

ALL. A

COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO

Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 1 Agosto 2000

Modifiche approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 17 Giugno 2004, con varianti puntuali come indicate nei singoli articoli e con Deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19 giugno 2008.

Modifiche adottate con Delibera Consiglio Comunale n. 60 del 25 ottobre 2010

Modifiche approvate con Delibera Consiglio Comunale n. 3 del 4 febbraio 2011

Pubblicate sul BURT il 02/03/2011

Modifiche adottate con Delibera Consiglio Comunale n. 61 del 30 settembre 2011

Modifiche approvate con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 10 febbraio 2012

Pubblicate sul BURT il 22/02/2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

-Indice-

C A P O I : FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - FINALITA' ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	2
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI ATTUATIVI (modificato con D.C.C. n°40/2008)	6
ART. 4 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (modificato con D.C.C. n°9/2005, D.C.C. n°102/2005, D.C.C. n°14/2006, D.C.C. n°29/2006, D.C.C. n°36/2006, D.C.C. n°51/2006 e D.C.C. n°55/2006)	7
ART. 5 - PROGRAMMI COMPLESSI DI INTERVENTO	11

C A P O II : RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE STRADALI- FERROVIARIE E DEI RELATIVI IMPIANTI

ART. 6 - ZONE FERROVIARIE E ZONE AUTOSTRADALI.	13
ART. 7 - AREE PER LA VIABILITA' STRADALE	13

C A P O III : IL PATRIMONIO EDILIZIO

ART. 8 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.	17
ART. 9 - CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.	18
ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.	19
ART. 11 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.	20
ART. 12 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.	21
ART. 13 - AREE SCOPERTE PRIVATE.	21
ART. 14 - AREE SCOPERTE PUBBLICHE	22
ART. 15 - PARCHEGGI PERINENZIALI .	23

C A P O IV : NORME GENERALI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO

ART. 16 - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE	
--	--

DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	25
ART. 17 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	26
ART. 18 - ESONERO DAL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	27
ART. 19 - RECUPERO DI EDIFICI AGRICOLI A FINI ABITATIVI (modificato con D.C.C. n°40/2008)	27
ART. 20 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI COMMISURATI ALLA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO (modificato con D.C.C. n°40/2008)	29
Art. 20 bis - DISCIPLINA DEGLI ANNESSI AGRICOLI NON SOGGETTI AL RISPETTO DELLE SUPERFICI MINIME FONDIARIE O ECCEDENTI LE CAPACITA' PRODUTTIVE AZIENDALI(<i>articolo 41, comma 7 della l.r. 1/2005</i>)	29
ART. 21 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI (modificato con D.C.C. n°40/2008)	32
ART. 22 – DISPOSIZIONE GENERALI PER LA ZONA "E" E NORME INERENTI LA COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE O TURISTICHE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	35
ART. 23 - COSTRUZIONE DI RECINZIONI IN ZONE OMOGENEE "E - EXTRAURBANE" (modificato con D.C.C. n°40/2008)	37
ART. 24 - REALIZZAZIONE DI LINEE E CABINE ELETTRICHE E DI IMPIANTI DI RADIOCOMUNICAZIONE E DI IMPIANTI EOLICI E FOTOVOLTAICI	38
 C A P O V : DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE: VINCOLI E PRESCRIZIONI.	
ART. 25 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	41
ART. 26 - ZONE OMOGENEE "A": CENTRI E NUCLEI STORICI.	44
ART. 27 - ZONE OMOGENEE "B": DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO (modificato con D.C.C. n°56/2006)	45
ART. 28 - ZONE OMOGENEE "C": DI COMPLETAMENTO URBANO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (modificato con D.C.C. n°75/2005)	49
ART. 29 - ZONE OMOGENEE "P.R.U.": DI RECUPERO URBANO (modificato con D.C.C. n°31/2006)	54
ART. 30 - ZONE OMOGENEE "D": INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI (modificato con D.C.C. n°4/2006, con D.C.C. n°5/2006 e con D.C.C. n°40/2008)	57
ART. 31 - ZONE OMOGENEE "E" EXTRAURBANE (DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE ZONE E SOTTOZONE EXTRAURBANE) (modificato con D.C.C. n°11/2005)	64
ART. 32 - SOTTOZONA E1 - AREA AGRICOLA BOSCATI DI CRINALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	65
ART. 33 - SOTTOZONA E2 - AREA AGRICOLA BOSCATI CONTIGUA ALL'AREA DI CRINALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	67

