadro 1 - scala 1:5000

Tav.n.8/2: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Territorio aperto*: Quadro 2 - scala 1:5000

Tav.n.9: Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: *Unità territoriali organiche elementari* scala 1:2.000 (aggiornata alla variante n°8)

ALLEGATI:

All. A) Disciplina del patrimonio edilizio di matrice storica:

- Sistema 1
- Sistema 2
- Sistema 3
- Sistema 4

All. B) Disciplina delle unità insediative di trasformazione del 1° Regolamento Urbanistico (aggiornato alla variante n°8)

DOCUMENTI

Doc. 1 : Relazione tecnica ed illustrativa generale- Dimensionamento del Regolamento urbanistico- Verifica degli Standards urbanistici

Doc. 2 : Norme tecniche generali di attuazione (aggiornate alla variante n°8)

Doc .3 : Relazione di Valutazione degli effetti ambientali

- - **E' parte costitutiva del R.U. la relazione geologico-tecnica integrata dai relativi elaborati.È altresì parte costitutiva del R.U. la relazione dello studio idrologico idraulico di supporto alla variante n° 8 integrato dai relativi elaborati**

Il presente R.U. abroga tutte le disposizioni comunali contrarie, incompatibili o che disciplinano la stessa materia eccetto quelle espressamente richiamate dallo stesso R.U. per determinati ambiti e problematiche.

Le destinazioni urbanistiche rappresentate nella cartografia appartenente al quadro previsionale del R.U. prevalgono su qualsiasi, ancorché diversa, indicazione riportata in ogni altro documento, testuale o grafico, appartenente al medesimo atto di governo del territorio.

ART. 2 - LA QUALITA' PAESISTICO AMBIENTALE COME RISORSA DELLA COMUNITA' E**PARAMETRO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

1. Tutti gli interventi di trasformazione sia che agiscano sul patrimonio edilizio esistente sia che introducano elementi innovativi devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse, nella utilizzazione dello spazio in rapporto alla articolazione planivolumetrica dei manufatti, nelle modalità di utilizzazione funzionale. In tal senso è richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i caratteri dell'ambiente.
2. Ogni intervento dovrà quindi essere verificato in relazione alla disciplina delle Invarianti strutturali contenuta nello Statuto del Luogo del P.S, richiamata nel successivo art.12., ed eventualmente subordinato a specifiche prescrizioni circa la tutela, la valorizzazione o compensazione dei valori presenti nel contesto.
3. **Alterazioni morfologiche:** per gli interventi dove è fatto divieto di effettuare alterazioni morfologiche valgono le seguenti prescrizioni:
 - si considerano alterazioni morfologiche tutte le modifiche al profilo planialtimetrico del terreno. Sono ammessi parziali rimodellamenti del terreno, scotico, ecc. necessari a rendere attuabile l'intervento purché non superiori a 0.5 m per interventi estesi e 1 m per interventi puntuali. Sono altresì ammesse le modifiche del terreno strettamente riferite agli assetti strutturali e di aerodiffusione delle abitazioni.
 - planimetria stato attuale alla stessa scala del disegno del piano attuativo riportante le curve di livello con equidistanza proporzionale alla scala utilizzata e piano quotato
 - planimetria stato di progetto alla stessa scala del disegno del piano attuativo riportante le curve di livello con equidistanza proporzionale alla scala utilizzata e piano quotato
 - sezioni del terreno stato attuale, di progetto e sovrapposto, con indicazione numerica e grafica dei volumi di scavo (in giallo) e di riporto (in rosso); le sezioni dovranno essere in numero tale da dare un esauriente e puntuale rappresentazione delle discontinuità morfologiche presenti.
4. In sede di rilascio di permesso di costruire per opere di trasformazione sul territorio l'autorità competente potrà subordinare l'intervento, tramite prescrizione esplicita sull'atto autorizzativo, alla effettuazione di interventi di bonifica, riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del

contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione, di strutture di equipaggiamento così come definite nel P.S. all'art. 21. Tale facoltà dell'autorità competente potrà esercitarsi anche per interventi su aree inferiori ad 1 Ha.

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U, in conformità con la impostazione del P.S., si attua per Sistemi territoriali e per U.T.O.E. "Unità territoriali organiche elementari" corrispondenti sia a contesti urbanizzati sia ad insediamenti particolari in territorio extraurbano, sia a porzioni di territorio di particolare valore ed interesse agro-paesistico.
2. Il R.U. richiama gli orientamenti e le direttive contenute nello Statuto del Luogo relative sia ai Sistemi che alla UTOE, li integra e specifica ad un livello di maggior dettaglio.
3. Per i contesti coincidenti con le strutture urbane il R.U. si attua a sua volta per:
 - ambiti di riorganizzazione, completamento, ampliamento degli insediamenti esistenti
 - unità insediative di riorganizzazione e/o di trasformazione (U.I.) nel settore della residenza (U.I.R), delle attività produttive (U.I.P.), dei servizi e delle infrastrutture (U.I.AP- U.I.A) tramite Piani attuativi estesi a ambiti organici (Comparti) gestiti in base a criteri perequativi dei diritti edificatori proporzionali alle proprietà coinvolte di cui al successivo articolo
 - progetti obbiettivo su aree o ambiti considerati strategici per la tutela e valorizzazione del territorio
4. *Allo scopo di attivare la sperimentazione degli obbiettivi legati al Processo di Sviluppo sostenibile del territorio di cui alla L.R. 1/2005, ed operare il dimensionamento del R.U. sulla base del Quadro previsionale strategico della domanda insediativa e di servizio rapportati alle effettive risorse della comunità locale l'Amm.ne comunale intende promuovere una attuazione graduata, programmata e partecipata per l'attuazione del Piano.*

*Lo strumento individuato per garantire tale attuazione è un **Documento di verifica sullo stato e sulla efficacia della attuazione del R.U. accompagnato da una Relazione programmatica** da redigersi ogni due anni da approvare in Consiglio Comunale.*

In coincidenza con il primo Documento di verifica biennale, sarà valutata tramite opportune forme di concertazione, la necessità di un eventuale inserimento degli interventi di nuova trasformazione derivanti dal P.S. non previsti nel I°R.U. La formalizzazione e legittimazione dal punto di vista localizzativo e

dimensionale degli interventi di cui sarà accertata la fattibilità e la opportunità avverrà tramite specifico atto di Variante al R.U.

5. **Le aree per le quali non sia intervenuta la stipula della Convenzione per la loro attuazione entro il periodo di validità del R.U. perdono di efficacia.**
6. **Gli ambiti di trasformazione che non sono inclusi nel R.U., assumono un regime di inedificabilità provvisoria e sono suscettibili di inserimento nei successivi RR.UU. per integrazione del dimensionamento, per decadenza delle aree di cui al comma precedente ovvero per previsioni di diversa localizzazione**
7. *Il Documento di verifica e la Relazione Programmatica biennale per la sostenibilità di cui al precedente comma 4 hanno come riferimento i vari Sistemi territoriali e le UTOE dove l'Amministrazione comunale, anche in relazione alla disponibilità di adeguate risorse nell'ambito dei finanziamenti della Provincia, della Regione, dello Stato e della Unione Europea, sperimenterà una attuazione coordinata del Piano tramite un insieme sistematico di interventi nel settore dell'ecologia, dell'economia, dei servizi e delle infrastrutture, della tutela e valorizzazione paesistica ed ambientale e della promozione del territorio in generale.*
8. *Il Documento di verifica e la Relazione programmatica saranno oggetto di adeguate forme di consultazione e partecipazione della comunità locale. Nell'ambito del processo di attuazione e gestione graduata del Regolamento Urbanistico tra l'altro L'Amm.ne comunale potrà promuovere i seguenti Studi progettuali e normativi di maggior dettaglio e cioè:*
 - *Allo Studio di interventi sullo spazio pubblico per il miglioramento della mobilità ed accessibilità urbana, l'arredo urbano, la forestazione e rinaturalizzazione del suolo urbano*
 - *Allo Studio dell'assetto progettuale e normativo del Parco dell'Arno nell'ottica di tutela e valorizzazione della risorsa fluviale quale elemento identitario di naturalità di integrazione fra le due strutture urbane di Subbiano e di Capolona in specie dei settori e direttamente prospicienti il fiume.*
 - *Allo Studio dell'assetto progettuale e delle regole d'uso dei Parchi previsti dal R.U. nell'ottica del recupero e della valorizzazione di determinati ambiti territoriali*
 - *Allo Studio del sistema a rete delle strutture di Relazione territoriale incentrata su un sistema dei percorsi di matrice storica, escursionistici e di aree attrezzate nell'ottica di ricomposizione unitaria del territorio fra pianura densamente urbanizzata e collina abbandonata di elevato valore paesistico.*

ART. 4 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. *Allo scopo di realizzare criteri perequativi, a beneficio dei privati proprietari, nella utilizzazione dei terreni oggetto di trasformazione urbanistica così come definiti dal R.U. si individua nel **Comparto edificatorio** di cui all'art. 23 della Legge 1150 del 1942 lo Strumento generalizzato per l'attuazione di dette previsioni.*
2. **La cartografia del R.U., le schede-norma e gli Studi progettuali di intervento che disciplinano l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste. precisano quali ambiti sono da gestire attraverso lo strumento della perequazione.**
3. I titolari del diritto di proprietà delle aree ricomprese all'interno del perimetro del Comparto partecipano alla attribuzione di una volumetria edificabile commisurata in rapporto alla estensione delle singole proprietà, a prescindere dalla localizzazione di detta volumetria o delle previsioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per legge.
4. L'attuazione delle previsioni urbanistiche relative al Comparto determina l'obbligo della cessione gratuita al Comune della quota di aree per le attrezzature ed i servizi pubblici, mentre la realizzazione delle urbanizzazioni primarie fa carico ai proprietari delle aree interessate dal Comparto.

L'individuazione del Comparto perequato e della relativa estensione è definita oltre che da criteri di razionalità e coerenza urbanistica e ambientale anche tenendo conto:

- delle limitazioni alla edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio
 - delle condizioni fisiche del territorio e dei vincoli di legge
 - dalla presenza di immobili dichiarati di interesse pubblico e sottoposti a vincolo espropriativo
 - dalla individuazione di specifiche particolari destinazioni contenute nel R.U. a tutela del paesaggio, della sua manutenzione, valorizzazione e fruibilità sociale quali Parchi agricoli, Orti urbani, Parchi agro-urbani.
5. Nella ipotesi che il confine delle aree di trasformazione indicato negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico pur essendo in prossimità di esso non corrisponda a quello risultante dagli elementi di cui all'art. 950 comma 1 c.c. (quali, ad esempio: vecchie recinzioni ultraventennali, fossi, muri di cinta o contenimento, piante di alto fusto e strade), per la sua esatta determinazione, ai fini urbanistici e della

imposta comunale sui beni immobili, si applicano tutti i criteri indicati da tale norma. Nella diversa ipotesi che il confine dell'area di trasformazione individuato negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico comprenda delle modeste aree di scarso significato ai fini dell'edificazione, i proprietari o coloro che ne hanno la disponibilità, ai sensi dell'art.4 della Legge 28/01/1977 n. 10, ne possono chiedere lo stralcio, sia ai fini urbanistici che della imposta comunale sugli immobili. L'Amministrazione provvederà in conformità della predetta richiesta, fatti salvi i diritti dei terzi o di eventuali controinteressati purché le aree da escludere non eccedano una percentuale pari al 1% del volume edificabile previsto nel comparto. La disciplina di cui al precedente comma si applica anche nel caso in cui le modeste estensioni di territorio comprese nelle aree di espansione siano già state completamente sfruttate ai fini edificatori.

ART. 4 bis - DISCIPLINA DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA: MODALITA' DI APPLICAZIONE

1. In luogo della corresponsione dell'indennità d'espropriazione, il Comune può compensare il proprietario espropriato con il riconoscimento di una capacità edificatoria.
2. La compensazione urbanistica avviene tramite una convenzione, avente efficacia di accordo sostitutivo del provvedimento oblatorio tra il Comune ed il soggetto espropriando.
3. Nell'accordo, previa perizia di congruità, l'espropriando si obbliga a cedere bonariamente la proprietà in corso di ablazione ed il Comune si obbliga a riconoscere la capacità edificatoria, indicando in quale area di proprietà comunale o di terzi può essere realizzata. Nel caso che la compensazione urbanistica avvenga anche mediante cessione del diritto di proprietà o di altro diritto reale parziale relativo ad aree di proprietà comunale sulle quali dovranno essere realizzate le costruzioni conseguenti alla potenzialità edificatoria riconosciuta, la perizia di congruità dovrà tenere in opportuna considerazione anche il valore dei diritti compresi nella cessione..
4. La convenzione, redatta per atto pubblico, deve essere trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.
5. La convenzione dispone il termine massimo entro cui può essere realizzata la capacità edificatoria in compensazione, il quale non potrà essere superiore a 5 anni.
6. Il titolare della capacità edificatoria può liberamente cederla a terzi, curando di riportare, nell'atto pubblico di cessione, la quantità della capacità edificatoria, l'area dove può essere realizzata ed il termine entro il quale ciò deve avvenire, curando altresì di notificare il Comune dell'avvenuta cessione.

7. Laddove motivate ragioni di rilevante interesse pubblico inducano il Comune a modificare la destinazione urbanistica delle aree destinate all'edificazione in compensazione tramite variante al RU prima del decorso del termine entro il quale può essere realizzata la capacità edificatoria in compensazione, l'Amministrazione deve garantire al creditore il risarcimento per equivalente, ovvero deve mettere a disposizione un'altra area dove potere il creditore realizzare la propria capacità edificatoria. La scelta tra le due opzioni testé citate rappresenta una facoltà del creditore, da esercitare entro 60 giorni dal ricevimento della notificazione dell'atto di con il quale il Comune richiede l'esercizio dell'opzione. In difetto di scelta entro il termine indicato, il Comune è libero di riconoscere il risarcimento per equivalente ovvero di trasferire la capacità edificatoria sulla nuova area.
8. Si considera compensazione urbanistica anche la facoltà in capo al Comune di rendere edificabile una porzione delle stesse aree soggette a vincolo espropriativo o di aree alternative, sì da poter permutare le aree da espropriare con la capacità edificatoria conferita.
9. La destinazione d'uso delle aree edificabili dovrà essere coerente con l'opera pubblica da realizzare o con il contesto urbanistico.

ART. 5 - PROCEDURE E STRUMENTI PER GLI INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL R.U.

1. Il R.U. per gli interventi ordinari e di scala minore si attua in genere con procedura diretta tramite titoli abilitativi previsti dalla normativa in vigore, salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati del Piano. L'Autorità comunale competente ha comunque facoltà di richiedere il Piano attuativo preventivo, ovvero uno Schema organico di utilizzo, nel caso che sia necessario coordinare più iniziative ovvero procedere ad interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.
2. L'attuazione degli interventi organici o di maggior scala relativi al miglioramento agricolo ambientale, al recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti ovvero relativi a quelli di trasformazione per la residenza, le attività produttive e le attrezzature private è di norma affidata a *Piani attuativi* preventivi di iniziativa pubblica o privata; gli ambiti interessati da tale obbligo sono individuati nella cartografia del R.U. con apposita perimetrazione. Per i *Piani di miglioramento agricolo ambientale* si fa riferimento alle vigenti leggi regionali in materia; per gli interventi di tutela e valorizzazione sul Patrimonio edilizio ed urbanistico storico si farà riferimento allo strumento del *Piano di recupero* di cui alle vigenti norme statali e regionali sul patrimonio edilizio esistente.

3. Per i Piani di riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti, e per gli interventi di trasformazione si farà riferimento ai Piani attuativi tradizionali semplici o a quelli complessi di più recente emanazione nell'ordinamento in materia gestiti attraverso l'istituto perequativo del Comparto così come disciplinato dalla legge Urbanistica nazionale nonché dal precedente articolo.
4. Per gli Interventi relativi a Unità insediative (**U.I.**) di trasformazione o riorganizzazione, da attuarsi tramite Piano attuativo il R.U. viene corredato da Schede progetto-norma contenenti, oltre all'individuazione dell'ambito interessato dal Comparto, i parametri, gli indici metaprogettuali e le speciali prescrizioni per l'attuazione. Le previsioni delle Schede-norma potranno essere variate in sede di presentazione di Piano attuativo tramite proposte di rettifica, sottoscritte da tutti i proprietari delle aree facenti parte dell'unità insediativa, le quali, purché organicamente concepite, ferme restando le limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, tenuto conto dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore e fermi restando il perimetro dell'ambito di intervento, la potenzialità edificatoria, la dotazione minima di spazi di uso collettivo e le speciali prescrizioni di carattere paesaggistico e di sostenibilità ambientale previste, potranno anche prevedere, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del Regolamento Urbanistico, la riorganizzazione e redistribuzione delle aree destinate alla viabilità pubblica ed ai parcheggi, al verde pubblico, alla edificazione ed agli spazi di pertinenza privata.
5. Il R.U. fornisce inoltre alcuni Studi progettuali di intervento per gli ambiti di trasformazione considerati più significativi o di maggiore complessità attuativa dal punto di vista urbanistico, ambientale e paesaggistico.
6. Schede progetto-norma e Studi progettuali di intervento sono forniti in uno specifico Documento con valore di allegato delle NTA.
7. Qualora da parte dei soggetti attuatori si intenda rispettare lo Studio progettuale di intervento dell'Amm.ne non ricorrerà l'obbligo della presentazione del Piano attuativo preventivo dovendosi intendere lo specifico elaborato dello Studio progettuale di intervento sufficiente a definire i contenuti strutturali di tipo previsionale e normativo di quanto previsto dall'ordinamento vigente per un Piano attuativo. Ai soggetti attuatori dell'intervento in tal caso farà unicamente obbligo della presentazione della Domanda di intervento corredata dai seguenti elaborati che attestano l'adesione allo Studio Progettuale previsto dal R.U.:

- Planivolumetrico in scala compresa fra 1:200 ed 1:1000 con indicate le destinazioni, le sistemazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche
 - Relazione tecnica
 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ove a carico dei soggetti attuatori
 - Schema di Convenzione per la definizione degli obblighi a carico degli attuatori in materia di sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, della loro cessione al Comune, dei tempi di realizzazione.
8. Allo Studio di intervento proposto dalla Amm.ne comunale contestualmente alla presentazione della domanda di intervento di cui sopra potranno eventualmente essere proposte lievi modifiche interne che non incidano su perimetro, indici e standards urbanistici minimi, nonché sull'impianto viario come aggiornamento e puntualizzazione dello Studio di intervento stesso. L'articolazione in lotti e la composizione degli edifici hanno valore orientativo; eventuali soluzioni alternative dovranno comunque garantire omogeneità degli allineamenti degli stessi rispetto alla viabilità e fra edifici. L'Amm.ne comunale valuterà tramite i suoi organi tecnici la ammissibilità delle proposte di rettifica procedendo eventualmente all'aggiornamento dello Studio di intervento.
9. **Tutte le proposte di intervento sia con Piano attuativo che con Studio di intervento dovranno comunque essere firmate da tecnici competenti in materia urbanistica.**
10. L'Amm.ne comunale, su richiesta motivata inoltrata da parte di tutti i proprietari delle aree, con specifica deliberazione, la quale potrà anche costituire parte integrante dell'atto deliberativo per l'adozione dello strumento urbanistico attuativo, potrà consentire la suddivisione di un comparto in unità d'intervento più piccole purché quest'ultime risultino congrue in termini dimensionali e organicamente concepite. A tale scopo il progetto di piano attuativo dovrà contenere uno schema organico di utilizzo relativo a tutte le aree appartenenti all'originario comparto, finalizzato a dimostrare la congruità fra la proposta di piano attuativo relativa all'unità d'intervento che si intende utilizzare e la residua porzione, o le residue porzioni, del comparto originario stesso. Analogamente potrà consentirsi l'aggregazione di più Comparti concomitanti in unità più grandi. Ove la specifica deliberazione per la suddivisione del comparto venga richiesta in assenza del progetto di piano attuativo, dovrà comunque essere presentato uno schema organico di utilizzo relativo a tutte le aree appartenenti all'originario comparto, da sottoporre alla

preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia, finalizzato a dimostrare la congruità degli interventi relativi alle porzioni del comparto originario stesso.

11. L'obbligo del Piano attuativo preventivo, dove espressamente previsto negli elaborati di Piano nel caso di intervento su insediamenti esistenti, non ricorre per interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza cambio di destinazione
12. Per gli immobili destinati a servizi ed attrezzature di servizio pubbliche, ivi comprese le aree di cui all'art. 44, e comunque, per tutti gli interventi relativi ad attrezzature a carattere collettivo, sociale e per attività comunitarie, ancorché realizzati su iniziativa di privati secondo le procedure stabilite dal comma 2 dell'art. 44, sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in funzione delle attività svolte o che si renda necessario insediare, ivi compreso la riorganizzazione o l'attribuzione di diversa funzione, nell'ambito di quelle definite nell'art. 44, rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico. Detti interventi, anche se da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, o da altri Enti pubblici, religiosi o da Amministrazioni dello Stato, ove comportino una riorganizzazione o l'attribuzione di diversa funzione degli immobili rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale attraverso le procedure previste dal comma 2 dell'art. 44 per il caso di utilizzazione da parte dei privati.

ART. 6 - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL R.U.

Gli strumenti attraverso i quali verranno attuate le previsioni del Piano Strutturale (**P.S.**) tramite il Regolamento Urbanistico (**R.U.**) sono i seguenti.

- 1) PIANI PARTICOLAREGGIATI (**P.P.**) di cui all'art. 13 della Legge 1150/42
- 2) PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (**P.E.E.P.**) di cui alle Leggi 865/71
- 3) PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (**P.I.P.**) di cui all'art. 27 della Legge 865/71
- 4) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (**P.d.L.**) i cui all'art. 28 della Legge 1150/42
- 5) PIANI DI RECUPERO (**P.R.**) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 457/78
- 6) PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (**P.R.U.**) di cui alla legge 493/93
- 7) PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (**PIN**) PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA di cui alla legge 179/92
- 8) PIANO URBANO DEL TRAFFICO (**PUT**) di cui al Decr. legisl. n° 285/92
- 9) PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI (**PUP**) di cui alla Legge 122/89

- 10) PROGRAMMA RETE CICLOPEDONALE (**PCP**) di cui alla Legge 208/91
- 11) PIANO DELLA RETE DI VENDITA (**PRV**) di cui alla Legge 426/71
- 12) PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE
- 13) PROGETTI SPECIALI COMUNALI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE.
- 14) REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (**RE**)
- 15) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Contenuti, prerogative e procedure di detti Strumenti sono quelli definiti nelle rispettive leggi istitutive.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) Strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili
- b) Gli spazi di sosta e parcheggio
- c) fognature,
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell' energia elettrica e del gas
- f) La pubblica illuminazione
- g) Gli spazi di verde attrezzato

2. Le opere di Urbanizzazione secondaria sono:

- a) Asili Nido e scuole materne
- b) Scuole dell'obbligo
- c) Mercati di quartiere.
- d) Uffici comunali
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) Impianti sportivi di quartiere
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani
- h) Impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- i) Aree verdi di quartiere
- j) Strutture con funzione di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di impresa e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva

3. Gli elaborati del R.U. definiscono quantità e qualità delle opere di urbanizzazione e la quantità di aree a tal scopo destinate che deve essere ceduta al Comune.
4. In sede di Convenzionamento degli interventi l'Amm.ne comunale potrà concordare che le aree pubbliche da cedere da parte dei soggetti attuatori vengano mantenute nel tempo a cura e spese degli stessi per quanto attiene il verde, la viabilità e i parcheggi che si configurino essenzialmente come spazi di vicinato di servizio alla residenza.
5. L'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria è affidata ai soggetti privati attuatori sulla base dei progetti esecutivi di dette opere contenuti all'interno dei Piani attuativi a scampo dei corrispondenti Oneri fissati dall'Amministrazione in attuazione della vigente legislazione
6. La certificazione di abitabilità non potrà essere emessa in mancanza di idonea verifica di funzionalità delle Opere tramite un Collaudo provvisorio a firma della Direzione Lavori.
7. Ai soggetti attuatori è fatto obbligo inoltre della cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree per le Opere di urbanizzazione secondaria; per quest'ultime gli Atti di Convenzione specificheranno, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee per tali opere all'interno dell'ambito della Unità insediativa, l'eventualità di cessione di aree esterne ma nell'ambito dello stesso settore urbano, oppure la scelta di versare oneri sostitutivi

ART. 8 - STANDARDS URBANISTICI

1. Le dotazioni di spazio pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggi di cui al D.M. 1444/68 viene disciplinata dal R.U. secondo i seguenti parametri
2. Complessivamente le quantità di spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi da destinare per ogni abitante **ai fini del dimensionamento del R.U** viene così ripartita:

Insedimenti residenziali

- | | |
|---|-----------------|
| - aree per l'istruzione: | mq. 4,50 |
| - aree per attrezzature di interesse comune: | mq. 2,50 |
| - aree verdi per spazi pubblici attrezzati a parco, per il giuoco e lo sport: | mq. 7,50 |
| - aree per parcheggio: | <u>mq. 4,50</u> |
| totale | mq.18,00 |

Insedimenti produttivi

a) nuovi insediamenti di carattere industriale: attività collettive, verde e parcheggi = 10% della superficie territoriale di pertinenza con esclusione delle strade

b) nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale: attività collettive, verde e parcheggi = mq. 80 per ogni 100 mq di SUL escluso le sedi viarie

3. Dotazioni di spazi pubblici per interventi di riorganizzazione, sostituzione, nuova costruzione con aumento del carico urbanistico **su insediamenti esistenti tramite Piano attuativo ovvero Schema di utilizzazione:**

a) spazi di parcheggio pubblico:

- per destinazioni residenziali: mq. 4,50
- per destinazioni produttive: mq.4,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie fondiaria;
- per destinazioni commerciali e direzionali: non meno di mq. 40,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

b) spazi di verde pubblico:

- per destinazioni residenziali: mq 7,50
- per destinazioni produttive: mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria;
- per destinazioni commerciali e direzionali: non meno di mq. 10,00 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento

Le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque alla utilizzazione degli indici edilizi..

4. Dotazioni di spazi pubblici per interventi di trasformazione per **insediamenti di nuovo impianto:**

a) spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- per le destinazioni residenziali: mq. 4,50
- per le destinazioni produttive: mq. 8,00 per ogni 100 mq. di superficie territoriale;
- per destinazioni commerciali e direzionali: mq. 60,00 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

b) spazi di verde pubblico:

- per le destinazioni residenziali: mq. 7,50;
- per le destinazioni produttive: mq. 2,00 per ogni 100 mq. di superficie territoriale;
- per destinazioni commerciali e direzionali: mq. 20,00 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

All'interno dei lotti oggetto di intervento dovranno inoltre sempre reperirsi spazi di parcheggio a servizio dell' edificio secondo i parametri del R.E. comunale

ART. 9 - INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

1. L'edificazione è regolata in base a parametri e definizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale oltre a quelli specifici relativi alle varie discipline definite dal R.U.
2. La verifica dimensionale degli interventi edilizi è affidata al criterio del calcolo della Superficie utile lorda (SUL) e dal numero di piani e/ dall'altezza massima. Gli interventi nelle aree di riorganizzazione e completamento del sistema insediativo esistente sono regolati in base all'indice di Utilizzazione fondiaria $UF = \frac{Sul}{Sf}$ (Superficie utile lorda per ogni mq. di Superficie fondiaria), quelli relativi alle nuove Unità insediative (U.I.) sono disciplinati in base a quanto definito nelle apposite schede-norma con le procedure e le limitazioni di cui all'art. 5 punto 4) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
3. Per quanto riguarda il calcolo dell'altezza negli edifici con destinazione residenziale si assume il seguente criterio:
 - Edifici a 2 piani: h = ml. 7,70
 - Edifici a 3 piani: h = ml. 11,10
 - Edifici a 4 piani: h = ml. 14,70.
 - Edifici a 5 piani: h = ml. 17,50
 - Edifici a 6 piani: h = ml. 20,70

Per quelli con esclusiva destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale) :

Altezza massima H = 5,00 ml., se per un solo piano utile (salvo altezze superiori autorizzabili per la realizzazione di specifiche attrezzature quali carroponte e simili) ; ml. 5 piano terra + 4 ml. per ogni ulteriore piano in più se edifici a più piani”

ART. 10 - NORME DI SALVAGUARDIA

1. Fino alla approvazione del R.U. valgono le seguenti Norme di salvaguardia:
 - sono fatti salvi i Piani di recupero derivanti dal precedente PRG in relazione alla disciplina delle relative delibere di approvazione che viene confermata

- sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e completamento sugli ambiti classificati B nel vigente S.U.
- sono ammessi interventi di nuova edificazione sugli ambiti interessati da Piani attuativi o Piani di Lottizzazione convenzionati previsti dal vigente PRG ove non modificati dal P.S.
- per il patrimonio edilizio di matrice storica classificato di valore sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
- all'interno del territorio aperto sono ammessi gli interventi gestiti tramite P.M.A.A. per la realizzazione di strutture residenziali o di servizio consentite in base alla L.R. 1/05 dai soggetti in possesso dei requisiti di legge; per gli altri casi sono ammessi gli interventi di cui alla disciplina vigente per le zone agricole.
- non sono ammesse nuove infrastrutture e servizi che non siano frutto di atti di programmazione sovracomunale e comunale già approvati ovvero motivati da ragioni di sicurezza e protezione ambientale.
- non sono ammessi interventi per il cambio delle destinazioni d'uso

ART. 11 - LETTURA, INTERPRETAZIONE, ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio del comune di Subbiano, in base alla classificazione operata dal P.I.T. della Regione Toscana, fa parte del Sistema territoriale di programma dell'Arno.

Il P.S., sulla base del P.T.C. della Provincia di Arezzo, assume come quadro di riferimento le Unità di paesaggio di seguito indicate:

AP008 e AP009: aree collinari dell' Alta Valle dell'Arno

AP0010: aree montane del Pratomagno/Falterona/Catenaia

CI0701: Piana di Arezzo

Il P.S. ai fini della disciplina del territorio aperto assume altresì le direttive per i Tipi e le Varianti del Paesaggio agrario nonché quelle per le Tessiture agrarie del P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Il P.S., sulla base degli elementi scaturiti dal quadro conoscitivo, individua 4 Sistemi strutturali di lettura, interpretazione ed organizzazione del territorio e cioè:

1S – Collina meridionale di Monte Giovi e Chiaveretto

2S - Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell'Arno

3S - Collina Settentrionale di Poggio d'Acona, Valenzano e S.Mama

4S- Collina e Montagna orientale di Falciano e dell'Alpe di Catenaia

Tale articolazione viene mantenuta nella organizzazione degli apparati del R.U.

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E RELATIVA DISCIPLINA

1. Costituiscono risorsa essenziale del territorio i seguenti oggetti di *invariante*:

- *aria*
- *acqua*
- *suolo*
- *ecosistemi*
- *territorio rurale*
- *paesaggio*
- *documenti materiali della cultura*
- *sistemi infrastrutturali e tecnologici*

Sono altresì da considerare risorsa essenziale le seguenti classi di *invarianti*:

- *La città e gli insediamenti urbani*
- *Il territorio rurale*
- *La rete delle infrastrutture della mobilità*

Le invarianti strutturali risultano così articolate:

2. Per la città e il sistema degli insediamenti:

- Il Centro storico del Capoluogo e gli aggregati storici minori e relative aree di pertinenza così come individuate nel PTCP
- Le ville e relative aree di pertinenza così come individuate nel PTCP
- Gli edifici specialistici e relative aree di pertinenza così come individuate nel PTCP
- Il patrimonio edilizio rurale di matrice storica

3. Per il paesaggio ed i documenti materiali della cultura:

- I Tipi e Varianti di paesaggio agrario
- La tessitura agraria a maglia fitta
- I terrazzamenti, i ciglionamenti, le aree coltivate ad olivo
- Le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti

- Le strutture di equipaggiamento del territorio (cippi, ponti, maestà, cappelle, oratori, fontane, pozzi, cisterne, lavatoi, passerelle, parapetti in pietra, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi e targhe segnaletiche, elementi di arredo urbano, alberi monumentali)

4. Per le risorse naturali:

- Le aree di interesse ambientale
- Le aree boscate
- Il regime delle acque

5. Per i sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica
- Le strade di interesse paesistico

6. La disciplina delle Invarianti strutturali si applica sull'intero territorio comunale nel quale sono da escludere interventi su:

- aree boscate
- aree terrazzate
- aree con colture ad olivo

Dovranno essere salvaguardati:

- corsi d'acqua e reticolo idrografico nella loro funzionalità idraulica e biologica
- percorsi di matrice storica e o di interesse panoramico
- la vegetazione
- gli elementi minori della cultura materiale quali strutture di equipaggiamento del territorio.

Dovrà essere salvaguardata:

- la tessitura a maglia fitta tipica dei frazionamenti periurbani negli elementi costitutivi tipici utilizzando le eventuali trasformazioni come occasione per una riqualificazione degli assetti relativi non sempre adeguati eliminando le strutture ed i manufatti incongrui presenti.

Le trasformazioni previste dovranno garantire:

- la contestualizzazione degli interventi secondo tipologie edilizie, materiali, sistemazioni degli spazi aperti, modalità di aggregazione ed integrazione tali da garantirne la integrità e percezione con le preesistenze di matrice storica

Nessuna trasformazione è ammessa nelle:

- aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici di cui deve essere garantita la integrità formale insieme a quella degli edifici

Sui terreni di cui all'elenco delle particelle catastali dei soprassuoli percorsi dal fuoco ed alle relative perimetrazioni, approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 113 del 5 novembre 2013, nonché sui terreni di cui ai censimenti degli incendi aggiornati annualmente da parte del Comune, operano i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

7. In ogni caso per gli ambiti destinati dal R.U. a ristrutturazione e trasformazione in attuazione del P.S. si dovranno ricercare modalità di intervento che tengano conto della presenza delle Invarianti di cui sopra e ne salvaguardino gli specifici valori attraverso opportuni criteri localizzativi, minimizzazione del consumo di suolo, livelli di contestualizzazione sia nei manufatti che nelle sistemazioni degli spazi aperti, operazioni di recupero, ripristino e valorizzazione delle strutture di paesaggio.

ART. 13 - ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

2. Il R.U. mantiene l'articolazione assunta con il P.S. per Sistemi strutturali, UTOE e per tipologie di risorse (**ambientale, insediativa , delle strutture funzionali e di relazione**) e la rapporta alla divisione in due componenti prevista all'art. 55 comma 1 della L.R. 1/2005 e cioè:
- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
 - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.
2. Il R.U. in assenza dei relativi Regolamenti attuativi della L.R. 1/05 assume comunque per quanto possibile i contenuti di esplicitazione delle due componenti disciplinari previste da detta normativa regionale di cui alle lettere a) e b) del precedente comma.

TITOLO II: DISCIPLINA PER LA GESTIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI ASSETTI ESISTENTI

CAPO I - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI RIFERITI ALLA RISORSA AMBIENTALE

ART. 14 - NORME PER I VARI ASSETTI DEL TERRITORIO RURALE IN BASE ALLE DIRETTIVE DEL P.S., DEL PTCP E DEL PIT

1. Per la disciplina degli assetti idrogeopedologici, vegetazionali, colturali, infrastrutturali è richiesto il rispetto delle direttive, delle prescrizioni e dei vincoli di cui agli artt. 15, 16, 17, 18, 18 bis e 19 delle N.T.A. del P.S. salvo le diverse norme che seguono.
2. **ASSETTI IDROGEOPEDOLOGICI:**
Per quanto riguarda i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di manutenzione e difesa idrogeologica si assumono come vincolanti le indicazioni di cui agli artt. da 74 a 79 del PIT
3. **ASSETTI INFRASTRUTTURALI**
All'interno dei vari ambiti di tutela come individuati dal P.S. non è consentita la asfaltatura di strade bianche esistenti salvo che per i seguenti casi:
 - strade di collegamento a nuclei con almeno 20 unità edilizie abitative
 - strade di collegamento a nuclei con meno di 20 unità edilizie con tratti con pendenza media superiore al 10%
4. **ASSETTI URBANISTICO-EDILIZI**
Nell'attuazione degli interventi nel territorio aperto si dovranno rispettare le particolari norme del P.S. in applicazione del PTCP relative alle varie Tipologie di Paesaggio agrario e quelle relative alle Tessiture agrarie che seguono.

ASSETTI URBANISTICO EDILIZI

TIPO 1:

- **Variante b) e d):** non sono ammessi nuovi annessi agricoli

TIPO 2: eventuali nuove costruzioni sono ammissibili purché ubicate in condizioni di sicurezza rispetto al pericolo di esondazione.

TIPO 3:

- **Variante c) e d):** nuovi edifici residenziali e annessi rurali, se ammessi dal R.U., saranno per tipologie e materiali rapportati ai caratteri dell'architettura rurale tipica della zona.

TIPO 7:

- **Variante a) :** nuove abitazioni rurali non sono da ammettere salvo modesti annessi per ricovero attrezzi con modalità e per dimensioni aziendali che saranno definite con il R.U. nel rispetto dei caratteri delle particolari sistemazioni agrarie e del paesaggio.

TIPO 8:

- **Variante a), a1) e b):** le nuove costruzioni rurali previste dal R.U. dovranno essere regolamentate in base ai caratteri tipomorfologici ed alle culture del luogo. Sono ammessi gli annessi agricoli inferiori ai minimi aziendali purché disciplinati in base a limitati tipi, tramite norme specifiche da definire con il R.U.

Variante b): possibilità di integrazione con l'attività agricola di funzioni turistico-ricettive, didattiche e scientifiche, culturali e ricreative, attraverso l'utilizzo delle strutture esistenti, senza sostituzione delle stesse e controllati inserimenti di strutture idonee alla valorizzazione del territorio agricolo, purché a basso impatto. Sono ammesse integrazioni agli edifici esistenti non classificati di valore di Aziende-famiglia anche in forma separata purché concepite con tipi e caratteri coerenti con l'edificio di riferimento e collocati nell'area di pertinenza dello stesso.

B) Tessiture Agrarie.

Il R.U. disciplina 3 diverse tipologie di tessiture agrarie all'interno delle aree a prevalente funzione agricola e dei vari ambiti di tutela del territorio aperto; l'individuazione di tali tessiture è riportata nella Tavola B3 del quadro conoscitivo del P.S. Nelle trasformazioni che interessano tali aree dovranno rispettarsi le seguenti norme:

- a) **coltura tradizionale a maglia fitta:** tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie, delle alberature e delle siepi; accorpamenti limitati dei campi, con mantenimento almeno delle piantate di bordo; mantenimento della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi.
- b) **coltura a maglia media:** mantenimento degli attuali assetti, evitando ulteriori processi di accorpamento.
- c) **coltura a maglia rada:** promuovere processi di riammagliamentamento dei campi, di rinaturalizzazione, di ripristino di un più fitto reticolo scolante e della viabilità campestre.

5. Oltre alle particolari Norme di cui sopra il R.U. prevede una disciplina specifica per Ambiti con diversi livelli di tutela del territorio aperto e più precisamente:
- **Ambito del livello A) di tutela assoluta**
 - **Ambito del livello B) di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici**
 - **Ambito del livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola**
 - **Ambito del livello D) di tutela di particolari emergenze naturalistiche e storico paesaggistiche:**
 - **Ambito del livello E) della disciplina del Piano Arno**
 - **Ambito del livello F) della disciplina delle aree Natura**

ART. 15 - NORME PER L'ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER L'AMBITO DEL LIVELLO A) DI TUTELA ASSOLUTA

1. Comprende le aree boscate, i percorsi di matrice storica, i corsi d'acqua e le aree di maggior pregio naturalistico.

E vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale della collina e della montagna; tale condizione vale anche per le sistemazioni degli spazi di pertinenza delle strutture edilizie, che dovranno mantenere, il più possibile, un carattere di continuità paesaggistica con il contesto naturale o agrario limitrofo.
1. In tali ambiti non sono consentite nuove costruzioni; sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti; sono fatti salvi gli interventi relativi alle strutture di servizio e le abitazioni delle Aziende agricole da attuarsi secondo quanto previsto dalla normativa regionale in materia; le norme di dettaglio sui caratteri e le modalità di intervento relativi sono contenute ai successivi articoli
2. All'interno di tali aree è inoltre consentita la realizzazione di particolari strutture di servizio delle produzioni tipiche altocollinari e montane quali i "Seccatoi" ed i "Casotti" secondo le tipologie consolidate nella tradizione costruttiva locale le cui caratteristiche sono normate nell'apposito allegato in calce alle presenti NTA relativo a "Tipologie e caratteristiche costruttive delle strutture di servizio dell'agricoltura"

3. All'interno delle aree boscate comunque sono consentiti unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. **E' prescritto il rispetto di inedificabilità per una fascia di 10 ml. per lato dei percorsi storici e dei corsi d'acqua a tutela dei valori storico, testimoniali e paesaggistici con esclusione degli ambiti interni al perimetro delle aree urbanizzate**

ART. 16 - NORME PER L'ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER L'AMBITO DEL LIVELLO B) DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI, DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI

1. All'interno di tali ambiti non sono ammesse nuove costruzioni salvo i casi espressamente previsti per interventi di riqualificazione, completamento ed ampliamento la cui finalità è orientata al mantenimento del tessuto sociale e insediativo esistente
2. Sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino di manufatti di valore architettonico documentario, quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti finalizzati ad una corretta fruizione dello stesso nei limiti di cui al successivo art.17. esclusi comunque gli ampliamenti intesi come costruzioni ex novo
3. Per le Aziende agricole esistenti all'interno di tali ambiti, sono ammessi annessi pertinenziali in continuità con gli edifici preesistenti, qualora si dimostri l'impossibilità di collocarli all'esterno.

ART. 16 bis - NORME PER L'ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER L'AMBITO DEL LIVELLO C) DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1. Le seguenti norme disciplinano la costruzione di nuovi edifici con destinazione d'uso agricola da realizzarsi con le procedure ed in conformità alle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/05. Dovranno rispettarsi le seguenti condizioni:
 - le nuove abitazioni rurali potranno essere realizzate con una superficie compresa entro il limite stabilito dal regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. 1/05;
 - la dimensione degli annessi di nuova edificazione dovrà essere commisurata alla capacità produttiva del fondo in rapporto alle superfici fondiarie minime fissate dalla normativa vigente
 È ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo, finalizzati all'esercizio delle attività di cui all'art. 5 del regolamento di attuazione del titolo IV capo III della

L.R. 1/05. La consistenza di tali annessi dovrà essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda ed alle sue reali necessità. A tal fine i progetti dovranno essere corredati di una relazione redatta da un professionista in possesso delle specifiche competenze in materia agraria, con la quale egli documenta appropriatamente e, quindi, attesta in forma di asseverazione, le reali necessità dell'azienda e che la consistenza del manufatto o dei manufatti, benché eccedenti la capacità produttiva dell'azienda, è commisurata alle sue dimensioni. Ove la consistenza degli annessi da realizzare debba essere complessivamente superiore a 300 metri cubi, la loro costruzione sarà subordinata alla redazione di piano attuativo convenzionato. Ferma restando l'impossibilità di mutare la destinazione d'uso degli annessi agricoli, così come stabilito dall'art. 41 della L.R. 1/05, la realizzazione di quelli di cui sopra sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale l'avente titolo alla loro realizzazione si assume i medesimi impegni previsti per l'atto d'obbligo o per la convenzione previsti dal comma 8 dell'art. 42 della L.R. 1/05 a garanzia dei P.A.M.A.A., con esclusione degli impegni di cui alle lettere d) ed e) in quanto non competenti alla realizzazione delle costruzioni di cui alla presente norma. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno a non alienare l'annesso o gli annessi realizzati in forza della presente norma, separatamente dall'intera azienda alla quale sono asserviti. In caso di realizzazione di costruzioni tramite redazione di preventivo piano attuativo gli impegni da assumersi attraverso il suddetto atto unilaterale d'obbligo dovranno essere invece contenuti nella relativa convenzione. Nel caso che gli annessi realizzati in forza della presente norma vengano alienati separatamente dall'azienda o assieme ad un sola parte di questa, venendo a decadere i requisiti che ne hanno legittimato la costruzione, agli annessi stessi verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/05. Nell'ambito dell'attività di allevamento di cavalli potranno essere previste aree attrezzate per il maneggio e l'addestramento. Tali aree potranno anche risultare coperte. In tal caso, ancorché la copertura non debba essere computata ai fini del dimensionamento degli annessi di cui alla presente norma, sarà obbligatoria la preventiva redazione di un piano attuativo convenzionato attraverso il quale dovranno essere attentamente considerati l'inserimento ambientale della costruzione, la viabilità, l'ubicazione dei parcheggi eventualmente occorrenti, i materiali, la tipologia costruttiva e le alberature. La realizzazione degli spazi attrezzati per il maneggio e l'addestramento di cavalli dovrà essere prevista su aree naturalmente predisposte al loro

inserimento, ovvero, per la loro realizzazione dovranno essere evitate significative opere di sbancamento o di riporto di terreno. La convenzione relativa al piano attuativo occorrente per la realizzazione della copertura delle aree per il maneggio e l'addestramento di cavalli dovrà contenere l'assunzione dell'impegno da parte dell'avente titolo alla sua rimozione entro e non oltre sei mesi dalla data della eventuale dismissione dell'attività di allevamento di cavalli. La convenzione dovrà altresì prevedere l'importo della penale da corrispondere in caso di mancato adempimento dell'impegno alla rimozione, il quale non potrà essere di importo inferiore al valore medio della struttura individuato dall'osservatorio del mercato immobiliare in riferimento alla data nella quale è stata dismessa l'attività di allevamento. La dismissione dell'attività di allevamento di cavalli costituisce decadenza dei requisiti che hanno legittimato la costruzione della copertura delle aree di maneggio ed addestramento e la sua esclusione dalla computazione ai fini del dimensionamento degli annessi. Nel caso che detta copertura non venga rimossa entro il termine fissato dal presente articolo alla stessa verranno applicate le disposizioni di all'art. 132 della L.R. 1/05.