ART. 34 - SOTTOZONA E3 - AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	68
ART. 35 - SOTTOZONA E4 - AREA AGRICOLA DI PIANURA (AREA FLUVIALE) (modificato con D.C.C. n°40/2008)	69
ART. 36 - SOTTOZONA E5 - AREA AGRICOLA A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	70
ART. 36 bis SOTTOZONA E6 – AREA AGRICOLA A SUPPORTO DELL'ATTIVITA' VENAT ORIA (aggiunto con D.C.C. n°11/2006 e modificato con D.C.C. n°40/2008)	
ART. 37 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO, AMBIENTALE ED ARCHEOLOGICA (modificato con D.C.C. n°40/2008)	71
ART. 38 - AREE BOSCADE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	72
ART. 39 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE	73
ART. 40 - ZONE OMOGENEE "F": DI INTERESSE GENERALE.	75
ART. 41 - SOTTOZONE "F1": ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.	76
ART. 42 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.	76
ART. 43 - SOTTOZONE "F3": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI E CAMPEGGI (modificato con D.C.C. n°40/2008)	77
ART. 44 - SOTTOZONE "F4": ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	83
ART. 45 - ZONE A VERDE PRIVATO.	83
ART. 46 - AREE DA ASSOGETTARE A PIANO DI RECUPERO.	84
ART. 47 - AREE SPECIALI DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE (modificato con D.C.C. n°40/2008)	84
ART. 48 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.	85
ART. 49 - "AREE SENSIBILI" GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO	86
ART. 50 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U..	87
ART. 51 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	87
ART. 52 - NORMA TRANSITORIA	87
ART. 53 - POTERI DI DEROGA	87
ART. 54 - DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZIE DEI TEMPI.	88
ALLEGATO N° 1 - ELENCHI DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE: ELENCO A - ELENCO B - ELENCO C	
ELENCO A	
EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.	90
ELENCO B	
EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.	93

ALLEGATO ALL'ELENCO B

ELENCO MANUFATTI EDILIZI MINORI CLASSIFICATI DI VALORE STORICO
ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

101

ELENCO C

EDIFICI DI MODESTO VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

103

ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI E SIGLE UTILIZZATE NEL TESTO

C.E.: Commissione Edilizia

D.C.R.: Delibera del Consiglio Regionale della Toscana

D.G.R.: Delibera della Giunta Regionale toscana

D.M.: Decreto Ministeriale

D.M.A.F.: Decreto del Ministero per l'Agricoltura e le Foreste

D.P.C.M.: Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri

D.P.R.: Decreto del Presidente della Repubblica

G.R.T.: Giunta Regionale della Toscana

L.: Legge Nazionale

L.R.: Legge Regionale

N.O.: Nulla Osta

N.T.A.: Norme Tecniche di Attuazione

P.E.E.P.: Piano per gli insediamenti di Edilizia Economica e Popolare

P. di L.: Piano di Lottizzazione

Programma Aziendale: Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

P.R.: Piano di Recupero

P.I.I.: Programma Integrato di Intervento

P.I.P.: Piano per gli Insediamenti Produttivi

P.P.: Piano Particolareggiato

P.R.G.: Piano Regolatore Generale

P.R.U.: Piano di Recupero Urbano

P.S.: Piano Strutturale

P.T.C.P.: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

R.E.: Regolamento Edilizio

R.U.: Regolamento Urbanistico

CAPO I: FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

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

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

A) Relazione contenente:

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

B) Norme Tecniche contenenti:

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

C) Cartografia relativa alle conoscenze (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. a e d) composta da:

- **Tav. 1 - Carta della pericolosità**, composta da n° 6 quadri, in scala 1:10.000;
- **Tav. 2 - Carta delle risorse**, composta da n° 6 quadri, in scala 1:10.000;
- **Tav. 3 - Carta dei vincoli e delle limitazioni**, composta da n° 6 quadri, in scala 1:10.000;

D) Cartografia di progetto del P.S.:

- **Tav.4 - Sintesi dei sistemi territoriali e delle infrastrutture sovracomunali**, in scala 1:50.000 tavola unica;
- **Tav. 5 - Carta dei sistemi territoriali**, composta da n° 6 quadri, in scala 1:10.000 (L.R. 5/95 art. 24, c. 2, lett. c).