2. Per le strutture accessorie e di servizio all'agricoltura, comprese le attività part-time ovvero per quelle connesse con la residenza, così come per quelle funzionali a gruppi od associazioni, senza fini di lucro, legalmente costituiti o riconosciuti dalle autorità competenti, i quali svolgono la propria attività, ancorché non connessa all'agricoltura, nell'ambito del territorio a prevalente funzione agricola, si dovrà rispettare la apposita disciplina contenuta nell'Allegato in calce alle presenti .
3. Tutti gli interventi di nuova edificazione anche tramite recupero e/o trasferimento di volumi, ad eccezione di quelli relativi ad annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo, delle serre di cui ai precedenti commi, sono assentiti previa approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) così come disciplinato dalla normativa vigente nel rispetto dell'Allegato C alle Norme del PTCP. Tale Piano avrà valore di Piano Attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/05 per tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuove abitazioni rurali.
4. **Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola si fa riferimento alla disciplina contenuta nel successivo articolo di cui al Capo II delle presenti Norme.**
5. Per le strutture di servizio per l'agricoltura (annessi) dovranno rispettarsi inoltre le seguenti norme particolari:
Altezza: un piano fuori terra

Tipologia: edifici in muratura di pietra a vista o mattoni e pietra intonacati con tetto a due falde in laterizio di coppi e tegole o lastre di pietra;

6. Le Norme di cui sopra si applicano anche agli interventi con destinazione rurale dalle Aziende agricole ammessi all'interno degli ambiti dove agiscono gli altri livelli di tutela.

ART. 17 - NORME PER LE AREE RICOMPRESSE NELL'AMBITO DEL LIVELLO D) DI TUTELA DI PARTICOLARI EMERGENZE NATURALISTICHE E STORICO PAESAGGISTICHE, AREE VERDI E PARCHI

Il R.U. ricomprende all'interno del livello D) di tutela del P.S secondo la loro specifica valenza e destinazione le tipologie di aree del territorio rurale o interne alle UTOE seguenti:

- a) emergenze storiche, paesaggistiche e naturalistiche
 - b) aree di tutela agro-paesistica dove è consentito l'esercizio dell'agricoltura con esclusione degli interventi di trasformazione urbanistica
 - c) aree per la formazione di Parchi territoriali identificate da apposita simbologia.
 - d) Verde pubblico, parchi urbani, giardini pubblici
 - e) Aree verdi di pertinenza privata
1. Negli ambiti di cui alle lettere a) b) e c) è vietata qualsiasi trasformazione degli attuali assetti che non sia finalizzata al ripristino di corretti rapporti ambientali, paesaggistici ed edilizi, anche con l'eliminazione di strutture incongrue, anche attraverso la predisposizione di appositi Piani di assetto e gestione di dette aree da parte dell'Amm.ne comunale, di concerto con gli Enti territoriali preposti (Regione, Provincia, Soprintendenza). Per le aree verdi di cui alle lettere d) ed e) valgono le norme di cui alla Disciplina degli assetti funzionali degli artt. 44 e 48
 2. Nuove costruzioni non sono ammesse salvo quelle strettamente funzionali alle attività di valorizzazione scientifica, culturale e per la sosta nelle aree interessate.
 3. Per gli edifici ubicati all'interno di tale ambito, esistenti all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici esistenti, così come sopra definiti, aventi destinazione residenziale, sono altresì consentite la sostituzione edilizia e l'addizione volumetrica fino al raggiungimento di un massimo di 33 metri quadrati di SUL per ciascuna unità immobiliare con destinazione residenziale; è consentita inoltre la riconfigurazione degli edifici accessori e/o incongrui

con le modalità previste per le trasformazioni del patrimonio edilizio, ivi compresa la sostituzione edilizia con ricollocazione della costruzione nell'ambito dell'area di pertinenza, in quanto applicabili. Gli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014 (interventi pertinenziali all'interno del recede di riferimento o in aderenza al fabbricato principale) sono ammessi, fino al raggiungimento di un massimo di 33 metri quadrati di superficie utile lorda, anche nell'eventualità che il fabbricato principale sia ubicato in zona urbanistica con destinazione diversa da quella di "area di tutela agropaesistica" ove sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di attuare detti interventi su diversa ubicazione. Gli interventi di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014 non sono cumulabili con quelli di addizione volumetrica. Per gli edifici esistenti di consistenza minima pari a 150 mc., aventi destinazione diversa da quella agricola è ammesso il mutamento della destinazione d'uso a civile abitazione o dell'uso in abitativo oltre agli interventi sopra definiti. Gli interventi consentiti non dovranno comportare alcun intervento sulle opere di urbanizzazione primaria ad eccezione dei collegamenti e dei raccordi con quelle esistenti. **La presente norma si applica nel rispetto di quanto contenuto nel comma 7 dell'art. 12 sulle Invarianti.**

4. Nell'area destinata a raccolta, frantumazione e riciclaggio inerti posta in Castelnuovo potrà essere realizzate strutture di servizio all'attività quali uffici, servizi igienici, spogliatoi personale, alloggio per il titolare o personale di custodia.

Tali strutture di servizio potranno avere complessivamente una superficie massima di mq 100 di s.u.l. ed una volumetria massima di mc. 350,00.

Tale costruzione che potrà avere fino ad un massimo di 2 piani fuori terra dovrà essere in corpo unico e dovrà avere caratteristiche progettuali e costruttive tipiche delle zone agricole come riportato nell'art. 25 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico ad eccezione degli infissi esterni che potranno essere in alluminio o Pvc purché con caratteristiche costruttive e colori in sintonia con gli altri caratteri dell'edificio.

Le distanze minime da osservarsi sono di 5 metri dai confini e 10 metri dai fabbricati.

È proibita la realizzazione di piani interrati.

All'interno dell'area potrà essere autorizzata l'installazione di macchinari o infrastrutture tecniche necessarie alle lavorazioni purché motivate da esigenze specifiche le quali non costituiranno mai volumetria e che dovranno essere rimosse al termine dell'utilizzo.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale decennale che impegni il soggetto attuatore :

- 1) A non cambiare la destinazione degli edifici e dell'area da quanto approvato.
- 2) Alla cessione al Comune di Subbiano di :
 - A titolo definitivo di una area adiacente della superficie di circa mq 1.500 allo scopo di realizzarvi un centro di raccolta rifiuti ingombranti e alla costituzione di una servitù di passo per l'accesso dalla strada pubblica.
 - A mettere a disposizione a titolo di comodato gratuito l'utilizzo di una porzione dell'edificio di servizio costituita da una superficie utile lorda di circa mq 27,74 e di una porzione di terreno pertinenziale di mq 70 circostante la porzione in oggetto a servizio dell'attività di raccolta rifiuti ingombranti. Qualora L'amministrazione Comunale direttamente o attraverso ditte convenzionate non utilizzasse l'area entro 2 anni dalla stipula dell'atto d'obbligo o l'attività di raccolta rifiuti ingombranti fosse cessata per un massimo di anni 2 detta porzione ritornerà nella disponibilità definitiva della ditta realizzatrice.
- 3) Alla stipula di apposite garanzie fideiussorie bancarie o assicurative relative alla rimozione di tutti gli impianti o infrastrutture escluso il fabbricato di servizio alla cessazione dell'attività.
- 4) A realizzare gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico e ambientale previsti nel progetto presentato.

Sarà consentita la realizzazione di reti di raccolta acque piovane, sistema di smaltimento acque nere e saponose o di lavaggio conformemente al progetto presentato come sarà approvato dagli organi competenti.

Saranno possibili varianti alla ubicazione, distribuzione, tipologie realizzative previste nel progetto purché non venga modificato in modo significativo lo schema complessivo e siano mantenute le tutele sull'impatto acustico e ambientale e la conformità a quanto previsto nella presente variante ed alle normative vigenti.

ART. 18 - NORME PER L'AMBITO DEL LIVELLO E) RELATIVO ALL'AREA PROTETTA "0" (PIANO ARNO)

La Delib. C.R. 226/98 essendo assunta dal PIT come atto regionale di riferimento e di indirizzo prescrittivo non opera come vincoli e prescrizioni. Pertanto nell'attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. devono

essere di volta in volta valutati i livelli di compatibilità degli interventi sotto il profilo ambientale, paesaggistico, agricolo, insediativo, produttivo, del tempo libero tenendo conto anche dell'esigenza di garantire l'organizzazione e la funzionalità del sistema urbanizzato di fondo valle e della pedecollina.

Per gli interventi che ricadano nel settore territoriale di applicazione della disciplina del Piano dell'Area Protetta "Arno", operano le norme di cui agli artt. 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 della citata delibera C.R. così come riportate nell'allegato alle Norme del P.S.

ART. 19 - AMBITO DEL LIVELLO F) DELLA DISCIPLINA DELLE AREE NATURA

1. Riguarda le Aree di particolare pregio inserite nella Carta della Natura: il P.S. assume come Disciplina le Indicazioni contenute nel PTCP e più precisamente:

- a) È sottoposta a particolare protezione la vegetazione su ofioliti e sono da promuovere le azioni necessarie per la sua conservazione; è vietato qualsiasi intervento che ne possa alterare la attuale consistenza
- b) In tutta l'area non sono consentite attività estrattive
- c) In tale aree sono consentiti unicamente nuovi edifici per le Aziende agricole ed i manufatti tipici della montagna legati alla raccolta ed essiccazione delle castagne secondo la apposita disciplina di cui ai successivi articoli
- d) Sono vietati nuovi rimboschimenti che non siano finalizzati al consolidamento delle scarpate ed alle aree di frana. Vanno rimosse gradualmente le conifere a vantaggio delle latifoglie autoctone
- e) I prati cacuminali vanno conservati e va incentivata l'attività di pascolo; nelle aree caratterizzate da affioramenti ofiolitici sono vietati nuovi rimboschimenti
- f) Nelle aree forestali sono da preferire interventi per l'avviamento all'alto fusto conservando gli esemplari annosi delle specie arboree
- g) Nelle coltivazioni legnose occorre procedere alla graduale sostituzione delle specie esotiche con specie autoctone di latifoglie
- h) L'Amm.ne comunale predisporrà una regolamentazione per le attività ricreative ed escursionistiche con particolare riguardo al transito con mezzi a motore
- i) Occorre mantenere le selve castanili in quanto habitat per molte specie di uccelli forestali e per esigenze di valorizzazione di un paesaggio di valenza storica.

ART. 20 - INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DELLE**AREE URBANE**

1. Il R.U. attraverso lo specifico Studio sulla mobilità e l'assetto dello spazio pubblico prevede un sistematico intervento di adeguamento funzionale e di riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi comuni del Capoluogo ed una adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico. Tale Programma allegato al R.U. è corredato di indirizzi progettuali e direttive da attuarsi attraverso specifici progetti esecutivi su ambiti significativi che coprono di fatto tutto il lungo sistema connettivo delle relazioni a scala urbana che va dalla zona del Cimitero urbano a quella di Casa la Marga.
2. Ad esso è associata negli elaborati del R.U. la disciplina degli spazi aperti e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico tesa ad individuare una logica sistemica di organizzazione dello spazio pubblico, ad una fruibilità dello stesso alternativa alla mobilità carrabile, a più sicure e qualificate relazioni urbane.
 - 5) Per gli ambiti che il R.U. classifica come Aree per attrezzature a verde pubblico (**AP1**) conferma le sistemazioni esistenti a verde prescrivendo l'obbligo di mantenerne la integrità e di garantirne la piena fruibilità.

CAPO II - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA RIFERITA ALLA RISORSA**INSEDIATIVA****ART. 21 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI MATRICE STORICA:****“Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato”**

(corrispondente alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68)

1. Comprende gli ambiti interessati da Centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale: questi sono stati oggetto nel tempo di appositi Censimenti e più precisamente:
 - a) con il precedente S.U.:**
 - Elenchi dei Centri storici minori (L.R. 59/80) approvati con Delib. G.R. n.4971 del 14/05/1984
 - Elenchi di cui alla L.R. 10/79 approvati con Delib. G.R. n.4971 del 14/05/1094
 - Variante per i Centri storici (L.R. 59/80) approvata con Delib. G.R. 29/03/1989
 - b) con il P.S.:**

- per il Patrimonio edilizio rurale di tipo puntuale ante '40 a meno di alcuni edifici che non è stato possibile visionare

c) in sede di R.U.:

- per i Centri ed aggregati minori di matrice storica relativamente a: Chiaveretto, la Piaggia, La Piaggia di sopra, Lavacchio, Spedaletto, Calbenzano, Vogognano, Sotto La Chiesa, S.Piero, Prato all'Aia, Doccia, Montiglialli, Palbena, Montecchio, Fighille

2. Poiché i censimenti effettuati con il precedente S.U. in alcuni casi erano concepiti secondo la logica di Elenchi dei soli edifici di rilevante valore, mentre quelli del P.S. e del R.U. comprendono anche edifici che presentano valore normale o ambientale, si è reso necessario ricondurre le categorie di intervento ammesse per i primi all'interno del nuovo quadro normativo del R.U per il recupero del patrimonio edilizio di matrice storica così da realizzare una uniformità nella disciplina di tutti gli interventi.

3. I criteri adottati con il P.S per la definizione delle categorie di valore sono i seguenti:

- **VALORE ARCHITETTONICO RILEVANTE:** sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale ed urbanistica, maggiormente conservati nelle loro peculiarità architettoniche, tipologiche e di uso dei materiali;

- **VALORE:** sono gli edifici che si presentano caratteri architettonici e tipologici meno rilevanti dei precedenti, si presentano senza apprezzabili alterazioni architettoniche e tipologiche e rappresentano comunque un valore di documento storico-culturale ;

- **VALORE AMBIENTALE:** sono gli edifici meno significativi dei precedenti che non presentano spiccate qualità tipologiche ed architettoniche, ma che comunque vivono in rapporto organico con i caratteri morfologici e paesaggistici del contesto con il quale assumono valore di insieme.

4. Il R.U adotta le seguenti definizioni per le categorie di intervento ammesse:

A) Sugli edifici di **VALORE ARCHITETTONICO RILEVANTE** sono di norma consentiti i seguenti interventi definiti **CI.1 (categoria di intervento 1):**

"manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" così come definiti rispettivamente alle lettere a), b) e c) del comma 2 art. 79 della L.R. 1/05.

Possono altresì essere anche consentiti a determinate condizioni con le modalità di cui al successivo comma 5 interventi (**CI.1***) di:

- "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell' art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05, limitatamente ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali salvo " limitate aperture su elementi verticali strutturali per dimensioni strettamente necessarie al collegamento dei locali per una miglior fruizione degli stessi, oltre allo spostamento dei solai interni finalizzato al raggiungimento della altezza utile abitabile dei vari piani" e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

- aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

B) Sugli edifici di **VALORE ARCHITETTONICO NORMALE** sono di norma consentiti i seguenti interventi definiti **CL.2(categoria di intervento 2)** negli elenchi della schedatura del patrimonio edilizio rurale esistente:

"manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05, limitatamente ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali salvo limitate aperture su elementi verticali strutturali per dimensioni strettamente necessarie al collegamento dei locali per una miglior fruizione degli stessi, oltre allo spostamento dei solai interni finalizzato al raggiungimento della altezza utile abitabile dei vari piani" e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano nei limiti e nelle finalità indicate al punto precedente.

Possono altresì essere anche consentiti a determinate condizioni con le modalità di cui al successivo comma 5 interventi (**CL.2***) di:

- "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell' art. 79, comma 2, lettera d), della L.R. n° 1/05, limitatamente ad opere che, anche in deroga agli indici edilizi, comportino la riorganizzazione funzionale interna ed igienico-sanitaria delle singole unità immobiliari, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali salvo limitate aperture su elementi verticali strutturali per dimensioni strettamente necessarie al collegamento dei locali per una miglior fruizione degli stessi, oltre allo spostamento dei solai interni finalizzato al raggiungimento della altezza utile abitabile dei vari piani" per:

a) costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;

b) rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

c) ristrutturazione e utilizzazione di volumi destinati ad altri usi.

- aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

C) Sugli edifici di **VALORE AMBIENTALE** sono di norma consentiti i seguenti interventi definiti

CI.3 negli elenchi della schedatura del patrimonio edilizio rurale esistente:

"manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo",

"ristrutturazione edilizia" ai sensi dell' art. 79, comma 2, lettere a), b),c), d) punto1) della L.R. n° 1/05

Possono altresì essere anche consentiti a determinate condizioni con le modalità di cui al successivo comma 5 interventi (**CI.3***) di:

- *"ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 79 comma 2, lettera d) punti 2) e 3), della L.R. n.1/05 anche in deroga agli indici edilizi per:*

a) *demolizione di volumi accessori e di servizio incongrui e di scarso valore architettonico, loro ricostruzione ed accorpamento all'edificio principale o diversamente ricollocati anche con destinazione residenziali;*

b) *realizzazione di volumi tecnici*

- *aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.*

5. **Gli interventi contrassegnati dal codice CI.1*- CI.2* e CI.3* di cui ai precedenti commi sono ammessi, previo parere motivato della Commissione edilizia riportato a verbale, anche se proposti come D.I.A., purché venga presentata una documentazione di maggior dettaglio dei vari stati di fatto rispetto a quella risultante dal Quadro conoscitivo del P.S. e del R.U e per interventi esclusivamente finalizzati ad un adeguamento dell'assetto funzionale ed igienico quando si dimostri l'impossibilità a risolvere in altro modo all'interno delle superfici e dei volumi disponibili tali esigenze.**

6. Le categorie di intervento attribuite sono riportate nella seguente Tabella sintetica riepilogativa:

GIUDIZIO DI VALORE SULL'EDIFICIO	CATEGORIA D'INTERVENTO ATTRIBUITA IN VIA ORDINARIA	CATEGORIA D'INTERVENTO ATTRIBUIBILE SU PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
Rilevante valore = (***)	Restauro e risanamento conservativo (CI.1)	Restauro e risanamento conservativo (CI.1) + possibilità di : Ristrutturazione per riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari e loro disaggregazione o aggregazione (CI.1*)
Valore = (**)	Ristrutturazione edilizia (riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali) (CI.2)	Ristrutturazione edilizia (CI.2) + Ristrutturazione edilizia (CI2*) con possibilità di: a) costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente; b) rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; c) ristrutturazione e utilizzazione di volumi destinati ad altri usi. d) aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.
Valore ambientale = (*)	Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione (CI.3)	Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione (CI.3) + possibilità di: a) demolizione di volumi accessori e di servizio incongrui e di scarso valore architettonico, loro ricostruzione ed accorpamento all'edificio principale o diversamente ricollocati anche con destinazione residenziale; b) realizzazione di volumi tecnici c) aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari sulla base di una valutazione di compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

7. per gli edifici di valore nullo o scarso sono ammessi i seguenti interventi:

- a) edifici compresi nelle aree che individuano il patrimonio edilizio di matrice storica ubicate all'interno delle UTOE:

sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con esclusione dell'addizione funzionale fatta salva la realizzazione di servizi igienici. È altresì ammessa la realizzazione di volumi tecnici. Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi per composizione e materiali agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale.

- b) edifici compresi nelle aree che individuano il patrimonio edilizio di matrice storica ubicate nell'ambito del territorio aperto:

sono ammessi gli interventi definiti nella disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale diverso da quello di matrice storica, con esclusione dell'addizione funzionale fatta salva la realizzazione di servizi igienici. È altresì ammessa la realizzazione di volumi tecnici. Gli interventi di sostituzione edilizia potranno prevedere la trasposizione delle volumetrie recuperate al di fuori dell'area di riferimento del patrimonio edilizio di matrice storica, nel suo immediato intorno. Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi per composizione e materiali agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale. Nella ricostruzione di volumetrie da recuperare si dovrà tener conto dei principali tipi edilizi presenti, ai quali fare riferimento

8. Per gli edifici che non risultano individuati nella schedatura appartenente al P.T.C.P. i quali, pur risultando classificati secondo le tre categorie di valore definite dal presente R.U., risulti documentato che derivino legittimamente dalla completa sostituzione o da radicali trasformazioni del patrimonio edilizio preesistente, tali che ne risultino completamente sostituiti gli elementi tipologici, formali e strutturali, ovvero gli elementi qualificanti il valore dell'immobile stesso, sono ammessi i medesimi interventi di cui al comma precedente.
9. Per quanto riguarda gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili si applicano le norme di cui alla L. 13/89 e relativo Regolamento di attuazione nel rispetto dei caratteri della veste architettonica esterna.
10. Per le aree o i manufatti che il R.U. classifica di matrice storica di cui l'Amm.ne comunale non ha potuto completare il Censimento, in attesa di poter integrare la disciplina del R.U. per gli edifici non schedati con apposita Variante al R.U., si fa carico ai soggetti proprietari degli immobili di cui sopra in caso di istanza di intervento di produrre la documentazione conoscitiva relativa con le stesse modalità adottate nel Censimento comunale (Schedatura analitica). Tale documentazione corredata da un rilievo architettonico e da adeguata rappresentazione sullo stato dei luoghi e da documentazione fotografica sarà valutata dalla C.E. che riferendosi ai criteri di attribuzione delle categorie di valore contenute nel R.U. definirà il relativo giudizio di merito motivandolo a verbale. Tale parere sarà ratificato dal Consiglio comunale con atto deliberativo in base al quale gli interventi sugli immobili interessati potranno attivare le relative pratiche edilizie secondo le procedure ordinarie previste dalle normative in materia. **Potranno comunque essere eseguiti, senza necessità di produrre la schedatura conoscitiva**

a carico dei soggetti proprietari, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti rispettivamente all' art. 79 della L.R. 1/05

11. Nell'immobile di matrice storica di cui alle part. 89 e 436 del foglio n° 47, posto nel capoluogo lungo Via Verdi è consentito il raddoppio dell'impianto distributivo attualmente impostato su un modulo di due stanze in allineamento con i fabbricati contigui subordinatamente alla presentazione di un Piano di Recupero che dettagli il rapporto con tali edifici e la configurazione del nuovo prospetto posteriore che si viene a creare.
12. Nell'immobile di matrice storica di cui alle part. 255-256 del foglio n° 30, posto in località Falciano antistante l'edificio schedato al n. 324 è consentito un ampliamento per la realizzazione di una camera saturando l'angolo vuoto della sagoma dell'edificio.
13. Per gli edifici esistenti nell'ambito del territorio rurale, identificati nella categoria VALORE o nella categoria VALORE AMBIENTALE, nei casi in cui il loro stato di degrado fisico sia talmente avanzato da impedirne il recupero attraverso le opere appartenenti alle categorie di intervento che il presente articolo stabilisce per ciascuna classe di valore, oppure nei casi in cui le loro metodologie costruttive risultino inadeguate al recupero ed adeguamento anche strutturale dell'edificio senza un suo sostanziale rinnovo, attraverso la procedura del piano di recupero potranno essere proposti interventi fino alla sostituzione edilizia.