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

- a) Elenco pozzi e sorgenti;
- b) Repertorio delle aree e manufatti di interesse archeologico;
- c) Repertorio dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale;
- d) Repertorio dei biotopi e dei geotopi;
- e) Schede delle evidenze ambientali di natura geologica-geomorfologica (geotopi).

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

1 – RELAZIONE GENERALE.

2 - CARTOGRAFIA DI AZZONAMENTO:

A - Rappresentazione del sistema insediativo e della viabilità di interesse pubblico;

TAV. 1 composta da n. 8 quadri (in scala 1:5.000):

- TAV. 1.1: VILLAMAGNA - MIRANSÙ;
- TAV. 1.2: ROSANO - VOLOGNANO;
- TAV. 1.3: TORRE A CONA - LE CORTI;
- TAV. 1.4: RIGNANO - BOMBONE;
- TAV. 1.5: SAN DONATO – TROGHI – CELLAI;
- TAV. 1.6: RIGNANO – PIAN DELL'ISOLA;
- TAV. 1.7: LE VALLI;
- TAV. 1.8: PIAN DELL'ISOLA – SALCETO.

B - Rappresentazione particolareggiata delle previsioni di piano nelle Aree di Innesediamento;

TAV. 2-8 composte da n. 9 tavole (in scala 1:2.000):

- TAV. 2/A: AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO;
- TAV. 2/B: AREA DI INSEDIAMENTO BOMBONE;
- TAV. 3/A: AREA DI INSEDIAMENTO PIAN DELL'ISOLA;
- TAV. 3/B: AREA DI INSEDIAMENTO SALCETO;
- TAV. 4: AREE DI INSEDIAMENTO SAN DONATO E TROGHI;
- TAV. 5: AREE DI INSEDIAMENTO TROGHI E CELLAI;
- TAV. 6: AREA DI INSEDIAMENTO LE VALLI;
- TAV. 7: AREE DI INSEDIAMENTO LE CORTI, TORRI – SARNESE E VOLOGNANO;
- TAV. 8: AREA DI INSEDIAMENTO ROSANO.

Le tavole di azzonamento, in scala 1:2.000 rappresentano le AREE DI INSEDIAMENTO indicando con perimetrazioni e lettere la divisione del territorio in zone omogenee ed in sottozone, con riferimento alle presenti Norme di Attuazione, le quali fissano per ciascuna di esse caratteri, limitazioni, tipi di intervento e destinazioni ammissibili. Le previsioni urbanistiche nelle tavole di azzonamento, in scala 1:2.000, prevalgono per il maggior dettaglio su quanto previsto nelle tavole in

scala 1:5.000.

Per il territorio non compreso nella cartografia in scala 1:2.000 la zonizzazione insediativa è rappresentata nelle tavv. 1 in scala 1:5.000, in quest'ultima cartografia è individuata la zonizzazione extraurbana coincidente con quella della Tav. 5 "Carta dei sistemi territoriali" del P.S.; in particolare vengono riportati:

- I riferimenti alle zone agricole corrispondenti ai sistemi e sub-sistemi;
- I riferimenti alle zone boscate;
- I riferimenti alle aree di protezione paesistica e storico-ambientale.

I simboli apposti sugli edifici indicano per essi, oltre alla numerazione progressiva della schedatura, la classificazione di valore nonché le categorie di intervento ammissibili.

Le pertinenze degli edifici, facenti parte degli Elenchi A e B di cui al seguente art. 10, sono indicate con apposite campiture; la apposizione di simboli, sulle stesse aree, indica i vincoli di destinazione per le aree stesse.

La disposizione degli edifici sulle aree di nuovo impianto è indicativa e potrà essere motivatamente modificata in sede di piano attuativo, se non diversamente prescritto nelle schede progetto.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rispettare nelle attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché nella manutenzione ordinaria e straordinaria, le prescrizioni e le indicazioni ricavabili dalle tavole grafiche e dalle Norme di Attuazione.

3 - CARTOGRAFIA PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.

A – Relazione geologico tecnica.

- B - Rappresentazione delle classi di fattibilità:
composta da n. 1 quadri (in scala 1:5.000);
- Rappresentazione delle classi di fattibilità:
composta da n. 10 quadri (in scala 1:2.000);

4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, con in allegato gli ELENCHI degli edifici esistenti classificati in base al valore architettonico, culturale ed ambientale: Elenco A, Elenco B e Elenco C.

5 - Inoltre vengono assunti dal presente R.U. con carattere prescrittivo gli elaborati del P.S. di cui ai precedenti punti:

- B) NORME TECNICHE;
- C) TAV. 1: CARTA DELLA PERICOLOSITA'; TAV. 3: CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI;
- D) TAV. 5: CARTA DEI SISTEMI TERRITORIALI.

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

1. Il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante rilascio di Autorizzazione o Concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, oppure, ove prescritto dalle presenti norme, previa approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Il Piano Attuativo è lo strumento per realizzare gli interventi nei Comparti Edificatori previsti dal presente Regolamento Urbanistico in tutti i casi si sia ravvisata la necessità di interventi unitari per nuove zone o per recuperi di zone particolarmente importanti per l'organizzazione delle Aree di Insediamento.

La Concessione Edilizia relativa all'intervento diretto potrà essere convenzionata in tutti i casi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, implicino un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards nella zona.

L'incremento di carico urbanistico, nelle zone omogenee "B: DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO", viene raggiunto in tutti i casi nei quali si riutilizzi o realizzi una volumetria eccedente 400 mc.

L'incremento di carico urbanistico, nelle zone omogenee "D: INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI", sottozona "D1", viene raggiunto con la riutilizzazione o realizzazione di una volumetria eccedente i 1.000 mc.

In questi casi gli interventi saranno subordinati all'assunzione di impegni per la realizzazione degli standards da reperire, ed alla verifica della compatibilità dell'incremento del carico urbanistico con le caratteristiche della zona di intervento.

2. L'attuazione dei Comparti di intervento unitario sarà sempre subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; la convenzione dovrà prevedere la preventiva realizzazione e cessione gratuita all'A.C. delle aree, delle attrezzature, servizi e infrastrutture individuati nelle tavole del R.U. per ciascun comparto, nonché la cessione gratuita e realizzazione delle aree per standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Nelle presenti N.T.A. è contenuta la descrizione di ciascun Comparto con i parametri urbanistici e le modalità di intervento dei medesimi.

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

4. Negli ambiti individuati come "B" dalla Delibera del Consiglio Regionale 25 gennaio 2000 n.12, l'attuazione delle previsioni edilizie o di trasformazione morfologica è subordinata alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di regimazione idraulica prescritti dall'indagine idrologico-idraulica allegata al P.R.G. ed alla assunzione di impegni e garanzie reali per la loro manutenzione nel tempo.

A tale scopo potranno essere costituiti consorzi fra proprietari di immobili interessati.

5. Il comune può adottare un **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)**, ai sensi degli artt. 29 e 30 della Legge Regionale n. 5 del 16 gennaio 1995, con riferimento alle previsioni del bilancio comunale ed alle disponibilità di investimenti di soggetti pubblici e privati.

Il P.I.I. comprende le aree di espansione e di ristrutturazione urbanistica di cui si ammette l'edificazione

nel periodo del mandato amministrativo della Giunta Comunale e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché l'individuazione degli ambiti prioritari su cui indirizzare programmi complessi di intervento, aventi contenuti dei Programmi di Riqualificazione Urbana o dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 16 della L. 17/02/92 n. 179 e all'art. 11 della L. 4/12/93 n. 493, e successive modificazioni e integrazioni.