Nei casi in cui la costruzione esistente, oltre ad essere caratterizzata da uno stato di avanzato degrado e/o da inadeguatezza costruttiva, si ponga in conflitto rispetto all'utilizzazione o all'utilizzabilità di spazi di uso o di interesse collettivo, l'intervento sostitutivo potrà essere accompagnato anche dalla ricollocazione dell'edificio la quale, di norma, dovrà avvenire nell'area di stretta pertinenza di quello preesistente. Nel caso in cui lo spostamento dell'edificio nell'ambito suddetto sia reso impossibile a causa di elementi oggettivamente comprovati, questo potrà avvenire, in via eccezionale, anche in altra area, purché in prossimità di quella originaria.

La proposta di piano di recupero, oltre alla documentazione di norma prevista per tale procedura, dovrà contenere dettagliata documentazione comprovante oggettivamente che lo stato di degrado dell'immobile e/o l'inadeguatezza delle metodologie costruttive sono tali da impedire il suo recupero senza sostanziale rinnovo.

Sulla base della suddetta documentazione, la quale potrà essere sottoposta all'esame anche prima della redazione della proposta di piano di recupero, la Commissione Edilizia si esprimerà in merito alla riconoscibilità o meno dello stato di degrado o di inadeguatezza costruttiva, così come in merito alla riconoscibilità o meno di eventuali interferenze con l'utilizzazione od utilizzabilità di spazi di uso o di interesse pubblico.

Di conseguenza la Commissione Edilizia esprimerà il proprio parere in merito alla ammissibilità della categoria di intervento richiesta per l'edificio ed alla sua eventuale ricollocazione, potendo prescrivere limiti di intervento più contenuti che, a suo parere, risultino ammissibili in ragione del livello di degrado da essa stessa riconosciuto.

Il piano di recupero dovrà altresì fornire elementi utili alla valutazione della compatibilità ambientale dell'intervento proposto con il contesto rurale di riferimento.

A tal fine la previsione progettuale dovrà anche tener conto delle prescrizioni relative agli elementi costitutivi degli edifici contenute nell'art. 22 delle presenti Norme.

ART. 22 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA

1. In generale gli interventi sul patrimonio edilizio di matrice storica dovranno soddisfare i seguenti requisiti:
 - garantire la conservazione o il ripristino dei caratteri originari dell'edificio;
 - qualificare in maniera particolare i fronti strada (in particolare all'interno delle aree urbane) dal punto di vista del trattamento delle superfici delle facciate, della qualità delle insegne, delle vetrine dei negozi e laboratori artigiani e della coerenza dei relativi materiali impiegati;
 - recuperare e valorizzare gli elementi di arredo, di decorazione e tutti i documenti della cultura materiale consolidati;
 - garantire una adeguata conservazione, recupero e riqualificazione degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici;
 - realizzare il massimo livello di contestualizzazione rispetto ai valori del luogo di riferimento
 - l'uso di particolari costruttivi e decorativi, di materiali e coloriture tradizionali; in tal senso è vietato l'uso del cemento armato a vista, dell'alluminio anodizzato, dell'acciaio zincato non verniciato, degli intonaci plastici, dei rivestimenti ceramici esterni;

- una adeguata documentazione di corredo alle istanze di concessione o equivalenti tesa a fornire un più alto livello di conoscenza dei manufatti tramite notizie storiche, confronto con mappe storiche, foto d'epoca, rilievo fotografico attuale, relazione sui materiali e le tecnologie presenti.
2. La Commissione edilizia comunale, ovvero il Responsabile del procedimento, nell'esprimere i propri pareri verificherà la corrispondenza delle soluzioni progettuali proposte con i requisiti richiesti dal presente articolo e motiverà eventuali scostamenti sulla base del particolare valore dal punto di vista progettuale dell'intervento quando questo si proponga in maniera unitaria, organica e con caratteri di sostanziale coerenza complessiva con i principi sopra esposti.
 3. Gli interventi sul patrimonio edilizio di matrice storica RES oltre alle categorie di intervento ammissibili di cui al precedente articolo sono regolati in base alla seguente disciplina

A) **Destinazioni d'uso**

Sul patrimonio edilizio di matrice storica sono ammesse le seguenti attività:

- residenziale
- pertinenze della residenza (rimesse auto, cantine, depositi, altri locali di servizio dell'abitazione)
- artigianato di servizio e della tradizione (limitatamente ai piani terra)
- piccolo commercio (limitatamente ai piani terra)
- ristoro, piccola ricettività (pensioni, affittacamere ,bad&brekfast e simili)
- direzionali pubbliche e private
- socio-sanitarie, assistenziali
- culturali, ricreative, di socialità

In generale il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia potrà, consentire che il cambio di destinazione da residenziale ad una o più delle altre attività previste possa avvenire sulla base di criteri di compatibilità ambientale ed architettonica quando queste risultino coerenti con le finalità di recupero e valorizzazione dei Centri storici e del patrimonio edilizio esistente e non comportino alterazioni degli impianti tipologici, dei valori architettonici ed aumento non solvibile del carico urbanistico.

B) Materiali e tecnologie

Tutti gli interventi dovranno utilizzare materiali e tecnologie coerenti con i caratteri e la tradizione costruttiva locale; tali caratteristiche dovranno essere mantenute anche nelle nuove parti di edifici in ampliamento o in sopraelevazioni, in particolare dovranno essere mantenuti:

- caratteri costruttivi ed i tipi di finiture delle facciate
- composizione, caratteristiche delle aperture esterne
- forma e tipologia delle coperture
- il tutto come meglio specificato ai commi seguenti

C) Coperture

Nel caso di rifacimento delle coperture o loro sopraelevazione dovrà essere mantenuta o ripristinarsi:

- la tipologia a capanna o padiglione
- il manto in coppi e tegole in laterizio
- gli sporti di gronda secondo le tecniche consolidate (mensole in legno, pianelle sovrapposte, cornicioni in pietra o muratura
- la tipologia dei canali di gronda e pluviali in rame
- la forma ed il tipo di finitura dei comignoli in muratura di mattoni a vista o intonacati secondo le tecniche dell'arte muratoria tradizionale.

D) Aperture esterne

Le nuove aperture esterne eventualmente necessarie per la funzionalità e l'igiene degli ambienti dovranno rispettare i rapporti dimensionali e le caratteristiche costruttive di quelle esistenti storicizzate; davanzali e riquadrature saranno eseguite in pietra o laterizio . Gli infissi saranno di norma in legno verniciato nella tipologia a una o due ante a rotazione orizzontale così come i sistemi di oscuramento; è vietato l'uso di avvolgibili. L'uso delle persiane alla fiorentina e di portelloni in legno verniciato sarà consentito in relazione agli usi ed alle tipologie edilizie urbane o rurali.

Portoni o porte finestre di accesso, serrande a chiusura di fondi, negozi e magazzini potranno essere ammesse oltre che in legno anche in metallo verniciato nei colori marrone testa di moro, verde scuro, grigio "canna di fucile".

E) **Intonaci coloriture esterne**

Per il rifacimento di intonaci e tinteggiature si adotteranno i colori originari ovvero quelli terrosi tradizionali nella gamma del bianco grezzo, giallo chiaro, ocre e simili secondo la campionatura disponibile c/o l'Ufficio tecnico comunale ovvero le pareti si lasceranno a faccia vista in pietra o mattoni. E' fatto obbligo di proporre preventivamente per l'accettazione da parte del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale idonea campionatura delle coloriture da adottare.

F) **Decorazioni e finiture esterne**

Fregi, tabelle, stemmi, sculture, tabernacoli, pitture e tutte le strutture decorative e di testimonianza della cultura materiale saranno conservate o ripristinate ove possibile.

G) **Inserimento di condutture e canalizzazioni**

Le condutture, gli scarichi, e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esteriore dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature e comunque convenientemente occultati.

H) **Arredo urbano**

E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi caratteristici dell'arredo urbano quali fontane, muretti, lampioni, tabelle, insegne, pavimentazioni e tutti gli elementi di decoro e testimonianza storica.

I) **Sistemazione delle aree pertinenziali**

Nei resede di pertinenza degli edifici di interesse storico sia interni alle UTOE che sul territorio rurale la installazione di pergolati, forni, gazebo, di piscine e piccoli impianti sportivo-ricreativi e dei relativi locali tecnici e di servizio agli stessi in linea di principio può essere consentita purché realizzati con materiali, tipologie e rapporti con il contesto di riferimento compatibili con i relativi gradi di valore attribuiti dal R.U. coerentemente con quanto previsto al precedente comma 2. Il responsabile del Procedimento e la C.E. comunale, ove ne ricorrano le condizioni di fattibilità, valuteranno l'opportunità di richiedere che in determinati ambiti tali strutture siano realizzate all'esterno dell'area di matrice storica con particolare riguardo a quelle di tutela paesistica delle Ville.

ART. 23 - DISCIPLINA PER IL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI PRECARI ED

INCONGRUI

1. Tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi situati nel territorio aperto, purché

legittimati in base a regolari Atti autorizzativi, ovvero realizzati anteriormente al 1/9/1967, sono soggette ad intervento di recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono.

2. Nel caso di manufatti giudicati parzialmente incongrui o ristrutturabili in sito in base a motivato parere della Commissione Edilizia comunale ovvero del Responsabile del procedimento, l'intervento di recupero e riqualificazione edilizia, potrà comunque avvenire senza demolizione e ricostruzione
3. **In mancanza di iniziativa dei privati proprietari dei manufatti caratterizzati da degrado sarà facoltà del Sindaco intimare l'obbligo di intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene, della sicurezza e del decoro pubblico e della tutela del paesaggio**
4. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui alle Norme dei vari ambiti di Tutela ambientale contenuti nei precedenti articoli.
5. **Nel caso di manufatti precari di cui al comma 1 situati all'interno dei contesti urbanizzati e comunque delle UTOE urbane dovranno essere rispettate le norme specifiche per la riqualificazione degli insediamenti tipologia 0 di cui ai successivi articoli**
6. **Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti precari ed incongrui viene disciplinato all'interno delle norme che regolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei vari ambiti territoriali nei precedenti articoli**

ART. 24 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE DIVERSO DA QUELLO DI MATRICE STORICA

1. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola:** sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto diverso da quello di matrice storica, sono ammessi interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/05 secondo le modalità e procedure previste nel medesimo articolo.
2. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola:** sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, diverso da quello di matrice storica, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. 1/05. Sono altresì consentiti:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia,, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di addizione funzionale, consentiti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia,

così come definiti dalla L.R. 1/05, potranno essere realizzati, anche per interventi successivi, fino al raggiungimento di un massimo di 33 metri quadrati di SUL per ciascuna unità immobiliare

- b) il recupero e la riqualificazione degli annessi non più utilizzati da aziende agrarie a fini agricoli o le strutture accessorie incongrue in genere, di dimensione inferiore a mc. 250; il recupero di tali manufatti avverrà a parità di volume e potrà essere destinato alla realizzazione di locali accessori di civile abitazione (cantine, ripostigli, garages e simili) ovvero alla realizzazione di strutture di servizio per attività agricole esercitate su fondi di capacità produttiva inferiore ai minimi di legge; è consentito altresì il recupero di tali volumetrie, previa demolizione dell'esistente, ed accorpamento ad edifici esistenti non classificati di valore per adeguamento igienico funzionale delle superfici ivi comprese quelle ad uso abitativo.
- c) il recupero a fini abitativi tramite ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, secondo il loro stato di degrado, degli annessi superiori a mc.250, purché legittimati in base alle vigenti norme, se ricompresi in un complesso edilizio, ovvero collegati ad almeno una unità edilizia sempre che tali preesistenze siano collegate ai pubblici servizi. Condizione pregiudiziale per l'ammissibilità di tali interventi è in ogni caso la dimostrazione dell'esistenza dell'approvvigionamento idrico e di un sistema di smaltimento delle acque reflue con impianti di tipo ecocompatibile.
- d) Il recupero a fini abitativi di manufatti accessori di dimensione superiore a 250 mc. potrà essere consentito anche se non relazionati a preesistenze edilizie qualora si assumano precisi impegni, supportati da idonee garanzie fidejussorie, per il ripristino ovvero il mantenimento a coltura dei terreni facenti parte dell'intorno del manufatto compreso la manutenzione del sistema scolante, delle viabilità, della vegetazione per almeno per una dimensione fondiaria di 1 ettaro
- e) Gli interventi di cui alle precedenti lettere c) e d) potranno essere realizzati anche mediante il trasferimento di volumi legittimamente esistenti in addizione ad altri edifici nell'ambito del territorio aperto, così come individuato dal Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 78 comma 1 lett. h) della Legge n° 1/05. Il rilascio del titolo abilitativo occorrente ai sensi delle vigenti norme è subordinato:
- alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del proprietario del suolo ove insiste il volume da trasferire, registrato e trascritto, con il quale si impegna, anche per i suoi aventi causa, a

qualsiasi titolo per un periodo non inferiore a venti anni a non realizzare su di esso nessuna nuova costruzione a prescindere dalle previsioni e dalle norme vigenti;

- all'assunzione di un impegno giuridicamente vincolante garantito da polizza fidejussoria escutibile a prima chiamata, su semplice richiesta dell'amministrazione, con il quale il proprietario o chi ha la disponibilità del suolo, ai sensi delle vigenti leggi si obbliga a demolire entro il termine di vigenza del titolo abilitativo il volume da trasferire provvedendo allo smaltimento dei materiali di risulta nel pieno rispetto delle norme del codice dei beni ambientali approvato con D.Lgvo n° 152/06 e successive modifiche ed integrazioni, con esonero dell'amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;

- alla dimostrazione tecnica, mediante rappresentazione grafica ed asseverazione da parte di tecnici abilitati, che gli interventi realizzabili mediante trasferimento dei volumi non comportano alcun intervento sulle opere di urbanizzazione primaria ad eccezione dei collegamenti e dei raccordi con quelle esistenti. L'agibilità delle nuove costruzioni verrà rilasciata secondo il procedimento previsto dalle vigenti norme, solo se il volume trasferito sia stato completamente demolito e siano stati rimossi i materiali di risulta.

f) Per gli interventi di cui alle lettere c), d), e) ed f) del presente articolo, ove la volumetria complessiva dell'intervento superi la consistenza di 750 metri cubi, il progetto dovrà essere assoggettato alla preventiva approvazione di piano di recupero il quale dovrà prevedere dettagliata progettazione per la sistemazione dell'intera proprietà circostante la o le costruzioni da realizzare. Tale area dovrà avere una estensione adeguata alla dimensione dell'intervento da realizzare e dovrà coincidere con la zona di recupero perimetrata ai fini del suddetto strumento attuativo.

3. Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti dovranno sempre avvenire prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente eventualmente presente all'interno della proprietà al momento dell'adozione del P.S. ivi compresi i manufatti accessori di qualsiasi dimensione e caratteristica, purché legittimati in base alle vigenti norme edilizie, tramite ristrutturazione edilizia o urbanistica

4. **Destinazioni d'uso ammesse sul patrimonio edilizio esistente:** all'interno degli edifici esistenti sul territorio rurale classificati di valore o meno, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze rurali ed attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura
- agriturismo e piccola ricettività a gestione familiare

- civile abitazione
 - attività culturali, sociali e sanitarie
 - piccole attività artigianali e commerciali legate alla produzione ed alla tradizione rurale
 - attività di ristoro
5. **Mutamento delle destinazioni d'uso:** per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali o di quelli su immobili per i quali siano decaduti gli atti di vincolo di cui alla L.R. 10/79 si farà riferimento alle norme e le procedure di cui alla L.R. 1/05 art. 45

ART. 25 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE

1. **Parametri per l'edificazione:** sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in generale che per quelli di nuova previsione dovranno rispettarsi i seguenti parametri edilizi:
 - Altezza massima: ml. 7,50 salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti per interventi di ristrutturazione e ampliamento
 - Distanza dai confini privati: come da Codice civile
 - Distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti: ml. 10
2. **Sistemazione delle aree scoperte e dei parcheggi:**

Le aree di pertinenza del fabbricato dovranno uniformarsi ai caratteri del contesto rurale nel trattamento delle superfici calpestabili e nella scelta delle essenze che dovranno essere sempre di tipo autoctono; l'abbattimento di piante di alto fusto può essere autorizzato solamente sulla base di oggettive motivazioni di funzionalità, pericolo o per essiccamento o malattia irreversibile delle stesse garantendo, ove opportuno, il reimpianto di essenze autoctone a meno di oggettiva dimostrata impossibilità ad effettuarlo.

La pavimentazione da realizzarsi con pietra o cotto o similari quali ad es. moduli in cls vibrato è consentita nelle superfici immediatamente a ridosso dell'edificio. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

I parcheggi dovranno essere realizzati esclusivamente fuori terra (quando questi non risultino ricavabili nella logica naturale dell'acclività del terreno) a meno di oggettive, dimostrate imprescindibili esigenze minimizzando le alterazioni morfologiche conseguenti e risultare conformi ai parametri ed alla normativa del R.E. comunale; questi potranno essere anche eventualmente protetti da semplici pergolati con struttura in legno rivestita da piante rampicanti oppure collocati al di sotto di tettoie, porticati e loggiati

esistenti opportunamente riqualificati. Le strutture fuori terra di cui sopra per il ricovero delle auto non determinano cubatura ai fini delle verifiche volumetriche.

Le Strutture sportivo-ricreative a servizio delle abitazioni quali piscine, campi da tennis, maneggi per cavalli e simili andranno sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici e dovranno inserirsi con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, evitando o contenendo sbancamenti, riporti, collocazione in punti di crinale o emergenti e salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione. Le pavimentazioni di tali strutture che dovranno sempre rimanere scoperte saranno quelle previste in genere per le aree di pertinenza dei fabbricati. Oltre ai manufatti tecnologici a supporto degli impianti di cui sopra saranno ammesse minime strutture strettamente necessarie alla funzionalità delle attività quali servizi igienici, docce, spogliatoi e simili fino ad un massimo di SUL pari mq. 15 e con l'altezza non superiore a ml. 2,40 da ricavarsi in interrato o seminterrato ove la morfologia del terreno lo consenta

3. **Tipologie, tecniche e materiali per la edificazione.**

Gli interventi edilizi, ivi compresa la ricostruzione di volumetrie da recuperare, dovranno uniformarsi per composizione e materiali agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e/o del contesto ambientale.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente il quale, per assetti tipologici, formali ed architettonici è riconducibile alla tradizionale edilizia rurale del luogo, si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

Coperture: i nuovi edifici e le ristrutturazioni di quelli esistenti dovranno sempre prevedere la copertura a falde inclinate con manto in laterizio e pendenze non superiori al 30%; sono vietate le coperture piane.

Composizione architettonica: nella composizione dell'edificio e dei suoi fronti si dovrà rispettare la logica della tradizione costruttiva locale di prevalenza delle superficie piene rispetto a quelle vuote; sono vietate le terrazze ed i balconi aggettanti mentre è consentito l'uso di logge ricavate all'interno della sagoma e del profilo del fabbricato.

Per la realizzazione di nuove scale si farà riferimento al vasto repertorio dell'edilizia rurale contenuto nell'apposito Censimento allegato al P.S.

Le superfici dei vari fronti dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il ripristino delle coloriture esistenti, ovvero lasciate a faccia vista in pietra o

mattoni. Di norma per gli edifici esistenti si dovranno mantenere i trattamenti originari e tradizionali delle superfici di copertura e di facciata preesistenti quando esse si presentino compiute e definite nel loro assetto.

Infissi: gli infissi saranno in legno verniciato eventualmente protetti nel caso delle finestre da persiana alla fiorentina verniciata a stecca larga ovvero da sportelli lignei. Gli infissi ed i sistemi di oscuramento qui sopra descritti potranno essere realizzati anche con materiali diversi dal legno purché venga garantito un risultato estetico in tutto equivalente all'utilizzazione del legno. E' ammesso l'uso del ferro verniciato per porte di locali accessori, roste, grate e simili subordinatamente ad una valutazione di congruità e coerenza con la veste architettonica complessiva. Gli stipiti ove evidenziati saranno in pietra grossolanamente lavorata; i davanzali, le soglie, le scale i coronamenti dei parapetti saranno anch'essi in pietra grezzamente lavorata o in laterizio ovvero con intonaco con sagomatura convessa ad imitazione della pietra e colorato di grigio-avana.

Le gronde dovranno sempre avere un disegno ed un supporto secondo le tradizionali tecniche costruttive; i canali ed i pluviali di raccolta delle acque meteoriche saranno in rame o in lamiera verniciata con colori tradizionali (grigio, marrone e simili).

Strutture in c.a.: nessuna struttura eventualmente impiegata, ivi compresi i muri di sostegno o di recinzione, potrà essere lasciata a vista, dovendosi prevedere sempre idoneo rivestimento in pietra o mattoni ovvero trattamento superficiale (lavatura dell'inerte, bocciardatura, scalpellatura e simili) per eliminarne il carattere di materiale non finito.

4. Serre, casotti (annessi), seccatoi, casini, capanni provvisori in strutture leggere, canili, forni, deposito legna e attrezzi: vedi norme su tipologie e caratteristiche costruttive contenute nell'Allegato in calce alla presenti NTA
5. Il vasto repertorio dell'edilizia rurale classificata di valore contenuto nelle schede allegate al R.U. costituisce il riferimento principale per le tipologie edilizie da adottare e per la scelta delle soluzioni costruttive e dei trattamenti delle superfici dei manufatti.
6. **Le Norme del presente articolo relative ai caratteri tipologici, tecnologici, di finitura e di sistemazione degli spazi aperti si applicano anche ai nuovi fabbricati ed a quelli esistenti in tutti gli ambiti urbani diversi dalle UTOE Subbiano, Palazzo, Pontecaliano e Castelnuovo**". L'esecuzione di terrazze e balconi aggettanti di cui il precedente comma 3 prevede l'esclusione potrà essere consentita

se motivata da ragioni architettoniche e di coerenza tipologica con i caratteri dell'edilizia tradizionale quali ad esempio i terrazzi sovrastanti il portone di ingresso.

ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO EDILIZIO

ESISTENTE DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO:

“Riqualificazione del sistema insediativo residenziale”

(corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68)

1. **Riguarda gli ambiti urbanizzati a prevalente** destinazione residenziale realizzati generalmente dopo il 1950 sui quali sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.
2. In relazione alla loro diversa connotazione sotto il profilo del processo di formazione, dei caratteri tipologici, delle funzioni presenti, si distinguono diverse tipologie insediative a cui corrispondono altrettante discipline normative:

0: Subsistema insediativo della edilizia pavillionaria di tipo 0: riguarda gli ambiti caratterizzati dalla presenza di edilizia pavillionaria diffusa con caratteri di precarietà e degrado presenti in ambiti urbani e periurbani interni alle UTOE per i quali il R.U persegue l'obbiettivo della eliminazione dello stato di degrado e la inadeguatezza degli assetti rispetto alle strutture di appartenenza.

1: Subsistema insediativo consolidato su aree sensibili di tipo 1: comprende tessuti, complessi, manufatti edilizi relativamente storicizzati e consolidati posti su aree di frangia del Centro storico del Capoluogo e degli aggregati minori, ovvero collocati in ambiti sensibili fluviali e collinari da mantenere sostanzialmente nel loro attuale assetto salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici ed ambientali, completamento delle potenzialità edificatorie ed adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

2: Subsistema insediativo della pedecollina di tipo 2 : riguarda tessuti, complessi, manufatti edilizi di recente formazione posti prevalentemente in ambiti pedecollinari ad Est della S.R. 71 sostanzialmente omogenei e compiuti riconducibili alla tipologia della villetta unifamiliare e della palazzina condominiale da mantenere nella loro attuale configurazione attraverso anche ampliamento controllato degli edifici e completamento nei lotti liberi.

3: Subsistema insediativo urbano intermedio di tipo 3: comprende tessuti, complessi, manufatti edilizi posti prevalentemente nella fascia urbana intermedia compresa fra la S.R 71 ed i primi sviluppi

esterni al Centro storico con presenza di assetti contraddittori in parte caratterizzati da disomogeneità tipologico-funzionale ed in parte da caratteri omogenei ed ordinati frutto di operazioni pianificate.

4: **Subsistema insediativo speciale di tipo 4**: riguarda l'insediamento particolare del Rocolino sviluppatosi con logiche spontanee che necessita di essere dotato delle infrastrutture e dei servizi primari e completato nei lotti liberi.

5: **Subsistema insediativo speciale di tipo P.d.R. A)**: riguarda l'area lungo viale Matteotti, contrassegnata con il codice "P.d.R. A)", caratterizzata dalla presenza di un complesso edilizio con destinazione produttiva dismessa all'uso. In riferimento al tale area, in vigenza del precedente strumento urbanistico generale, è stato approvato un piano di recupero tutt'oggi in corso di validità. Per tale motivo il R.U. prende atto della specifica normativa appartenente al suddetto piano attuativo.

3. In tali ambiti l'edificazione in via normale, salvo quanto previsto al precedente comma, avviene in maniera diretta; l'Amm.ne comunale ha comunque la facoltà di richiedere che interventi di un certo rilievo sotto il profilo dimensionale, funzionale ed urbanistico, anche quando non espressamente indicato nella cartografia del R.U., siano subordinati ad un Piano attuativo preventivo o in alternativa ad uno Schema organico di utilizzazione urbanistica.
4. Per particolari situazioni di disomogeneità ed irrazionalità urbanistica il R.U. indica con apposita perimetrazione ambiti organici di ristrutturazione e riorganizzazione urbanistico-edilizia da gestire tramite un Piano attuativo e la procedura del Comparto. L'obbligo del Piano attuativo in tali comparti vige soltanto se in presenza di interventi di nuova costruzione su lotti liberi, di sostituzione di immobili importanti non più utilizzati e degradati, di inserimento di nuove funzioni che comportano aggravio urbanistico e modifica significativa dei preesistenti rapporti ambientali.
5. In tutti gli altri casi si applicano le norme relative ai vari sistemi insediativi tramite intervento di tipo diretto.
6. Nell'attuazione dei Piani di cui sopra è fatto obbligo della sistemazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche previste eventualmente in cartografia e comunque quelle minime indicate dal R.U.
7. Per le singole strutture accessorie ed i manufatti incongrui di nessun valore architettonico di pertinenza delle unità edilizie di cui allo specifico articolo non ricompresi nella disciplina del sottosistema insediativo di tipo **0**, è consentito anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con o senza

accorpamento all'edificio di riferimento in quanto finalizzato al miglioramento degli assetti edilizi ed ambientali.

8. A meno di oggettive documentate imprescindibili esigenze di adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni o delle attività in essere il recupero delle volumetrie incongrue dovrà prioritariamente essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto, se mancanti o inadeguati e per la sistemazione di tutti i materiali precariamente disposti all'interno del lotto di pertinenza.
9. Si fornisce di seguito per ogni tipologia di subsistema insediativo la disciplina degli interventi ammessi.

ART. 27 - NORME PER GLI INTERVENTI SUL SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA EDILIZIA

PAVILLIONARIA DI TIPO 0

1. Per gli ambiti caratterizzati dalla presenza di edilizia pavillionaria diffusa con caratteri di precarietà e degrado presenti in ambiti urbani e periurbani interni alle UTOE così come individuati dal R.U., allo scopo di eliminare lo stato di degrado e la inadeguatezza degli assetti rispetto alle strutture urbane di appartenenza sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e ricomposizione volumetrica in forme unitarie con destinazione esclusivamente residenziale o di accessori alla stessa sulla base di Piani di recupero di cui all'art. 73 della L.R. 1/05 estesi all'intero ambito.
2. La edificazione avverrà a parità delle volumetrie esistenti, purché legittimate in base alle normative in materia, con altezza massimo due piani fuori terra e nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previste per gli altri interventi di "Riqualificazione del sistema insediativo residenziale"
3. Nella redazione dei P.d.R di cui sopra si dovrà tenere conto della presenza delle Invarianti strutturali individuate con il P.S. salvaguardandone i caratteri distintivi.
4. Fino alla approvazione dei Piani di Recupero di cui al comma 1, negli ambiti di cui al presente articolo, allo scopo di evitare l'aggravio delle condizioni di degrado e di precarietà, potranno essere consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia limitatamente al ripristino ed alla sostituzione di elementi costitutivi, ovvero al mantenimento in essere degli immobili, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici e senza l'introduzione di nuovi elementi e/o impianti. L'eventuale demolizione di volumetrie caratterizzate da precarietà tale da non poter essere recuperate attraverso gli interventi consentiti dal presente comma, eseguita con regolare procedura abilitativa e purché queste risultino legittimate in base alle normative in materia, consentirà il mantenimento dei

diritti di edificazione di cui al comma 2 nell'ambito della redazione del P.diR. prescritto al comma 1 del presente articolo.

ART. 28 - NORME PER GLI INTERVENTI SUL SUBSISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO SU AREE SENSIBILI DI TIPO 1

1. Riguardano ambiti sensibili per presenza di valori storici, caratteri ambientali e paesaggistici di cui occorre tener conto negli interventi di riorganizzazione, riqualificazione, adeguamento e completamento.
2. In particolare in relazione alle varie caratterizzazioni storico-ambientali-paesaggistiche nell'esame dei progetti si dovrà avere cura di richiedere:

Per le aree prospicienti l'Arno:

- operazioni di riqualificazione edilizia dei manufatti in specie dei fronti che affacciano sull'Arno tesa a rendere omogenei e congruenti i materiali di rivestimento, i manti di copertura, le coloriture, i tipi di infissi, le recinzioni
- a regolamentare e razionalizzare il sistema delle reti impiantistiche di adduzione e di scarico
- a rimuovere gli usi impropri degli spazi scoperti, i manufatti accessori e a rinaturalizzare le aree di pertinenza dei fabbricati

Per gli interventi sulle aree collinari nell'esame dei progetti si dovrà valutare la coerenza con la morfologia e natura dei luoghi (vegetazione, percorsi storicizzati, sistema idrografico) ricercando rapporti di contestualizzazione e minimizzazione delle alterazioni idrogeologiche.

Per gli interventi sulle aree ai margini del Centro storico o degli aggregati minori si dovrà valutare la coerenza tipologica, la omogeneità dei fronti e dei profili altimetrici e degli allineamenti planimetrici, delle coloriture e dei trattamenti di coperture e facciate dal punto di vista dei materiali allo scopo di ristabilire un rapporto di continuità con i tessuti antichi e conferire una immagine identitaria qualificata superando l'attuale indeterminatezza di molti contesti edificati.

L'Amm.ne per favorire tali processi di riqualificazione potrà definire forme di incentivi, riduzioni dell'ICI, degli Oneri concessori o contributi in conto interessi su mutui per gli interventi privati

Tipo di intervento edilizio: sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria:
- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL e di volume
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di manufatti esistenti incongrui e privi di valore storico-architettonico
- ampliamenti
- nuova costruzione

Per la definizione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla Legge 457/78 ed alla L.R. 1/05

3. In tale ambito sono consentiti interventi sulla base dei seguenti parametri edilizi:

- **Uf = Sul/Sf = Indice di utilizzazione fondiaria** (Superficie utile lorda per ogni mq. di Superficie fondiaria): **0,50 mq/mq**
- N. di Piani: 2
- altezza massima degli edifici: ml. 7,70 salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
- distanza dei fabbricati fra loro: ml.10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
- distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00
- distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice civile fatta salva quella fra pareti finestrate
- distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00
- distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della strada
- Spazi di sosta privati minimi: come da R.E comunale

4. **Destinazioni d'uso:** all'interno dell'ambito interessato dal subsistema insediativo di tipo **1** sono consentite attività compatibili con la prevalente destinazione residenziale quali artigianato di servizio e di tradizione, piccolo commercio, attività direzionali, ricreative e di ristoro, piccola ricettività a carattere familiare.

5. Per l'edificio adibito a ristorante e struttura ricettiva compreso fra Via Gramsci e Via Boschi di cui al Foglio n. 47 - part. 327 è consentito un ampliamento funzionale nei limiti del volume in sopraelevazione al corpo di fabbrica ad un solo piano fino al limite della copertura esistente, in deroga al numero massimo dei piani prescritto al comma 3 del presente articolo.

6. L'attuazione delle previsioni per l'ambito con disciplina di tipo 1 nella frazione di Fighille interessato dalla part. 309 del foglio n. 56 è subordinata alla contestuale demolizione dei manufatti accessori nelle part. 299 e 302 del medesimo foglio.

**ART. 29 - NORME PER GLI INTERVENTI SUL SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA PEDECOLLINA
DI TIPO 2**

1. Le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare il carattere tipologico prevalente dell'edilizia residenziale a villette ed a palazzine condominiali consentendo operazioni di riorganizzazione, adeguamento funzionale e completamento edilizio ed urbanistico nell'ottica di consolidare la dimensione di quartiere residenziale e di unità di vicinato

Tipo di intervento: sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- nuova costruzione

Per la definizione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla Legge 457/78 e L.R. 1/05

2. **Indici e parametri edilizi:** le trasformazioni edilizie dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
- **Uf = 0,50 mq/mq**
 - N. di Piani: 2
 - Altezza massima: ml.7,70 salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
 - Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
 - Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00
 - Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice civile
 - Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00
 - Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada
 - Spazi di sosta privati minimi: come da R.E comunale
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade

potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione edilizia comunale.

4. **Destinazioni d'uso:** tali ambiti sono caratterizzati dalla prevalente destinazione residenziale. Allo scopo di superare la condizione monotematica sotto il profilo funzionale e di marginalità rispetto al Centro urbano è consentito l'inserimento di piccole attività di artigianato di servizio, piccolo commercio, uffici, studi professionali a condizione che non comportino aggravio urbanistico e non determinino alterazione degli specifici caratteri residenziali dei contesti.
5. Le previsioni relative all'area identificata con la sigla "2*", posta in prossimità del Cimitero di Subbiano, potranno trovare attuazione soltanto in conseguenza dell'applicazione della procedura di compensazione urbanistica secondo quanto stabilito nell'art. 4 bis della presenti norme.

ART. 30 - NORME PER GLI INTERVENTI NEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO URBANO INTERMEDIO DI TIPO 3

Tessuti, complessi, manufatti edilizi posti prevalentemente nella fascia urbana intermedia compresa fra la S.R 71 ed i primi sviluppi esterni al Centro storico con presenza di assetti contraddittori caratterizzati:

- a) in alcuni ambiti da disomogeneità tipologica e funzionale da ristrutturare e riorganizzare sia sotto il profilo edilizio che urbanistico anche tramite interventi di sostituzione edilizia, delocalizzazione di attività improprie, inserimento di nuove funzioni, adeguamento degli standards urbanistici.
- b) in altri da complessità tipologica e funzionale frutto di operazioni pianificate di tipo puntuale da mantenere sostanzialmente nella loro attuale configurazione

2. **Tipo di intervento:** sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- nuova costruzione

3. **Indici e parametri edilizi:** le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare in linea generale i seguenti parametri ed indici:

- **Uf = 0,65 mq/mq**
- N. di Piani: 3

- Altezza massima: ml. 11,10 salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
 - Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
 - Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml.5
 - Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice civile
 - Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00
 - Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada
 - Spazi di sosta privati minimi: come da R.E comunale
4. Nel caso di interventi su assetti del tipo a) di cui al comma 1 che comportino operazioni di sostituzione, delocalizzazione di attività improprie, riorganizzazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica l'Uf potrà essere elevato fino a **0,95 mq/mq, ed il numero di piani a 4 per una altezza massima di ml.14,30** . In presenza di interventi di particolare complessità tipologico funzionale e per dimensione delle aree interessate l'Amm.ne comunale potrà richiedere che l'attuazione avvenga tramite uno Schema di utilizzazione urbanistica corredato da Atto d'obbligo per l'assunzione degli impegni per la realizzazione degli standards urbanistici e delle operazioni di miglioramento dei vari assetti (edilizio, ambientale, paesaggistico). Dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico nelle quantità previste dal precedente articolo sugli standards urbanistici. Le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque alla utilizzazione dell'UF. L'Amm.ne comunale comunque si riserva la facoltà in presenza di interventi su tali ambiti di riorganizzazione di particolari dimensioni e complessità di richiedere che l'attuazione sia regolata da un Piano attuativo Convenzionato.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogenizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione edilizia comunale.
6. Destinazione d'uso: oltre alla destinazione residenziale, che deve essere comunque garantita come paritaria rispetto ad altre funzioni, sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico. L'inserimento o la

realizzazione di funzioni non residenziali non potrà comunque comportare una utilizzazione in termini di superficie utile lorda superiore al 30% di quella residenziale all'interno dell'ambito di intervento.

7. Nell'ambito contraddistinto dalla particella 5 del foglio 49 compreso fra Via Fantoni e la S.R. 71 gli interventi edilizi sono subordinati alla presentazione di un Progetto unitario di riorganizzazione dei volumi da regolare con gli indici maggiorati di cui al comma 4 del presente articolo
8. Nell'ambito di cui alle particelle 324 e 344 del foglio 47 posto lungo Via Boschi è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente utilizzando gli indici maggiorati di cui al comma 4. subordinatamente alla presentazione di uno Schema di sistemazione complessiva con atto d'obbligo per la sistemazione ed utilizzazione della porzione di verde pubblico.

ART. 31 - NORME PER GLI INTERVENTI NEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO SPECIALE DI TIPO 4:

ROCOLINO

1. Il R.U. definisce l'esatto ambito interessato dall'insediamento collinare del Roccolino, frutto di operazioni spontanee non pianificate, e fissa le norme per conferire all'insediamento un assetto compiuto favorendo il completando degli interventi edilizi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni necessarie
2. **Tipologie d'intervento e destinazioni:** villette mono-bifamiliari singole o abbinate a esclusiva destinazione residenziale

Indici e parametri edilizi: l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Volumetria max: mc. 14.375 (come da Piano attuativo approvato)
- Altezza massima a valle: ml.7,70
- Distanze dei fabbricati fra loro: ml.10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
- Distanze dei fabbricati dai confini privati: ml.5,00
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml.5,00
- Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti ovvero come da Codice civile fatte salve le Norme del Codice della strada
- Dotazione minima di spazi pubblici per abitante insediato:

- parcheggi:	mq. 4,5
- verde:	mq. 7,5
- Spazi di sosta privati: come da R.E. comunale

3. L'attuazione degli interventi da parte dei privati proprietari delle aree interessate dall'insediamento è regolata dal Piano attuativo a suo tempo approvato cui dovrà corrispondere Atto di Convenzione o d'obbligo contenente gli impegni circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni urbanistiche ed ambientali necessarie in base alle vigenti norme. Tale Piano prevede il concorso di coloro che risultano già insediati nella zona anche se legittimati in base ad atti autorizzativi o a concessioni in sanatoria a seguito di Condono edilizio.
4. E' richiesta una adeguata sistemazione a verde di tutte le aree, attraverso piantumazione di essenze arboree ed arbustive capaci di conferire all'insediamento un giusto grado di inserimento paesaggistico nonché la riduzione dell'impatto visivo dei manufatti edilizi. E' richiesto che gli interventi si adeguino al più possibile alla morfologia del luogo contenendo al massimo scavi e riporti di terra; analogamente nelle opere stradali e nelle sistemazioni esterne si dovranno usare materiali e trattamenti di tipo tradizionale; è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e/o verniciato, del cemento armato a faccia vista e dell'acciaio zincato. Tipologie, materiali, trattamenti per gli interventi edilizi saranno ispirati alla tradizione costruttiva locale; sono vietate le coperture piane.

ART. 31 bis - NORME PER GLI INTERVENTI NEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO SPECIALE DI TIPO

P.d.R. A)

1. Il R.U. prende atto di un piano di recupero approvato in vigenza del preesistente strumento urbanistico generale ivi compresa la perimetrazione della zona di recupero in esso definita. In particolare il R.U. fa propria la normativa del suddetto piano attuativo tutt'ora in corso di validità.
2. **Tipo di intervento:**
sono consentiti gli interventi di seguito elencati
 - ristrutturazione edilizia ed urbanistica
 - sostituzione edilizia
 - nuova edificazione
3. **Indici e parametri edilizi**
le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare in linea generale i seguenti parametri ed indici:
 - **Volumetria:** è ammesso il recupero della volumetria preesistente (mc. 12.722) incrementata del 20% ma entro il limite di 5 mc/mq

- **Altezza massima:** compresa entro l'altezza massima preesistente (ml. 17,10)
- **Distanza dei fabbricati fra loro:** in caso di nuova edificazione ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
- **Distanza dei fabbricati dai confini:** in caso di nuova edificazione ml.5,00
- **Volume massimo ammissibile in interrato:** fino al 60% dl volume edificato fuori terra
- **Dotazione minima di spazi di uso collettivo:**
 - parcheggi: come da D.M. 1444/68 (zone B)
 - verde: come da D.M. 1444/68 (zone B)
- **Spazi di sosta privati minimi:** come da R.E comunale

ART. 32 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER LE AREE CHE HANNO SATURATO L'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

1. Per gli ambiti corrispondenti alle varie tipologie di subsistemi insediativi di cui ai precedenti articoli (tipo **1, 2 e 3**) che hanno saturato l'indice edificabile sono consentiti interventi di adeguamento dei fabbricati esistenti finalizzati alla riqualificazione dei contesti di riferimento con particolare riguardo agli ambiti prossimi all'Arno con le seguenti modalità:
 - a) sopraelevazione di un piano utile degli edifici o parti di essi attualmente impostati su un unico piano per un massimo di ml. 3,00
 - b) rialzamento dell'ultimo piano abitabile fino a raggiungere una altezza media di ml. 2,70
 - c) ampliamento una tantum in estensione dei fabbricati esistenti con incremento di SUL massima di mq. 20 rispetto a quella attuale residenziale utile (escluso volumi accessori e superfetazioni); tale incremento non può essere cumulato con quelli di cui ai punti precedenti. L'altezza dell'incremento di cui sopra non dovrà superare quella della gronda dell'edificio oggetto di ampliamento.
 - d) Sopraelevazione di edifici che presentano altezze inferiori fino a raggiungere quelle degli edifici confinanti quando si realizzi un allineamento dei profili di gronda ed un miglioramento estetico dei fronti strada a giudizio della C.E.
2. **I benefici previsti nel presente articolo non possono essere utilizzati da coloro che si siano avvalsi dell'Uf tramite titolo autorizzativo ovvero attraverso altri benefici normativi successivamente all'entrata in vigore del R.U.**

3. Tutti gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) non dovranno dar luogo a nuove unità immobiliari e dovranno in ogni caso rispettare le distanze di legge fra fabbricati e confini; sono fatte salve le Norme del Codice civile e delle strade quando non in conflitto con quelle legali precedenti. L'aumento di unità immobiliari è da considerare una condizione eccezionale da evitare e potrà essere risolto tramite un P.d.R che consenta di valutarne l'intervento sotto il profilo della congruità architettonica ed urbanistica e dell'aumento di carico insediativo.
4. Tutti gli interventi, saranno ammessi previa valutazione della loro coerenza con i valori architettonici, ambientali e paesaggistici caratterizzanti gli ambiti interessati e in funzione del miglioramento estetico e funzionale che determinano. Essi sono inoltre subordinati alla contestuale presentazione di progetti di sistemazione ambientale, riqualificazione estetica ed architettonica dei fabbricati, miglioramento delle aree scoperte nonché bonifica degli assetti degradati con particolare riferimento ai manufatti accessori precari ed incongrui.

ART. 33 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA :

“ Riqualificazione insediamenti produttivi. 1P”

(corrispondente alla zona omogenea “D” del D.M. 1444/68)

1. In tali ambiti totalmente o parzialmente edificati dovranno essere favoriti processi di riqualificazione ambientale, paesaggistica ed infrastrutturale per superare il livello di estraneità delle strutture produttive esistenti, ridurre l'impatto e promuovere interventi di naturalizzazione con riduzione delle superfici impermeabili, la creazione di schermature di verde, ed un generale abbellimento dei contesti interessati.
2. Oltre agli interventi di completamento ed ampliamento delle aree disponibili sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - impianti artigianali e industriali
 - servizi alla produzione (attività direzionali, uffici, palestre e scuole di ballo e simili)
 - spazi espositivi
 - depositi e magazzini
 - attività commerciali
 - servizi di ristoro

4. L'edificazione sarà regolata in base ai seguenti indici e parametri:

- **Rc = 50%**
- **Uf = 0,80**
- N di Piani : 1 o 2 piani utili
- Altezza massima H = 5,00 ml. se per un solo piano utile ; ml. 5 + 4 se per due piani utili con
 “Altezza massima H = 5,00 ml., se per un solo piano utile (salvo altezze superiori autorizzabili per la realizzazione di specifiche attrezzature quali carroponete, strutture tecnologiche e simili) ; ml. 5 piano terra + 4 ml. per ogni ulteriore piano in più se edifici a più piani. Nel caso di edifici commerciali, direzionali o misti l'altezza dei piani sovrastanti il produttivo è sufficiente che sia contenuta nei ml. 3,00 al netto di pavimenti sopraelevati e controsoffitti.