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

6. Per tutte le nuove aree di espansione residenziali, industriali o miste, nonché per le aree e complessi di recupero urbano di particolare rilevanza territoriale in cui sono previsti dei Comparti Edificatori, sono state predisposte **schede progetto** di riferimento indicative, nelle quali si individuano i seguenti elementi:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- la localizzazione di servizi;
- gli allineamenti degli edifici;
- la superficie coperta di massima dei medesimi;
- le alberature in filare;

Tali elementi di progettazione urbanistica devono essere considerati quali riferimenti per la successiva progettazione dei singoli Piani Attuativi, i quali dovranno comunque prevedere aree per standards in misura non inferiore ai minimi di cui al D.M. 1444/68. Per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà predisporre Progetti Guida che dettagliano ulteriormente le schede progetto, forniscano gli elementi prescrittivi per la progettazione del Piano Attuativo e coordinino le modalità di attuazione dei singoli lotti.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI ATTUATIVI (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica:



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

- a) Piani Particolareggiati d'esecuzione di cui all'art. 13 della L. n. 1150 del 17 Agosto 1942;
- b) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. n. 167 del 18 Aprile 1962 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi quelli di cui all'art. 51 L. n. 865 del 22 Ottobre 1971;
- c) Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. n. 865 del 22 Ottobre 1971;
- d) Piani di Lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L. n. 765 del 6 Agosto 1967,

con le modalità previste dall'art. 76 del R.E.;

- e)- Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all'art.8 della L. n. 765 del 6 Agosto 1967;
- f) - Programmi Aziendali di cui alla L.R. 1/2005;
- g)- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. n. 457 del 5 Agosto 1978;
- h)- Piani di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 del D.L. n. 398 del 5/10/93, convertito con Legge n. 493 del 4 dicembre 1993.

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

3. La realizzazione delle infrastrutture contenute nel piano di lottizzazione deve essere garantita attraverso apposita convenzione, secondo quanto definito negli articoli del R.E., da approvare dal Consiglio Comunale prima del rilascio delle Concessioni Edilizie. La convenzione dovrà contenere, a garanzia delle opere di urbanizzazione, apposite polizze fidejussorie rilasciate da primario istituto di credito o da primaria impresa di assicurazioni debitamente autorizzata ai sensi della L. 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i. La fidejussione deve essere a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione del beneficiario. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate e collaudate prima dell'inizio dei lavori degli edifici. Le opere di urbanizzazione sono prese in carico dal Comune, con relativa cessione delle aree attraverso atto notarile, prima della presentazione dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità degli edifici. La manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere di urbanizzazione è di esclusiva competenza del/i proprietario/i delle aree fino al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale. Possono essere ammessi, per grandi interventi, degli stralci funzionali degli edifici, prevedendo il rilascio di più permessi di costruire relativamente agli edifici, garantendo però che tutte le opere di urbanizzazione siano concluse e cedute all'Amministrazione Comunale prima della presentazione dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità dell'ultimo stralcio funzionale realizzato attraverso apposito atto abilitativo .

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

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

ART. 4 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (MODIFICATO CON D.C.C. N°9/2005, D.C.C. N°105/2005, D.C.C. N°14/2006, D.C.C. N°29/2006, D.C.C. N°36/2006, D.C.C. N°51/2006 E D.C.C. N°55/2006)

1. Taluni complessi edilizi che sono caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, eccessivo frazionamento edilizio, sono identificati come zone da assoggettare a Piani di Recupero e dovranno attuarsi con apposito Piano di Recupero con le procedure ed i contenuti previsti dall'articolo n. 28 della Legge n. 457 del 5 Agosto 1978. Il Consiglio Comunale potrà individuare altre zone da assoggettare a Piano di Recupero oltre quelle indicate dalle planimetrie di R.U. a norma dell'art. 27 della Legge n. 457 del 5 Agosto 1978; tale individuazione costituisce Variante al R.U., e pertanto per l'approvazione si dovranno attivare le procedure secondo quanto previsto dalla L.R. n. 5/95.

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

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

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

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

5. I Piani di Recupero dovranno essere generalmente improntati a criteri di conservazione dell'edilizia esistente, soprattutto nel caso in cui gli edifici facciano parte degli Elenchi A, B o C, ma potranno prevedere anche interventi di abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi di scarso o nullo valore architettonico, nonché eccezionalmente nuova edificazione.

6. Gli elaborati costitutivi il progetto del Piano di Recupero del patrimonio edilizio fanno riferimento al Regolamento Edilizio.

7. I Piani di Recupero individuati nel presente R.U., la cui individuazione ha carattere prescrittivo,

sono:

**TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: "P.R.1"
LOCALITA' CAPOLUOGO: EX FORNACE "ANDORLINI"**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume, le altezze non dovranno superare quelle degli edifici adiacenti.

Intervento localizzato nel capoluogo tra Via Garibaldi bassa e Via Garibaldi alta, tendente al recupero di un'area centrale attualmente sottoutilizzata e/o abbandonata, originariamente utilizzata, fino agli anni '70 come fornace per la produzione di calce idraulica. Il parcheggio previsto all'interno del Piano di Recupero nella TAV. 2/A del R. U. potrà essere rivisto nella sua collocazione all'interno dell'area di recupero rimanendo invariati i posti previsti.

**TAV. N.1.8 PIAN DELL'ISOLA – SALCETO – "E4" AREA AGRICOLA DI PIANURA: "P.R.2"
LOCALITA' PALAGIO: "FATTORIA DEL PALAGIO"**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero delle volumetrie esistenti con possibilità di ampliamenti fino a mq 1.225,58, con destinazione dell'intero complesso edilizio per "Attrezzature turistiche del benessere" in Sottozona "F3a – Complessi Turistico – Ricettivi".

Intervento localizzato nel complesso edilizio della "Fattoria del Palagio". Si confermano i criteri generali del Piano di Recupero già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 25 Marzo 1996 e non attuato; per dar corso all'intervento i documenti e gli elaborati progettuali, così come la convenzione, dovranno essere completamente riconsiderati e sottoposti a nuova approvazione.

**TAV. N.7 AREA DI INSEDIAMENTO LE CORTI: "P.R.4"
LOCALITA' LA FABBRICA: AREA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE "PACINI"**

(articolo modificato con Delibera Consiglio Comunale n°84 del 26/11/2003)

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Volumetria massima = mc 5.500

H massima = m 8,00

Intervento localizzato nella frazione Le Corti tendente a recuperare con destinazione d'uso pertinente una zona industriale e una volumetria attualmente incongrua e di notevole impatto ambientale. In considerazione del particolare valore del sistema agricolo collinare in cui si colloca, il Piano di Recupero dovrà essere particolarmente attento e rispettoso delle caratteristiche ambientali e valutare l'impatto paesistico recuperando morfologicamente il sito.

TAV. N.1.5 S. DONATO – TROGHI – CELLAI – "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE: "P.R.5"

LOCALITA' TROGHI: TOPONIMO "POGGIO ROSSO"

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume, permettendo il recupero documentato di volumetrie abbattute.

Intervento localizzato in un complesso edilizio di origine rurale di notevole importanza architettonica, culturale e storica sito sulla sommità di una collina e quindi di valore ambientale e paesaggistico. Collina collocata tra le frazioni di Troghi e San Donato in diretto rapporto visivo con il complesso edilizio di Merlaia e la Fattoria di Torre a Cona.

Pertanto il Piano di Recupero dovrà attenersi scrupolosamente ai canoni del restauro conservativo e valorizzare e recuperare anche l'intorno agricolo (terrazzamenti, ciglionamenti, sistema viario, sistemaidrografico, ecc...) attualmente abbandonato dalla proprietà.

TAV. N.1.5 S. DONATO – TROGHI – CELLAI – "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE: "P.R.6" LOCALITA' CELLAI: "IL MOLINO"

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume, con destinazione d'uso residenziale.

TAV. N.1.4 RIGNANO – BOMBONE - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE: "P.R.7" LOCALITA' PETRIOLO: COMPLESSO "VILLA PETRIOLO"

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici

Recupero dei fabbricati esistenti con possibilità su volumetrie non classificate o classificate in Elenco D di demolizione e ricostruzione a parità di volume con destinazione dell'intero complesso edilizio a "Attrezzature turistico-ricettive a carattere socio-sanitario, socio-culturale, religioso" in Sottozona "F3b".

Intervento localizzato nel complesso edilizio dell'ex Convento delle Suore di S. Francesco di Sales a Petriolo situato a monte della Strada Provinciale che da Bombone conduce a Torri e Volognano, su cui è stato presentato un Piano di Recupero il cui iter di approvazione è tuttora in corso.