Per l'impianto produttivo della ditta Tesar a Chiaveretto in relazione alle specifiche esigenze delle lavorazioni è consentito che l'altezza massima possa raggiungere ml. 10,60 ed il numero di piani maggiore di due. In relazione alla presenza del Borro S. Margherita su parere del competente Ufficio della Provincia è fatto obbligo del rispetto di ml.4,00 per la distanza di manufatti dal corso d'acqua.-

Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti

- Distanza dei fabbricati dai confini: ml. 5,00
- Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le norme del Codice della strada
- Dotazione minima di parcheggi a servizio dell'edificio: 10 mq ogni 100 mc. di volume edificato
- Nelle aree con destinazione produttiva esistenti nel Capoluogo lungo via Signorini, nei casi di realizzazione di interventi di addizione ad edifici esistenti, è consentito un Rapporto di copertura Rc=70%.

5. Nel caso di interventi di completamento ed ampliamento dovrà essere garantita una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi e verde pari ad almeno il 10% della superficie complessiva dell'area interessata; le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque alla utilizzazione dell'Uf.

6. Nel caso di interventi unitari di ristrutturazione urbanistica e riorganizzazione tramite Piano attuativo si dovranno garantire le dotazioni di cui all'art. 9. Per interventi nel settore della grande distribuzione la quota di parcheggi dovrà essere almeno pari ad 1,5 volte la superficie lorda di pavimento e quella di verde ad almeno il 40 % della stessa superficie.

7. Per l'impianto produttivo della ditta A.E.C. Illuminazione s.r.l., di cui alla variante n. 10, posto in loc. Santa Sesta nella zona industriale di Castelnuovo, si prescrive che non potranno essere realizzati progetti o essere insediate attività che richiedano la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) o di assoggettabilità a VIA.
8. Nell'area ubicata nella UTOE 2S.3: Castelnuovo industriale identificata con la sigla "1P*" sono consentite funzioni accessorie correlate alle attività insediate nell'intorno. In tale area è consentita la realizzazione di impianti tecnologici privi di consistenza urbanistico-edilizia, fatta eccezione per la costruzione di volumi tecnici funzionali ai suddetti impianti.

ART. 34 - RICONVERSIONE E RIORGANIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI DI VIA

MARTIRI DELLA LIBERTÀ PER LA CREAZIONE DI UN NUOVO POLO URBANO

1. Riguarda le aree produttive caratterizzanti l'ambito di via Martiri della Libertà, destinate ad interventi di riconversione e riqualificazione per la creazione di un nuovo polo urbano residenziale, integrato da attività commerciali, direzionali, attrezzature e servizi.
2. Le aree di cui al comma 1 sono rappresentate in cartografia da quattro separati comparti, ciascuno costituente unità minima di intervento. I suddetti comparti sono stati altresì identificati nella "Disciplina delle Unità Insediative di Trasformazione" con le schede progetto-norma 2.1A.2 (A1), 2.1A.2 (A2), 2.1A.2 (B) e 2.1A.2 (C).

3. Tipi di intervento

Per l'attuazione degli interventi di riconversione e riorganizzazione sono consentiti, nei limiti della volumetria e della S.U.L. indicati nelle singole schede progetto-norma, interventi di:

- ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia
- nuova edificazione

Fino alla attuazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione previsti nel presente articolo, in ciascun comparto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti che si rendano strettamente necessari al mantenimento della funzionalità produttiva dell'azienda insediata, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità

immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici. Sono altresì vietati mutamenti della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, ancorché attuabili in assenza di opere edilizie.

3. Destinazioni d'uso

sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale
- commerciale
- direzionale
- di servizio

Le attività commerciali e direzionali potranno svilupparsi fino al piano 1° se inserite in edifici con prevalente destinazione residenziale. Dette attività potranno altresì essere insediate in complessi e centri concepiti esclusivamente per tali destinazioni. In tal caso gli edifici non potranno superare i tre piani fuori terra.

4. Prescrizioni particolari

Condizione per gli interventi è che almeno parte di ciascuna attività produttiva dismessa venga ricollocata in area industriale nell'ambito comunale.

ART. 35 - ASSETTI INSEDIATIVI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI

1. Per le Unità insediative di trasformazione in attuazione del precedente Strumento urbanistico non ancora completamente attuate il R.U. conferma la disciplina dei relativi strumenti urbanistici e Piani attuativi. Questi riguardano:

Per il settore della residenza:

U.I.R.A): Lottizzazione Poderino di Via Fantoni

U.I.R.B): Lottizzazione Le Mura

U.I.R.C): Lottizzazione la Casina loc. le Mura

U.I.R.D): Lottizzazione Mondinovi

U.I.R.E): Lottizzazione Castagnoli loc S. Mama

U.I.R.F): Lottizzazione il Poggio (Capoluogo)

P.d.R.A): Piano di recupero impianto produttivo AEC di via Matteotti

P.d.R.B): Piano di recupero via Aretina - Subbiano

P.L.B4): Piano di Lottizzazione Rocolino sistema insediativo tipo 4 (ex zona Bs).

Per il settore produttivo:

U.I.P.A):Piano attuativo zona industriale Castelnuovo (Variante al P.d.F. n. 3 di cui alla delibera n7 del 21/03/01)

U.I.P.B): Intervento CAEM zona industriale Castelnuovo (Variante al P.d.F n. 6 di cui alla delibera C.C .n. 4 del 30/01/2006)

per il settore del Commercio:

U.I.A.A): Intervento commerciale zona AT5 Castelnuovo (Variante al P.d.F n. 6 di cui alla delibera C.C .n. 4 del 30/01/2006)

per il settore delle attrezzature ricettive:

U.I.A.B) Campeggio in località Valomagna ((Variante al P.d.F n. 5 di cui alla delibera C.C. n. 42 del 29/09/05)

2. Le Unità insediative del precedente S.U. che hanno completato la attuazione vengono rappresentate nel loro assetto attuale e assimilate alle varie tipologie di subsistemi insediativi e ricondotte nella relativa disciplina; sono comunque fatte salve le volumetrie esistenti derivanti dai Piani attuativi del precedente S.U.

ART. 35 bis - NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. In tutti gli edifici residenziali esistenti o in via di realizzazione alla data del 27.02.2010, in deroga a quanto previsto nelle presenti norme, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla Legge Regionale n. 5/2010. Sono considerati edifici in via di realizzazione quelli per i quali, alla data suddetta, sia stato ritirato il Permesso di Costruire, ovvero sia divenuta efficace la Denuncia di Inizio Attività.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi sulle unità immobiliari ad uso:
 - a) residenziale;
 - b) alloggi a servizio delle attività industriali e artigianali, e delle attività commerciali all'ingrosso,
3. I locali sottotetto possono essere adibiti a locali abitabili se l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio di copertura non è inferiore a 2,10 metri e l'altezza minima nel punto più basso del locale non è inferiore a m. 1,30.
4. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Pertanto, ai sensi del Decreto del Ministero della

Sanità del 5 luglio 1975, alle superfici minime dei vani abitabili di 9 mq. e 14 mq., con applicazione dell'altezza media di ml. 2,70, corrispondono volumi netti non inferiori rispettivamente a mc. 24,30 e mc. 37,80. Quindi, considerato che l'altezza media dei sottotetti è inferiore a ml. 2,70, deve essere proporzionalmente aumentata la superficie dei vani, in modo che la cubatura non sia inferiore a tali quantità minime.

5. I locali sottotetto possono essere adibiti a locali accessori o di servizio se l'altezza media interna netta, misurata come al comma precedente, non è inferiore a 2,00 metri, e l'altezza minima nel punto più basso del locale non è inferiore a m. 1,10.
6. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non riguarda le parti di tali spazi eventualmente occupate da fonti di luce diretta.
7. La superficie aeroilluminante per i locali abitabili, data da finestre ubicate nelle pareti esterne verticali, da abbaini o da lucernari, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie del piano di calpestio dei locali medesimi. Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso tra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista.
8. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti esistenti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
9. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui ai precedenti commi sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.
10. I progetti di recupero di locali sottotetto ai fini abitativi, ove questi non risultino conformi alla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, devono prevedere idonee opere di isolamento termico le quali devono essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nelle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
11. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi dei precedenti commi non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

TITOLO III: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

CAPO I

ART. 36 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI ESISTENTI RIFERITA ALLA

RISORSA INSEDIATIVA

(corrispondenti alla zona omogenea "C" del D.M. 1444/68)

1. Per gli interventi di trasformazione per la realizzazione di nuove **Unità Insediative** (Residenziali, Produttive, Commerciali o di Servizio) ove non diversamente previsto, il R.U. prevede l'obbligo del ricorso al Piano attuativo preventivo esteso all'intero ambito così come individuato nelle Cartografie tramite Comparto di intervento nel rispetto di quanto previsto all'articolo 5 sulle procedure di attuazione.
2. La verifica del dimensionamento degli interventi nel settore della residenza. viene riferita alla volumetria convenzionale di mc. 750 (ad eccezione dell'intervento di riconversione di impianti produttivi nel centro urbano che viene fissata in mc. 500) moltiplicata per il numero di abitazioni previste dal P.S. per ogni UTOE.

I parametri assunti con il P.S. per il dimensionamento delle UTOE vengono così specificati:

- 1 abitazione mono-bifamiliare = Volumetria. mc. 750; SUL: mq. 242; abitanti teorici insediabili:
 $2,5 \times 2 = 5^1$

Nel caso che la abitazione convenzionale di 750 mc. venga utilizzata per più di due unità familiari ai fini del dimensionamento dei parcheggi di cui alla Legge 122/89 si dovranno adeguare proporzionalmente le dotazioni previste e cioè: per ogni unità immobiliare in più rispetto a quelle convenzionali stimate si dovranno aggiungere posti auto secondo i parametri del R.E. comunale e 18.75 mq. di verde (2,5 ab. x 7,5 mq.)

Analogamente nel caso di interventi residenziali che prevedono quote percentuali di attività commerciali e direzionali si dovranno adeguare le dotazioni di spazi pubblici secondo i minimi previsti per legge ed in base alle Norme del R.U.

¹ Con il R.U. si ritiene di correggere in 5 il numero degli abitanti dell'unità abitativa convenzionale rispetto a quello assunto nel P.S. di 4 al solo scopo di meglio regolarne il rapporto con gli standards urbanistici in funzione non già di un astratto parametro volumetrico ormai desueto (vedi la composizione media dei nuclei familiari di 2,5 abitanti per alloggio) quanto per legarlo al numero effettivo di potenziali Unità immobiliari e di abitanti insediabili all'interno dell'abitazione convenzionale fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. in termini volumetrici.

3. Oltre alla prevalente destinazione residenziale potranno ammettersi all'interno delle unità insediative altre funzioni compatibili con la residenza con finalità di vivacizzazione di contesti sulla base delle specifiche indicazioni contenute nelle Schede che all'interno dell'apparato previsionale e normativo del R.U. dettagliano gli interventi di nuova urbanizzazione. Le destinazioni diverse dalla residenza ammesse sono:

- commerciale
- artigianato di servizio (inteso quale attività per prestazioni di servizi alle persone come ad esempio: lavanderia, parrucchiere, riparatore elettrodomestici, sarto, estetista, baby-sitting, artigianato artistico, laboratori fotografici e tutte le attività analoghe)
- direzionale
- ricreative
- di ristoro
- sociali
- culturali
- sanitarie (studi medici, fisioterapisti, ecc.)

4. Fatte salve le eventuali maggiori dotazioni previste nei Piani attuativi e negli atti di convenzionamento relativi è fatto obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi pubblici di cui all'art.9 delle presenti NTA all'interno dei lotti individuati dagli strumenti attuativi; dovranno reperirsi inoltre spazi di parcheggio a servizio dell' edificio come da parametri del R.E. comunale

Distanze: valgono le indicazioni dei piani attuativi per quanto attiene alla distanza dei fabbricati dagli spazi pubblici, dalle strade e dai confini con le seguenti limitazioni:

- fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non dovrà mai essere inferiore a ml.10,00;
- nel caso di edifici con altezze diverse la distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml.10,00.

Nella redazione dei progetti relativi agli interventi diretti su aree U.I.R. per quanto attiene alla distanza dei fabbricati dai confini di proprietà dovrà essere osservata una distanza minima di 5,00 metri lineari.

Fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non dovrà mai essere inferiore a ml.10,00; nel caso di edifici con altezze diverse la distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml.10,00

ART. 37 - INTERVENTI DI ADDIZIONE CONSENTITI ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEI CENTRI**ABITATI**

1. Esternamente al perimetro dei centri abitati, che per coerenza viene fatto coincidere con quello delle UTOE, sono consentiti i seguenti interventi:
 - tessuti edilizi in estensione e continuità con ambiti di ristrutturazione ed ampliamento consolidati in virtù dei processi edificatori del precedente Strumento Urbanistico
 - nuove unità insediative o parti di esse in continuità con le previsioni di trasformazione derivanti dal vigente PRG o previste dal R.U. in attuazione del P.S.
 - interventi di trasformazione legati a particolari tipologie di insediamenti a carattere turistico quali: case vacanza in loc. Le Greti; parco di Campeggio in località Valomagna;
 - La individuazione di tali interventi avviene per lettura diretta sulle tavole del R.U. in relazione al perimetro dei Centri abitati così come rappresentato graficamente.

ART. 38 - AMBITI DI POTENZIALE TRASFORMAZIONE DI CUI NON E' PREVISTA L'ATTUAZIONE**NEL PRESENTE REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Per gli ambiti di potenziale trasformazione compresi quelli definiti dall'art. 24 delle Norme del P.S. "*di pertinenza della struttura urbana e della sua possibile riorganizzazione ed evoluzione*" (aree di colore giallo interne alle UTOE) di cui non si prevede nel presente R.U. la attuazione vale la seguente disciplina:
 - in tali aree sono consentiti gli usi agricoli, ad orto, giardino
 - tali aree assumono il regime di inedificabilità ivi compresi gli interventi di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. 1/05 in materia di territorio rurale compresi i manufatti precari di qualsiasi tipo; sono in ogni caso esclusi tutti gli interventi e le sistemazioni che possano pregiudicare la futura eventuale utilizzazione di dette aree
 - sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL e di Volumetria.

TITOLO IV: DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI IMMATERIALI

ART. 39 - INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONI IMMATERIALI

1. Il R.U. contiene una disciplina delle trasformazioni immateriali relative a:
 - Regolamentazione della mobilità ed accessibilità
 - Tempi di vita ed orari della città
 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

CAPO I

ART. 40 - RELAZIONI, MOBILITA', FRUIBILITA' TERRITORIALE

1. Il R.U. individua tre fondamentali tipologie di strutture relazionali all'interno del territorio. Esse sono:
 - **strutture storico-ambientali** quali percorsi antichi o di connessione, corsi d'acqua, sistemi vegetazionali antichi o di nuovo impianto la cui disciplina è già definita all'interno del sistema ambientale
 - **strutture per la mobilità** quali strade carrabili e pedonali, piazze, parcheggi, la ferrovia, il trasporto pubblico su gomma.
 - **strutture per la fruibilità e valorizzazione del territorio** quali Attrezzature e servizi pubblici di scala comunale, i Parchi e le aree verdi attrezzate.
2. In particolare quelle del primo alinea, se facenti parte di specifiche Unità insediative, saranno soggette a modalità di manutenzione, ripristino, nuovo impianto frutto degli atti di convenzionamento; oppure sulla base di prescrizioni specifiche contenute nei singoli atti concessori
3. **Norme specifiche per le strutture viarie esistenti**

Per le strutture viarie esistenti oltre alle indicazioni dell'apparato previsionale e delle Norme successive del R.U. si dovranno rispettare gli indirizzi contenuti nell'apposito elaborato **Tav .n. 5/2: Piano della mobilità ed assetto dello spazio pubblico** che si assume anche quale **Piano per la accessibilità**. In base al censimento effettuato sulle barriere architettoniche ed urbanistiche dell'area urbana l'Amm.ne ha potuto rilevare che gran parte dello spazio e delle attrezzature pubbliche risultano accessibili essendo l'Amm.ne intervenuta in questi anni ed inoltre si fa notare che:

- gran parte dei marciapiedi urbani è dotato di scivoli e raccordi con il piano stradale e che l'Amm.ne è impegnata in base al presente R.U. a completarne la realizzazione in tutti quelli ancora mancanti
 - che per le strutture pubbliche saranno resi accessibili: la Chiesa della Arcipretura; l'ingresso della scuola Palazzeschi, l'ingresso del Palazzo comunale (pur dotato di servo scala a valle dell'ingresso)
4. **Strutture viarie di previsione:** la realizzazione di nuove viabilità dovrà prevedere idonei interventi di contestualizzazione e di inserimento paesaggistico tramite la formazione di ampi marciapiedi, di fasce verdi laterali alberate e la sistemazione di elementi di arredo urbano. Nello studio dei tracciati dovrà essere rispettata la configurazione morfologica del territorio, le preesistenze storiche, ambientali e vegetazionali eventualmente presenti; eventuali scarpate dovranno sempre esser ricoperte da manto erboso e da essenze arbustive e cespugliose autoctone; l'impatto dei manufatti in cemento armato dovrà essere annullato con idonei trattamenti delle superfici a vista.
5. Le nuove strade carrabili dovranno essere progettate e realizzate in conformità alle Norme del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti D.M. 5/11/2001
6. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici o privati si dovranno rispettare i seguenti parametri:
- dimensioni dello stallo: ml. 2,50 x 5,00
 - dimensioni dei box auto: ml. 3,00 x 5,50
 - dimensione della corsia di disimpegno ml. 6,00
 - dimensioni del tratto in piano in uscita da rampe di garage prima dell'immissione su strada pubblica: ml. 5,00

Le pavimentazioni delle aree di parcheggio e di sosta è auspicabile che vengano realizzate con materiali grigliati in grado di garantire il naturale assorbimento delle acque meteoriche nel terreno sottostante.

CAPO II

ART. 41 - DISCIPLINA SUI TEMPI DI VITA E SUGLI ORARI DELLA CITTÀ

1. In relazione alle direttive del P.S. ed all'art.55 della L.R. 1/95 il R.U. deve dettare criteri per la riorganizzazione e la razionalizzazione degli orari dei servizi pubblici, delle scuole e delle attività produttive, puntando ad una graduale armonizzazione degli orari stessi attraverso un apposita disciplina. In base alla ricognizione effettuata sul funzionamento dei servizi pubblici e delle attività produttive, tenuto conto anche della dimensione della struttura urbana relativamente modesta di Subbiano,

l'Amm.ne non ritiene al momento che esista una particolare urgenza di razionalizzazione della materia essendo già intervenuta nel tempo con provvedimenti inerenti gli orari dei servizi di stretta competenza quali quelli delle scuole, degli uffici comunali, degli esercizi commerciali. Essa comunque ha attivato negli ultimi anni un coordinamento tramite un Ufficio Unico con i Comuni di Capolona e Castiglione Fibocchi per la gestione ed il coordinamento delle politiche nei settori della cultura, del sociale e della scuola. Dal momento che non sono stati ancora assunti orientamenti specifici in materia da parte degli altri comuni, l'Amm.ne ritiene di demandare ad una fase successiva la predisposizione di un provvedimento organico per la disciplina dei tempi e degli orari frutto di un coordinamento ed una verifica comune con gli altri Enti locali.

2. I criteri alla base di tale provvedimento dovranno tendere a salvaguardare l'autodeterminazione delle scelte di vita dei cittadini in materia di:
 - tempi di lavoro, di studio e di ricreazione
 - accessibilità ai servizi ed agli uffici pubblici che tenga conto dei tempi di lavoro e di studio di particolari settori della società in specie del lavoro dipendente ad orario fisso
 - accessibilità agli esercizi commerciali ed alle strutture ricreative, culturali e sociali con possibilità di prolungamento degli orari di apertura nell'arco della giornata e della settimana
 - funzionalità degli orari dei mezzi di trasporto per una maggiore possibilità di mobilità entro l'ambito territoriale e verso quelli confinanti.

CAPO III

ART. 42 - DISCIPLINA PER LA DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DELLA LORO DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE

1. Il R.U. individua le funzioni ammissibili sul territorio comunale distinguendole secondo due tipologie fondamentali:
 - a) quelle non specificamente localizzate ma considerate implicitamente ammissibili all'interno dei singoli interventi nei vari settori quali il territorio rurale, la residenza, le attività produttive che sono definite all'interno degli articoli relativi a tali ambiti delle presenti NTA.

- b) quelle espressamente localizzate e disciplinate in quanto costituenti autonome attrezzature di servizio corrispondenti alla zona omogenea F del D.M. 1444/68 e da utilizzare per il calcolo delle dotazioni di spazi pubblici o di interesse pubblico

2. Destinazioni di cui al punto a) distinte per tipologie di intervento: le destinazioni ammesse per i vari settori di intervento sono le seguenti:

a) Patrimonio edilizio di matrice storica:

- residenza e pertinenze della residenza (rimesse auto, cantine, depositi, altri locali di servizio dell'abitazione)
- artigianato di servizio e della tradizione (limitatamente ai piani terra)
- piccolo commercio (limitatamente ai piani terra)
- ristoro, piccola ricettività (pensioni, affittacamere, bad&brekfast e simili)
- direzionali pubbliche e private
- socio-sanitarie, assistenziali
- culturali, ricreative, di socialità

b) Patrimonio edilizio non storicizzato esistente nel territorio rurale:

- residenze rurali ed attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura
- agriturismo e piccola ricettività a gestione familiare
- civile abitazione
- attività culturali, sociali e sanitarie
- piccole attività artigianali e commerciali legate alla produzione ed alla tradizione rurale
- attività di ristoro

c) Patrimonio edilizio residenziale esistente in ambito urbano: quando non diversamente prescritto negli elaborati grafici e nelle specifiche Norme sono consentite in genere oltre alla residenza le seguenti destinazioni:

- commerciali
- direzionali
- artigianato di servizio non rumoroso e non inquinante
- ricettive e di ristoro
- di servizio

- culturali e ricreative
- sociali e sanitarie

d) Patrimonio edilizio produttivo

- impianti artigianali e industriali
- servizi alla produzione
- spazi espositivi
- depositi e magazzini
- attività commerciali
- servizi di ristoro

La percentuale complessiva di destinazioni diverse da quelle produttive non dovrà superare in termini di SUL il 50%

e) Nuovi insediamenti residenziali: nelle apposite schede progetto-norma sono indicate le destinazioni diverse dalla residenza ritenute ammissibili; queste potranno essere meglio precisate negli atti di convenzionamento all'interno delle tipologie di seguito riportate:

- commerciali
- direzionali
- artigianato di servizio non rumoroso e non inquinante
- ricettive e di ristoro
- di servizio
- culturali e ricreative
- sociali e sanitarie

La percentuale complessiva di destinazioni diverse dalla residenza non dovrà superare in termini di SUL il 30%

ART. 43 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Sono considerati mutamento delle destinazioni d'uso i passaggi da una all'altra delle seguenti categorie :
 - a) Residenziale
 - b) Industriale artigianale
 - c) Commerciale
 - d) Turistico ricettiva

- e) Direzionale
 - f) di Servizio
 - g) Commercio all'ingrosso
 - h) Agricola e funzioni connesse
3. Il mutamento di destinazione si registra quando si ha variazione che interessa più del 35% della superficie utile di una unità immobiliare e comunque oltre 30 mq. anche tramite più interventi successivi. La destinazione d'uso di origine viene desunta da atti pubblici o da documenti in possesso della pubblica amministrazione anteriori alla operatività della presente disciplina ovvero da atti catastali risultanti al momento di entrata in vigore della stessa. In questo caso il mutamento è soggetto comunque a titolo abilitativo in base alle vigenti procedure edilizie.