TAV. N.1.4 RIGNANO – BOMBONE - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE: "P.R.9" LOCALITA' I FANTONI: COMPLESSO "I FANTONI"

Recupero dei fabbricati esistenti senza incremento di volume; è consentita la ristrutturazione urbanistica del corpo di fabbrica secondario e delle addizioni volumetriche del corpo di fabbrica principale originario; su quest'ultimo edificio, solo nell'ambito del Piano di Recupero, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia R2.

TAV. N.1.5 S. DONATO – TROGHI – CELLAI – "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE:

RE: "P.R.10"

LOCALITA' BUSIGNALLA: TOPONIMO "COMPLESSO BUSIGNALLA"

Recupero dei fabbricati esistenti a fini abitativi senza incremento di volume; è consentita la ristrutturazione urbanistica dei corpi di fabbrica secondari e delle addizioni volumetriche al corpo di fabbrica principale originario; su quest'ultimo edificio, solo nell'ambito del Piano di Recupero, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia R2. E' consentita la realizzazione di garages seminterrati solo nell'ambito del Piano di Recupero e previo convenzionamento che ne garantisca la pertinenzialità perpetua alle unità immobiliari residenziali.

TAV. N.1.5 S. DONATO – TROGHI – CELLAI – "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE: "P.R.11"
LOCALITA' CELLAI "MOLINO DELLA CHIOCCIOLA"

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume, con destinazione d'uso residenziale.

Solo nell'ambito del Piano di Recupero è consentita la Ristrutturazione Urbanistica degli edifici di cui al Foglio catastale 44 – particelle 128, 133 e 142, a parità di volume.

TAV. N.1.5 S. DONATO – TROGHI – CELLAI – "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE: "P.R.12"
LOCALITA' CELLAI "MOLINO DELLA CHIOCCIOLA 2"

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume, con destinazione d'uso residenziale.

Edificio inserito in elenco B, soggetto a Risanamento Conservativo; solo nell'ambito del Piano di Recupero sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2, a parità di volume e senza incremento del numero delle unità immobiliari, quando ne sia dimostrata la compatibilità con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato.

TAV. N.1.5 AREA DI INSEDIAMENTO S. DONATO – TROGHI – CELLAI – "P.R.18"
LOCALITA' TROGHI: "EX FORNACE"

Recupero a parità di volume.

Nell'ambito del Piano di Recupero sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume, finalizzati al recupero residenziale dell'immobile. Per l'edificio a torre è ammesso il solo restauro conservativo. Il progetto di recupero dovrà mantenere, fra le due strutture, quella nuova e il vecchio edificio sottoposto a restauro, una relazione nei rapporti estetici e dimensionali. Inoltre l'edificio a torre dovrà assumere un ruolo centrale e caratterizzante dell'intero intervento.

Il permesso di costruire è sottoposto alle procedure previste dalla parte prima del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 42/04.

Il Piano di Recupero non è escluso dalle procedure di valutazione di cui all'art.11 comma 2 della L.R.1/05 , in considerazione dei presumibili effetti sul sistema idrico (approvvigionamento e smaltimento dei reflui). Pertanto il documento di valutazione dovrà analizzare dettagliatamente il volume di approvvigionamento attuale e dell'attuale stato del sistema fognario, quantificare l'impatto delle trasformazioni sui sistemi idrici locali e stimarne la sostenibilità. Tale documento deve essere sottoposto alla valutazione del gestore del Servizio Idrico.

**TAV. N.1.4 RIGNANO – BOMBONE - “E3” AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE:
“P.R.13”
LOCALITA' TORRI “POGGIO DI TORRI”**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume, con destinazione d'uso residenziale.

Nell'ambito del Piano di Recupero sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

**TAV. N.1.8 PIAN DELL'ISOLA - SALCETO - AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE:
“P.R.14”
LOCALITA' SALCETO**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici.

Recupero a parità di volume.

Nell'ambito del Piano di Recupero sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume, finalizzati all'ottenimento di una sola unità immobiliare a destinazione residenziale.