ART. 44 - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI RELATIVE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE

(corrispondenti alla zona "F" del D.M. 1444/68)

1. Il R.U. oltre alla previsione di spazi ed attrezzature pubbliche comprese all'interno dei vari interventi di trasformazione, individua sul territorio comunale apposite aree destinate ad Attrezzature e Servizi di interesse generale. In base alle loro diverse caratteristiche funzionali tali aree vengono distinte e dotate di una specifica disciplina normativa negli articoli che seguono.
2. Gli interventi sono di norma realizzati, oltre che dalla Amm.ne comunale, anche da altri Enti pubblici, religiosi o da Amministrazioni dello Stato. Potranno essere consentiti interventi anche da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio comunale sulla base di un Progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizio dell'area interessata. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere Convenzione o Atto d'obbligo con il quale si impegnano tra l'altro a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico. Il Comune avrà comunque facoltà di non accogliere le istanze dei privati e di gestire in proprio l'utilizzazione delle aree.
3. Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti Progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura. Tale progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali strada, piazza, parco ecc. e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.

4. Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale così come quelli per attività comunitarie dovranno essere realizzati nel rispetto del D.P.R. 27/04/78 n° 384 e successive modifiche ed integrazioni al fine di garantire la piena fruibilità da parte di soggetti portatori di handicap.
5. Per interventi considerati più significativi, per collocazione e per dimensione, il R.U. individua l'ambito organico della Unità d'intervento (U.I.) tramite perimetrazione e indicazione della disciplina degli interventi attraverso apposita Scheda-norma contraddistinte da apposito codice.
6. Il complesso delle Attrezzature pubbliche (**AP**) viene così articolato:
 - **AP0:** Impianti sportivi all'aperto
 - **AP1:** Aree per interventi di sistemazione a verde e qualificazione del suolo pubblico
 - **AP2:** Aree per attrezzature sportive e ricreative al coperto
 - **AP3:** Aree per attrezzature scolastiche sociali, sanitarie, culturali, direzionali, militari ecc.
 - **AP4:** Aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di pubblici servizi
 - **AP5:** Aree per attrezzature religiose
 - **AP6:** Aree per attrezzature per la mobilità ed impianti ferroviari
 - **AP7:** Aree per attrezzature cimiteriali
 - **APC:** Aree per la protezione civile
 - **P :** Aree per Parcheggi
 - **AA:** Aree attrezzate di sosta
7. L'edificazione degli interventi nel settore delle attrezzature pubbliche, salvo specifiche diverse indicazioni contenute nella Disciplina del patrimonio edilizio di matrice storica o nelle Schede relative alle Unità insediative, avverrà direttamente senza il rispetto di particolari indici e parametri e sarà regolata in base alle esigenze funzionali, alle Normative tecniche specifiche di ogni singola categoria di opera e più in generale sarà regolata dalle leggi in materia di Opere Pubbliche.
8. Dovranno in ogni caso essere sempre salvaguardati i valori ambientali e paesaggistici degli ambiti interessati sotto il profilo delle altezze e dei profili dei manufatti nonché per quanto attiene all'uso di materiali, coloriture, sistemazioni a verde delle aree di pertinenza; tale condizione dovrà essere attentamente rispettata anche per gli interventi per attrezzature tecnologiche e per impianti di pubblici servizi.

ART. 45 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE A VERDE E LA**QUALIFICAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO: AP1**

Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico secondo una concezione unitaria intendendo le varie sistemazioni a verde come effettivo spazio qualificato in senso formale e reso fruibile in una logica di continuità delle varie strutture in cui si articola.

1. Le strutture che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:
 - fasce verdi di ambientazione delle viabilità di nuovo impianto o di riqualificazione
 - quinte di verde e sistemi di verde di tipo lineare a protezione di determinati insediamenti, o particolari infrastrutture per riduzione dell'impatto paesaggistico e qualificazione degli interventi urbanistici
 - interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate
 - interventi di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione ripariale di corsi d'acqua.
 - piazze e giardini pubblici o spazi di relazione caratterizzati anche in senso misto come piazze-giardino ornamentali e percorsi pedonali.
 - parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del R.U., vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico.
 - aree per il giuoco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie.
 - parchi urbani
 - aree multifunzionali per spettacoli viaggianti, grandi manifestazioni all'aperto, sosta per Caravan.
 - percorsi pedonali e ciclabili, storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano.
 - aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, tavoli da picnic spazi di parcheggio
2. In base a studi effettuati nell'ambito di esperienze di pianificazione sostenibile emerge la necessità di garantire una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica per la "respirabilità" delle nostre città. Più precisamente si auspica che per ogni 25 mq di superficie utile possa essere piantumato un albero (circa 160 alberi /ha nelle zone a maggiore densità, 80/ha per le altre e 40alberi/ha nelle aree a bassissima densità per nuovi parchi) . **Per ogni**

nuova unità residenziale convenzionale prevista nel dimensionamento del R.U. si fornisce come indirizzo l'impegno a piantumare almeno 5 alberi ove non sussistano condizioni ostative.

3. Il R.U. tramite apposite simbologie individua in Cartografia le diverse caratterizzazioni delle aree interessate all'interno del complesso delle sistemazioni sul suolo pubblico di ogni U.T.O.E.. La modifica delle diverse destinazioni nell'ambito di quelle sopra elencate potrà avvenire senza che ciò costituisca variante al R.U. e purché non si riducano gli standard previsti per legge.

ART. 46 - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO GESTITE DA PRIVATI

(corrispondenti alla zona "F" del D.M. 1444/68)

1. Il R.U. individua ambiti del territorio destinati a recepire o consolidare Unità insediative o d'intervento per una o più attività per attrezzature gestite di norma dall'iniziativa privata (U.I.A.). Tali attività potranno essere previste aggregate fra loro ovvero a quelle di competenza pubblica secondo le indicazioni contenute nelle tavole di piano.
2. L'attuazione dei nuovi interventi dovrà sempre avvenire previa approvazione di Piano attuativo convenzionato.
3. Secondo la diversa specificità ogni U.I. viene così identificata
 - **A8:** Aree per attività ricreative , sociali e culturali
 - **A9:** Aree per attività di ristoro, promozione e commercializzazione prodotti tipici
 - **A10:** Aree per attività ricettive e di ospitalità
 - **A11:** Aree per attività commerciali, artigianali di servizio, direzionali.
 - **A12:** Aree per impianti di distribuzione di carburanti e servizi legati alla mobilità
 - **A13:** Aree per attrezzature ed impianti sportivi
 - **PC:** Parchi di Campeggio
4. Salvo diversa specifica indicazione nelle Schede di dettaglio dei singoli interventi nell'edificazione in generale dovranno rispettarsi i seguenti indici e parametri:
 - $U_f = 0,80$ per gli interventi di cui alle attrezzature **A11-**

Per l'ambito A11 interessato dalla struttura commerciale "Marino fa Mercato", in attuazione del P.S., è consentita la realizzazione di una ulteriore superficie coperta pari a Mq. 2500.

 - $U_f = 0,35$ per gli interventi relativi alle attrezzature **A 8, A9**
 - $U_f = 0,65$ per gli interventi relativi alle attrezzature **A10** (escluso campeggi)

- $U_f = 0,15$ per gli interventi relativi alle attrezzature **A12**
 - $U_f = 0,08$ per gli interventi relativi alle attrezzature **A13**
 - N. di piani fuori terra: massimo 2 ($h = \text{ml.}7,70$) eccetto che per le strutture ricettive di tipo alberghiero dove l'altezza non potrà superare i 4 piani f.t. con $h = \text{ml.}14,30$)
5. Negli ambiti destinati alle attrezzature **A** è consentito l'inserimento della destinazione residenziale in funzione di servizio della attività sopra indicate esclusivamente a beneficio dei soggetti che gestiscono le stesse e purché questa non superi il 20% della superficie utile lorda complessiva.
6. Per i nuovi interventi, oltre ad una quota di parcheggi a stretto servizio dell'edificio in base ai parametri del R.E. comunale, si dovranno garantire spazi di parcheggio e verde pari all' 80 % della superficie lorda di pavimento di cui non meno della metà destinati a parcheggi.
- Per interventi nel settore della grande distribuzione la quota di parcheggi dovrà essere almeno pari ad 1,5 volte la superficie lorda di pavimento e quella di verde ad almeno il 40 % della stessa superficie.

ART. 47 - AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E SERVIZI LEGATI ALLA MOBILITA': A12

1. Il R.U. in applicazione delle norme regionali per la Razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti individua le aree ritenute idonee alla installazione di tali impianti in quanto poste lungo vie di traffico esterne ai Centri abitati o ai margini di questi. Gli impianti possono essere previsti come strutture di tipo puntuale ovvero inseriti in complessi polifunzionali destinati a Servizi per la Mobilità comprendenti attività connesse alla manutenzione dei veicoli (officine meccaniche, lavaggio, gommista, carrozzerie ecc.), vendita cicli e veicoli a motore e relativi accessori, punti di ristoro, vendita tabacchi e giornali, commercializzazione, manutenzione e deposito caravan e prodotti per Camping e tempo libero.
2. Le aree interessate sono:
- impianto esistente S.R. 71 adiacente al Centro Commerciale Janus
 - impianto esistente della "Ginestra" a Castelnuovo

Per l'impianto esistente in Via Verdi impropriamente collocato nel Centro urbano si prevede la dismissione e rilocalizzazione lungo la S.R. 71 che verrà regolata da specifica Variante al R.U.

Ai fini dell'edificazione degli impianti di distribuzione carburante valgono le seguenti norme:

- $U_f = 0,20$
- Altezza dei manufatti di servizio (escluso pensiline): ml. 4,50

- Distanza dei manufatti dal limite interno del marciapiede o dal ciglio stradale o dai confini: ml. 5,00

ART. 48 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Il R.U. individua all'interno delle strutture urbane aree ambiti destinati a rimanere liberi dall'edificazione ma organicamente rapportati ai singoli insediamenti. Tali aree sono destinate alla formazione di piazzali, orti, giardini, parchi privati aree e parcheggi pertinenziali.

In tali aree è di norma vietata la costruzione di volumetrie destinate ad essere abitate, sono consentite unicamente minime strutture accessorie quali forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi e tutte le strutture di equipaggiamento funzionali alla vita all'aperto e che non possono obiettivamente essere collocate all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono. Le addizioni consentite dalle norme per gli edifici abitativi esistenti potranno essere realizzate in corrispondenza di tali aree nei soli casi che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di collocare l'addizione su altro lato dell'edificio e senza costituzione di nuove unità immobiliari.

2. In tali aree è inoltre consentito la realizzazione di garages , box auto, o posti auto coperti, esclusivamente fino al raggiungimento dei limiti della L. 122/89 o di quelli previsti dal Regolamento Edilizio, nel rispetto delle vigenti normative con particolare riferimento alle distanze ed al Codice della Strada legati da vincolo pertinenziale trascritto. La superficie utile lorda di tali manufatti non è computata nella verifica dell'indice di utilizzazione. Questi costituiscono pertinenza degli edifici, non potranno essere sottoposti a cambio di destinazione né essere affittati o alienati ad altri soggetti diversi dai proprietari degli edifici di appartenenza. Parametri e caratteristiche dei manufatti accessori di cui al comma 2 saranno quelli previsti dal R.E. comunale
3. Gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere realizzati nelle aree verdi in questione nel caso che gli stessi non possano obiettivamente essere collocati all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono.”
4. Per le aree esistenti classificate a verde privato si dovranno favorire interventi di rinaturalizzazione con eliminazione delle superfici impermeabili, e la formazione di sistemazioni ad orto e/o giardino con piantumazione di essenze autoctone al posto di quelle estranee alla flora locale. In sede di presentazione di pratiche edilizie su edifici cui tali aree afferiscono è richiesta l'indicazione degli interventi migliorativi di cui sopra sugli spazi aperti di pertinenza; l'Amm.ne comunale valuterà la difficoltà di attuazione a fronte di motivate ragioni di ordine tecnico ed economico proposte eventualmente dagli interessati

5. Nell'ambito a verde privato di cui alla part. 4 del foglio n. 39 in prossimità dell'aggregato di Palbena è consentita la realizzazione di nuova volumetria per mc. 500 con destinazione agrituristica subordinatamente alla presentazione preventiva di un Piano credibile di recupero agro-ambientale ed edilizio esteso all'intera proprietà agricola ed immobiliare.
6. Nell'area a verde privato di pertinenza dell'edificio di matrice storica in località il Palazzo adibito a struttura ricettiva di cui alla part. 70 del foglio n. 49 ed alle part. 1 e 2 del foglio n. 62 è consentita la realizzazione di strutture accessorie di qualità con vincolo di destinazione a servizio ed integrazione della attività ricettiva.

ART. 49 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI

1. In base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01 nel R.U. costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio i beni che prevedano la realizzazione delle seguenti opere pubbliche :
 - le infrastrutture stradali, tecnologiche e di servizio di interesse pubblico
 - tutte le attrezzature pubbliche così come individuate all'art. 44 delle presenti NTA e identificate nella cartografia del R.U. con il codice **AP**.
2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standards urbanistici.
3. Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità sono :
 - l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera pubblica
 - l'approvazione di uno strumento urbanistico anche di settore o attuativo a seguito di conferenza di servizi o perfezionamento di un accordo di programma
4. **Per coerenza del disegno urbanistico tutte le future previsioni di aree a destinazione pubblica quali il verde, le attrezzature, i parcheggi, le infrastrutture carrabili vengono rappresentate graficamente nel R.U. con la precisazione che quelle che l'Amm.ne comunale intende effettivamente attuare nel quinquennio e per le quali vige il vincolo di esproprio sono unicamente le seguenti:**
 - Nuovi tracciati viari di collegamento previsti dal P.S.: fra la frazione di Giuliano e quella di Vogognano, fra Montecchio e il Romito; tratti in variante in località i Querceti e Lavacchio

- Parco di Campeggio in località Valomagna
- Realizzazione di una rotatoria all'ingresso Sud al Capoluogo
- Ampliamento del Cimitero del Capoluogo
- Nuovo innesto strada comunale di Vogognano sulla S.R. 71 in loc. Spedaletto
- Nuovo sottopasso stradale di Via Verdi.
- Piccoli impianti sportivi in loc Castelnuovo
- Piccoli impianti sportivi su aree adiacenti la Piscina consortile
- Percorso ciclo-pedonale nel Centro urbano in riva Arno
- Area attrezzata per Camper nel Capoluogo in riva Arno
- Nuova sede della Misericordia in Via Fantoni
- Parco sportivo ricreativo località Chiavaretto adiacente al torrente Chiassa
- Parcheggio antistante Circolo ricreativo loc. Chiavaretto
- Parco e parcheggio adiacente la Chiesa di Falciano
- Variante alla S.R. 71 nella frazione di S.Mama

TITOLO V: NORME PARTICOLARI

ART. 50 - AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Per gli ambiti segnalati dalla Soprintendenza archeologica della Toscana e recepite dall'Amm.ne Provinciale di cui alla delibera C.R. 296/88, categoria di beni m), valgono le norme del R.U. con l'obbligo di presentare preventivamente alla Soprintendenza archeologica della Toscana prima dell'inizio dei lavori i progetti edilizi o di opere pubbliche da parte dei soggetti attuatori.

ART. 51 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Sono quelle che interessano le fasce laterali degli assi viari esterni al limite dei Centri abitati e degli insediamenti previsti.
2. Entro tali aree è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali
3. Per le fasce eventualmente non espressamente indicate nel R.U. valgono in ogni caso le norme del Codice della strada.
4. Le aree interessate da fasce di rispetto stradale potranno essere utilizzate per il computo delle minime superfici aziendali di cui alla L.R. 1/05
5. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alla norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente senza avanzamento verso il fronte stradale
6. Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare le norme del Codice della strada.

ART. 52 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

1. Sono quelle destinate alla protezione delle aree laterali dei corsi d'acqua vincolati in base alla legge 431/85 e successive modifiche ed integrazioni
2. Fermo restando il regime autorizzativo previsto in base alla normativa vigente, all'interno di tali ambiti sono consentiti gli interventi ed agiscono le limitazioni alle trasformazioni in base alle diverse discipline individuate con il R.U.

3. Per gli ambiti A così come definiti in base alla normativa del PIT è vietata ogni manomissione che non sia necessaria per la regolazione del regime idrico così come è fatto divieto di modificare e/o ostacolare il normale deflusso delle acque.

ART. 53 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Sono le aree destinate alla protezione di sedi delle linee ferroviarie esistenti e di previsione; in tali aree è vietata ogni edificazione; possono essere realizzati soltanto gli interventi necessari alla funzionalità degli impianti ferroviari o quelli per infrastrutture stradali e reti di pubblici servizi con essi compatibili
2. Le aree di rispetto delle sedi ferroviarie potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui alla L.R. 1/05.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

ART. 54 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Sono le aree laterali alle attrezzature cimiteriali così come individuate in cartografia. Il R.U. fissa in 50 metri il limite di rispetto
2. All'interno di tali aree è vietata ogni nuova edificazione fatti salvi i parcheggi a servizio delle attrezzature cimiteriali stesse, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro, e ristrutturazione edilizia.
3. Le aree interessate concorrono alla definizione delle superfici minime aziendali di cui alla L.R. 1/05

ART. 55 - NORME DI TUTELA IGIENICA ED AMBIENTALE INERENTI I NUOVI INSEDIAMENTI E LE TRASFORMAZIONI DI QUELLI ESISTENTI.

1. La Cartografia del R.U. individua le aree per Impianti di depurazione e per le Opere di presa dell'Acquedotto comunale. Per queste ultime valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 236/88 relative alla salvaguardia delle risorse idriche dagli usi ed attività ivi indicate tramite zone di tutela assoluta di ml. 10 e rispetto per ml. 200 .
2. Per gli insediamenti relativi ad Unità di trasformazione urbanistica (lottizzazioni, piani particolareggiati o di zona, di recupero e simili) è fatto obbligo della realizzazione di un unico pozzo ad uso condominiale per l'alimentazione di una rete idrica separata da quella per uso potabile con finalità di tipo domestico all'interno delle opere di urbanizzazione primaria.
3. **Norme per la riduzione del rischio idraulico**

Tutti i nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale previsti dal PIT. In particolare è fatto obbligo di:

- lasciare una superficie permeabile di almeno il 25% di quella fondiaria nel caso di realizzazione di nuovi edifici
- le nuove sistemazioni pubbliche e private per parcheggi, piazzali, viabilità carrabile e pedonale devono poter consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque quando non contrastino con esigenze di tutela storico-paesistica o di sicurezza.
- ogni volta che le condizioni ambientali lo consentano si dovrà cercare di convogliare le acque piovane su superfici permeabili adiacenti evitando di interessare in maniera diretta condotti fognari o corsi d'acqua.

4. Vincolo espropriativo preordinato delle opere idrauliche di competenza della Amm.ne Prov.le

Per le opere idrauliche autorizzate dalla Amm.ne Prov.le ai sensi del R.D. 523/04, che rientrano nella fascia di salvaguardia prevista dall'art. 75 della Del. C:R. 25/01/2000 e dall'art. 96 del citato Regio Decreto, l'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 30/05, costituisce vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. n. 30/2005.

5. **Negli ambiti soggetti a pericolosità di natura idrogeologica di cui al Piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno rispetto (P.F. = pericolosità frana e P.I. = pericolosità idraulica) appositamente indicati nella cartografia dello Studio di fattibilità geologica allegato a R.U. quale parte integrante e sostanziale si applicano le Norme tecniche relative del di cui al DPCM 06/05/05 che superano quelle del R.U.**
6. **Qualora le norme del R.U. contengano prescrizioni più restrittive rispetto alle Norme del PAI, queste prevalgono comunque, pur nel rispetto delle Norme del PAI**

ART. 56 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

1. Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà operare una preventiva individuazione planimetrica dell'area precisando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento e presentare un progetto unitario per tutta l'area, fermo restando che tale progetto non sarà vincolante per le previsioni future. Non è richiesta la individuazione planimetrica di cui sopra nel caso in cui la capacità edificatoria superi il 90%. Tale individuazione preventiva sarà fornita, ai fini del rilascio della concessione edilizia, solo qualora il lotto residuo mantenga, in forza della documentazione presentata, una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa del R.U.

ART. 57 - AREE NON PIANIFICATE

1. Per le aree per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina edificatoria valgono le norme di cui al 2°, 3° e 4° comma dell'art. 63 della L.R. 1/05.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione.

ART. 58 - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI, ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA

1. La Valutazione degli effetti di cui all'art.11 della L.R. 1/05, tenendo conto dei criteri di Valutazione assunti con il P.S. ed in mancanza del Regolamento attuativo previsto al comma 5 del sopracitato articolo è stata effettuata nel R.U. con le seguenti modalità:
 - a) richiamo dei criteri e delle modalità con cui è stata effettuata la Valutazione nel P.S. ed alle condizioni alla sostenibilità individuate per ogni Sistema ed UTOE e più precisamente:
 - aree e beni di rilevanza ambientale
 - stato delle risorse soggette a modificazione
 - finalità degli interventi previsti e scelte rispetto ad altre alternative
 - azioni ed effetti previsti
 - livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate da trasformazioni
 - misure di mitigazione, compensazione o miglioramento
 - b) per gli interventi di trasformazione la Valutazione viene effettuata secondo le seguenti modalità:

- individuazione nel R.U. di apposito Documento contenente Schede tecniche relative alle varie tematiche ambientali con la metodologia per il calcolo di valori richiesti e per la effettuazione delle verifiche prescritte.
 - specifica Valutazione fornita dalla Amm.ne all'interno delle Schede Progetto-Norma solo per i casi che sono corredati da Studio progettuale di intervento con valore di Piano Attuativo
 - individuazione delle direttive e prescrizioni per l'effettuazione delle Valutazioni da parte dei soggetti attuatori per tutti gli altri casi, compresi quelli dove non viene adottato lo Studio progettuale di intervento con valore di Piano attuativo.
2. L'Amm.ne comunale procederà all'esame dei Documenti di Valutazione ambientale connessi con i Piani Attuativi demandati ai soggetti attuatori tramite i propri Organismi interni eventualmente opportunamente integrati da esperti nelle varie discipline che gli interventi coinvolgono.

ART .59 - NORME FINALI

1. Per quanto non specificato nelle presenti Norme valgono le indicazioni contenute negli elaborati grafici e negli allegati che compongono il R.U.
2. In caso di contrasto fra indicazioni nelle Tavole del R.U. valgono quelle contenute nell'elaborato alla scala di maggiore dettaglio. Le Norme prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.
3. In caso di incertezza sulla interpretazione dell'apparato previsionale e normativo ovvero in mancanza di indicazioni si farà riferimento a. corrispondenti apparati del P.S. che comunque non conforma il regime dei suoli
4. **Tutte le pratiche edilizie soggette a permesso di costruire ai sensi della L.R. 1/05 pervenute al protocollo del Comune antecedentemente alla data di adozione del presente Regolamento completano il loro iter per il rilascio secondo la normativa urbanistica comunale vigente al momento della loro presentazione.**
5. **Tutte le pratiche proposte attraverso D.I.A. pervenute al protocollo del Comune antecedentemente alla data di adozione del presente Regolamento assumono efficacia secondo la normativa urbanistica comunale vigente al momento della loro presentazione, fatte salve le norme di salvaguardia di cui all'art. 10 del presente Regolamento.**
6. **Eventuali varianti al Permesso di costruire o alla D.I.A. presentate dopo la definitiva approvazione del R.U. dovranno uniformarsi alla disciplina di quest'ultimo.**

7. Le prescrizioni contenute nelle Schede di fattibilità degli Studi geologico, idraulico e sismico di supporto al R.U. assumono carattere vincolante rispetto alla attuazione delle previsioni urbanistiche relative. Per quanto riguarda le aree individuate con pericolosità molto elevata, valgono le seguenti definizioni e prescrizioni:

- CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA FG4: equivale ad un livello di rischio molto elevato derivante da fenomeni geomorfologici attivi. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio ma solamente di manutenzione dell'esistente. Si rimanda pertanto a nuove varianti urbanistiche subordinate alla presentazione di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica oltre che ad un programma di controllo necessario a valutare l'esito di tali interventi.
- CLASSE DI FATTIBILITÀ IDRAULICA FI4: equivale ad un livello di rischio molto elevato derivante da fenomeni allagamento con tempo di ritorno 30 anni. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio ma solamente di manutenzione dell'esistente. Si rimanda pertanto a nuove varianti urbanistiche subordinate alla presentazione di un progetto delle opere di mitigazione del rischio idraulico o di messa in sicurezza degli edifici.

Coordinamento Tecnico e Progettazione
variante n° 5 e varianti n° 7, n° 7bis e n° 8
Arch. MAURO BALDO

ALLEGATO: NORME SU TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI MANUFATTI ACCESSORI DA REALIZZARE NEL TERRITORIO RURALE

Le presenti Norme disciplinano in dettaglio il complesso dei manufatti accessori a servizio delle attività agricole e delle abitazioni nel territorio rurale.

SERRE

Attraverso le procedure di cui alla L.R. 1/05 è ammessa l'installazione di manufatti aventi le seguenti caratteristiche:

- *struttura in materiale leggero (legno o alluminio preverniciato) semplicemente appoggiato a terra;*
- *tamponamenti in vetro od altro materiale trasparente;*
- *copertura a falde inclinate;*
- *altezza massima in gronda mt. 3.00;*
- *pendenza massima delle falde 30%;*
- *altezza massima in colmo mt. 4.50;*
- *superficie coperta massima mq. 100. 00.*

SECCATOI

I **“Seccatoi”**, caratteristici degli appezzamenti di terreno adibiti a castagneto da frutto, servivano per la rimessa attrezzi e per il deposito e l'essiccamento delle castagne.

Questi, considerato il particolare significato che hanno nella tradizione e nell'ambiente montano, sono oggetto di salvaguardia e recupero tramite interventi di manutenzione e restauro conservativo nel rispetto delle forme, dimensioni e materiali esistenti.

E' consentita la costruzione di nuovi essiccatoi secondo le caratteristiche di seguito riportate.

La dimensione massima di superficie coperta da realizzare varia proporzionalmente da un minimo di mq. 18 per 5000 mq. fino ad un max. di 40 mq. per 11.000 mq. o più, di terreno adibito a castagneto da frutto.

I **“Seccatoi”**, devono essere realizzati esclusivamente nei terreni adibiti a castagneto da frutto purché di superficie superiore a mq 5000 e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche costruttive:

- *basamento rettangolare, a due piani con tetto a capanna con unica porta di accesso a piano terra, ed una finestra al piano primo dove risultano intervallate diverse piccole aperture per lo scarico dei fumi;*
- *muri perimetrali in pietra locale e malta bastarda;*
- *strutture portanti dei solai e del tetto in legno;*
- *gronda e grondino laterale in pietra di dimensioni massime cm 30 e cm 15;*
- *comignolo non previsto;*
- *infissi in legno tradizionale;*
- *scala interna a pioli e realizzata in legno;*
- *docce e pluviali non previsti;*
- *copertura in Embrici e Coppi o in lastre di pietra locale;*
- *il solaio del piano primo deve essere realizzato solamente con travi, correnti, tavoloni e tavole di legno escludendo qualsiasi getto integrativo e pavimento e in modo che venga permesso al calore del fuoco realizzato sottostante di raggiungere il piano superiore;*
- *i permessi di costruire si rilasciano in forma onerosa.*

CASOTTI

Tali manufatti utilizzati storicamente principalmente quali depositi temporanei e per il riparo delle persone sono oggetto di salvaguardia e recupero tramite interventi di manutenzione e restauro conservativo nel rispetto delle forme, dimensioni e materiali esistenti.

E' consentito la costruzione di nuovi casotti secondo le caratteristiche di seguito riportate.

- *basamento rettangolare ad un piano con tetto a capanna con unica apertura di accesso, con architravatura in vista, in legno, in pezzo unico e unica eventuale finestrella;*
- *muri perimetrali in pietra locale murata solo all'interno con faccia a vista tipo pietra posata a secco;*
- *struttura orizzontale con tetto in legno a due falde;*
- *gronda e grondino laterale in pietra di dimensioni massime di cm. 30 e cm 15;*
- *comignolo non previsto;*
- *infissi non previsti;*
- *copertura esclusivamente con lastra in pietra soprannata;*
- *altezza interna gronda da ml. 1.50 a ml. 1.80;*
- *dimensioni minime ml. 3.50 x 2.50 fino ad un massimo di ml. 4.50 x 3.50 esterni;*
- *non potranno contenere né cucina né servizi igienici;*

- *i permessi di costruire si rilasciano in forma onerosa.*

N.B.: Per la edificazione dei Seccatoi e dei Casotti nelle zone vincolate ai sensi dell'art. 146 del DLgs 490/99 , dovrà essere seguita la procedura di autorizzazione ambientale di cui all'art. 152 del medesimo decreto.

MANUFATTI PRECARI IN LEGNO

La installazione di manufatti precari per lo svolgimento delle attività agricole negli ambiti ammessi è consentita nel rispetto delle norme che seguono

- *superficie coperta max. mq. 18 per proprietà comprese tra 1.000 mq. e 5.000 mq. e superficie coperta max. mq. 40 per proprietà superiori .*
- *altezza max. ml. 2,40 salvo altezze diverse rapportate alle affettive necessità per ricovero cavalli o attrezzature*
- *struttura in legno in forme regolari squadrate trattato al naturale;*
- *tamponamento esterno in legno in forme regolari squadrate trattato al naturale dogato orizzontalmente;*
- *copertura a falde inclinate a capanna con pendenza non superiore al 35% con manto in tegole e coppi , legno trattato, lastre in pietra o coppo singolo;*
- *infissi in legno dogato orizzontalmente;*
- *gronda in legno delle dimensioni massime di cm. 20 o cm. 30 nelle finiture laterali;*
- *pavimento in assito di legno sospeso o pavimentazioni facilmente asportabili;*
- *gli annessi dovranno essere costituiti da un solo locale dotato di una sola finestra ed una sola porta;*
- *non potranno contenere né cucina né servizi igienici;*
- *i permessi di costruire sono rilasciati in forma gratuita;*
- *negli atti di trasferimento di proprietà di tali annessi, dovranno essere citati i vincoli di permesso di costruire , che dovranno seguire il bene;*
- *dimostrazione di non possesso di altre strutture da utilizzare a tale scopo (alla data di adozione delle presenti norme)*
- *le proprietà possedute vengono verificate alla data di adozione delle presenti norme e dal conteggio vengono esclusi i resede dei fabbricati abitativi*
- *qualora la proprietà sia stata interessata da frazionamenti nel periodo successivo all'adozione delle presenti norme, la superficie del fondo dovrà essere il doppio di quella prevista*

La installazione di manufatti precari funzionali a gruppi o associazioni, senza fini di lucro, legalmente costituiti o riconosciuti dalle autorità competenti, i quali svolgono la propria attività, ancorché non connessa con l'agricoltura, nell'ambito del territorio a prevalente funzione agricola, negli ambiti ammessi, è consentita nel rispetto delle norme che seguono

- o *superficie coperta max. mq. 80: la dimensione e l'organizzazione funzionale interna del manufatto dovranno essere adeguatamente motivate rispetto alle reali necessità connesse all'attività del gruppo o associazione producendo anche elaborati grafici dimostrativi (layout, schemi, sezioni e quant'altro sarà ritenuto necessario dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o dalla Commissione Edilizia) delle superfici e delle dimensioni realmente occorrenti;*
- o *altezza max. ml. 2,40 salvo altezze diverse rapportate alle affettive, comprovate, necessità*
- o *struttura in legno in forme regolari squadrate trattato al naturale;*
- o *tamponamento esterno in legno in forme regolari squadrate trattato al naturale dogato orizzontalmente;*
- o *copertura a falde inclinate a capanna con pendenza non superiore al 35% con manto in tegole e coppi, legno trattato, lastre in pietra o coppo singolo;*
- o *infissi in legno dogato orizzontalmente;*
- o *gronda in legno delle dimensioni massime di cm. 20 o cm. 30 nelle finiture laterali;*
- o *pavimento in assito di legno sospeso o pavimentazioni facilmente asportabili;*
- o *i manufatti, in genere, dovranno essere costituiti da un solo locale dotato di una sola finestra ed una sola porta. Eventuali, diverse, esigenze dovranno essere appropriatamente dimostrate e documentate secondo la procedura prevista al primo punto del presente elenco;*
- o *non potranno contenere né cucina né servizi igienici;*
- o *i permessi di costruire sono rilasciate in forma gratuita;*
- o *la particella di terreno occupata dal manufatto potrà essere oggetto di trasferimento di proprietà, mantenendo in essere il manufatto stesso, soltanto a favore di soggetti componenti il medesimo gruppo o associazione al quale è stata riconosciuta la facoltà di realizzare il manufatto precario. Negli atti di trasferimento di proprietà di tali annessi, dovranno essere citati i vincoli di permesso di costruire, che dovranno seguire il bene. Il trasferimento della proprietà a favore di soggetti diversi da quelli di cui sopra comporta la preventiva rimozione del manufatto precario;*
- o *dimostrazione di non possesso di altre strutture da utilizzare a tale scopo (alla data di adozione delle presenti norme)*

- il rilascio del permesso di costruire per l'installazione del manufatto precario è sottoposto alla sottoscrizione da parte del proprietario del terreno coinvolto di atto unilaterale d'obbligo registrato con il quale l'obbligato si impegna, per se ed aventi causa, alla rimozione del manufatto nel caso che venga meno la necessità da parte del gruppo o associazione, nel caso di trasferimento della proprietà a favore di soggetti diversi da quelli componenti il gruppo o associazione nonché a seguito di semplice richiesta, motivata, da parte dell'Amministrazione Comunale ove questa ravveda la necessità di rimuovere la struttura. È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere al gruppo od associazione, o loro rappresentanti, la sottoscrizione di una convenzione per l'espletamento di attività di interesse collettivo o, comunque, per la regolamentazione dell'utilizzo del manufatto precario.

CASINI

La realizzazione dei casini è subordinata al rispetto delle norme che seguono:

- basamento rettangolare, a uno o due piani con tetto a capanna con unica porta di accesso e una finestra al piano terra ed unica finestra al piano primo;
- muri perimetrali in pietra locale e malta bastarda;
- strutture portanti dei solai e del tetto in legno;
- copertura del tetto in legno a capanna con embrice e coppo o lastre in pietra locale;
- gronda e grondino laterale in pietra di dimensioni massime di cm. 30 e cm 15;
- comignolo in pietra o in mattoni sestini o mezzane con copertura in coppo tegola;
- infissi in legno tradizionale;
- eventuale scala interna a pioli e realizzata in legno;
- altezza h = ml. 2,40 se realizzati ad un piano;
- altezza variabile tra ml. 3,80 e ml. 4,80 se realizzati su due piani in proporzione alla superficie dell'annesso;
- i permessi di costruire si rilasciano in forma onerosa.

CANILI

E' ammessa la realizzazione di manufatti precari da utilizzare quali ricovero per cani.

La tipologia di riferimento è indicata alla lettera I, e le dimensioni variano da un minimo di mq 4, ad un massimo di mq 30, in base al numero di cani realmente posseduti e denunciati, nel modo seguente :

- 1 cane = mq. 4,00
- 2 cani = mq. 6,00
- 3 cani = mq. 8,00
- 4 cani = mq. 10,00

proseguendo con uno scarto di mq. 2,00 per ogni cane, fino al max. di mq. 30 per n. 14 cani, limite massimo di numero di cani considerato per uso familiare o per la caccia.

Per la realizzazione del manufatto, che non potrà mai costituire un volume agli effetti edilizi, è necessario l'ottenimento della Denuncia di Inizio Attività gratuita.

Dalla data di ultimazione dei lavori, che deve essere comunicata, decorre il termine annuale di mantenimento del manufatto che dovrà essere rinnovato, mediante richiesta con dimostrazione del possesso dei cani.

Per questi, in quanto costruzioni precarie, non sarà richiesta la stipula di atto d'obbligo.

- superficie utile da 4 a max 30 mq.;
- H max frontale misurata sottogronda m.1,70;
- copertura ad unica falda in materiale leggero verniciato di colore marrone con pendenza max del 30%;
- profondità del manufatto massimo 4 m.;
- lunghezza del manufatto variabile con la possibilità di realizzare da una a tre aperture sul fronte;
- tamponamento frontale fino ad 1,20 m e retro fino a 50 cm. dalla copertura. La tamponatura laterale, di congiunzione tra quella frontale e quella retro, può essere realizzata con andamento in pendenza, come la copertura, o ad altezze variabili (vedi schema tipologico);
- il tamponamento deve essere uniforme ed in materiale facilmente smontabile;
- struttura verticale in colonne in ferro o legno;
- quale base è ammessa una piattaforma di calpestio in cemento;
- alla scadenza, se non più utilizzato, o in caso di obbligo alla demolizione per disturbo alla quiete pubblica, il manufatto deve essere completamente rimosso, compreso l'eventuale piattaforma.

ACCESSORI MINORI A SERVIZIO DI FABBRICATI DI ABITAZIONE RURALI E CIVILI

A servizio dei fabbricati abitativi è ammessa la costruzione di :

- **Tettoie:** per il deposito di attrezzi da giardino o deposito legna per un massimo di superficie coperta di mq. 10, con struttura in legno, di aspetto decoroso, da realizzare in aderenza al fabbricato o nel resede di pertinenza. Tali manufatti saranno considerati di tipo precario, e rilasciabili attraverso permesso gratuito e non verranno considerati pertanto come volume

- **Forni:** potranno essere realizzati inseriti nel fabbricato, attaccati al medesimo o staccati e inseriti o appoggiati ad un naturale muro di sostegno, che si integrino con naturalezza nell'ambiente circostante . La soluzione progettuale sarà valutata di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale. E' possibile anche l'installazione di forni prefabbricati o di tipologia **F** (prevista per le aree vincolate) , sempre su valutazione dell'Ufficio Tecnico .

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL R.U.	1
ART. 2 - LA QUALITÀ PAESISTICA AMBIENTALE COME RISORSA DELLA COMUNITÀ E PARAMETRO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....	4
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
ART. 4 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	7
ART. 4 bis - DISCIPLINA DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA: MODALITÀ DI APPLICAZIONE.....	8
ART. 5 - PROCEDURE E STRUMENTI PER GLI INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL R.U.	9
ART. 6 - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL R.U.	12
ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
ART. 8 - STANDARDS URBANISTICI.....	14
ART. 9 - INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE	16
ART. 10 - NORME DI SALVAGUARDIA	16
ART. 11 - LETTURA, INTERPRETAZIONE, ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	17
ART. 12 - INDIVIDUAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E RELATIVA DISCIPLINA.....	18
ART. 13 - ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	20
 TITOLO II: DISCIPLINA PER LA GESTIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI ASSETTI ESISTENTI.....	21
CAPO I - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI RIFERITI ALLA RISORSA AMBIENTALE	21
ART. 14 - NORME PER I VARI ASSETTI DEL TERRITORIO RURALE IN BASE ALLE DIRETTIVE DEL P.S., DEL PTCP E DEL PIT.....	21
ART. 15 - NORME PER L'ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER L'AMBITO DEL LIVELLO A) DI TUTELA ASSOLUTA	23
ART. 16 - NORME PER L'ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER L'AMBITO DEL LIVELLO B) DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI, DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI	24
ART. 16 bis - NORME PER L'ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO PER L'AMBITO DEL LIVELLO C) DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA.....	24
ART. 17 - NORME PER LE AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO DEL LIVELLO D) DI TUTELA DI PARTICOLARI EMERGENZE NATURALISTICHE E STORICO PAESAGGISTICHE, AREE VERDI E PARCHI	27
ART. 18 - NORME PER L'AMBITO DEL LIVELLO E) RELATIVO ALL'AREA PROTETTA "0" (PIANO ARNO).....	29 30
ART. 19 - AMBITO DEL LIVELLO F) DELLA DISCIPLINA DELLE AREE NATURA	30
ART. 20 - INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DELLE AREE URBANE.....	31
CAPO II - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA RIFERITA ALLA RISORSA INSEDIATIVA	31
ART. 21 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI MATRICE STORICA:	31
ART. 22 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA	38
ART. 23 - DISCIPLINA PER IL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI PRECARI ED INCONGRUI.....	41
ART. 24 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE DIVERSO DA QUELLO DI MATRICE STORICA	42
ART. 25 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE	45
ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO EDILIZIO ESISTENTE DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO:	48
ART. 27 - NORME PER GLI INTERVENTI SUL SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA EDILIZIA PAVILLIONARIA DI TIPO 0.....	50
ART. 28 - NORME PER GLI INTERVENTI SUL SUBSISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO SU AREE SENSIBILI DI TIPO 1.....	51
ART. 29 - NORME PER GLI INTERVENTI SUL SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA PEDECOLLINA DI TIPO 2	53
ART. 30 - NORME PER GLI INTERVENTI NEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO URBANO INTERMEDIO DI TIPO 3	54
ART. 31 - NORME PER GLI INTERVENTI NEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO SPECIALE DI TIPO 4: ROCOLINO.....	56
ART. 31 bis - NORME PER GLI INTERVENTI NEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO SPECIALE DI TIPO P.d.R. A).....	57
ART. 32 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER LE AREE CHE HANNO SATURATO L'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	58
ART. 33 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA :	59

ART. 34 - RICONVERSIONE E RIORGANIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI DI VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ PER LA CREAZIONE DI UN NUOVO POLO URBANO	61
ART. 35 - ASSETTI INSEDIATIVI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI	62
ART. 35 bis - NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	63
TITOLO III: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....	65
CAPO I.....	65
ART. 36 - DICHIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI ESISTENTI RIFERITA ALLA RISORSA INSEDIATIVA.....	65
ART. 37 - INTERVENTI DI ADDIZIONE CONSENTITI ALL' ESTERNO DEL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI	67
ART. 38 - AMBITI DI POTENZIALE TRASFORMAZIONE DI CUI NON E' PREVISTA L' ATTUAZIONE NEL PRESENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.....	67
TITOLO IV: DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI IMMATERIALI.....	68
ART. 39 - INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONI IMMATERIALI	68
CAPO I.....	68
ART. 40 - RELAZIONI, MOBILITA', FRUIBILITA' TERRITORIALE.....	68
CAPO II.....	69
ART. 41 - DISCIPLINA SUI TEMPI DI VITA E SUGLI ORARI DELLA CITTÀ	69
CAPO III.....	70
ART. 42 - DISCIPLINA PER LA DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DELLA LORO DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE.....	70
ART. 43 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO	72
ART. 44 - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI RELATIVE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE	73
ART. 45 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE A VERDE E LA QUALIFICAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO: AP1	75
ART. 46 - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO GESTITE DA PRIVATI.....	76
ART. 47 - AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E SERVIZI LEGATI ALLA MOBILITA': A12	77
ART. 48 - AREE A VERDE PRIVATO.....	78
ART. 49 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI.....	79
TITOLO V: NORME PARTICOLARI	81
ART. 50 - AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	81
ART. 51 - FASCE DI RISPETTO STRADALE	81
ART. 52 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE	81
ART. 53 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO.....	82
ART. 54 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	82
ART. 55 - NORME DI TUTELA IGIENICA ED AMBIENTALE INERENTI I NUOVI INSEDIAMENTI E LE TRASFORMAZIONI DI QUELLI ESISTENTI	82
ART. 56 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI	84
ART. 57 - AREE NON PIANIFICATE.....	84
ART. 58 - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI, ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA	84
ART. 59 - NORME FINALI.....	85
ALLEGATO: NORME SU TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI MANUFATTI ACCESSORI DA REALIZZARE NEL TERRITORIO RURALE.....	87
SERRE	87
SECCATOI	87
CASOTTI.....	87
MANUFATTI PRECARI IN LEGNO	88
CASINI	89
CANILI	89
ACCESSORI MINORI A SERVIZIO DI FABBRICATI DI ABITAZIONE RURALI E CIVILI.....	89