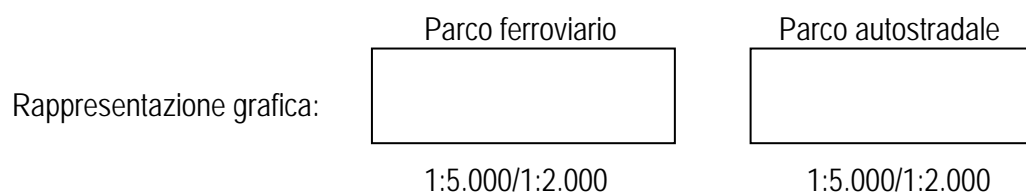
ART. 5 - PROGRAMMI COMPLESSI DI INTERVENTO

1. L'Amministrazione Comunale può individuare, anche in sede di formazione del P.I.I. di cui agli artt. 29 e 30 della L.R. 5/95, all'interno dei tessuti edilizi consolidati o di recente formazione, ambiti prioritari su cui indirizzare programmi complessi di intervento, aventi i contenuti dei Programmi di Riqualificazione Urbana o dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 16 della Legge 17 Febbraio 1992 n. 179 e art. 11 della Legge 4 Dicembre 1993 n. 493, e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

ART. 6 - ZONE FERROVIARIE E ZONE AUTOSTRADALI.



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

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

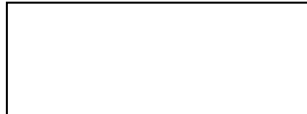
3. Per le zone autostradali o in adiacenza di esse sono validi gli obblighi e le norme di cui al nuovo Codice della strada (Legge n. 114 del 18 Maggio 1992) e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. n. 495 del 16 Dicembre 1992) che prevede tra l'altro una fascia di rispetto di ml. 60 dal ciglio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

4. Le nuove costruzioni e gli interventi di trasformazione debbono rispettare i valori ambientali e paesaggistici, le relative verifiche avverranno:

- in sede di intesa con la Regione Toscana a norma dell'art. 81 del D.P.R. n. 616 del 24 Luglio 1977;
- in sede di ottenimento dell'autorizzazione comunale nei casi in cui gli interventi ricadono in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui alla Legge n. 1497 del 29 Giugno 1939 e di cui alla Legge n. 431 del 08 Agosto 1985;
- in sede di ottenimento del N.O. della Soprintendenza qualora gli interventi riguardino opere di interesse artistico o storico soggette alla Legge n. 1089 del 01 Giugno 1939.

ART. 7 - AREE PER LA VIABILITA' STRADALE.

Rappresentazione grafica:



1:5.000/1:2.000

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a)- le strade;
- b)- i nodi stradali;
- c)- le fasce di rispetto.

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

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate, nel P.P. o nel progetto dell'opera, oltre che alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato di natura o ad uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G. pur rimanendo inedificabili e senza contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza; contribuiscono al calcolo degli indici urbanistici solo nel caso che nelle tavole del R.U. l'area risulti con la stessa

campitura delle nuove zone di espansione o di completamento. Nelle fasce di rispetto è consentita altresì la costruzione della viabilità di servizio e degli accessi ai lotti e di stazioni di rifornimento per autoveicoli le cui distanze reciproche saranno regolamentate secondo i criteri determinati dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione nazionale (D.Lgs. 32/98) e regionale specifica. E' vietata qualsiasi altra costruzione.

Nel territorio del Comune di Rignano le stazioni di servizio per il rifornimento di carburante per veicoli sono individuate nelle Tavole del R.U. in apposite aree in località:

- 1 – Pian dell'Isola, tra la strada comunale e la ferrovia (in costruzione);
- 2 – Frazione Cellai, lungo la strada provinciale di fronte alla "Fattoria della Chiocciola";
- 3 – Frazione San Donato, lungo la Strada Provinciale a fianco del "Circolo Ricreativo".

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

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

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

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

8. Nelle tavole 1 in scala 1:5.000 le strade esterne ai centri abitati sono classificate come segue:

- Strade extraurbane secondarie di tipo C (strade provinciali), con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di R.U. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal R.U., le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 30.
- Strade locali di tipo E, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne e anche dai lotti, ma con distanza fra loro di almeno 150 metri, le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 20, riducibili a ml. 10 per le strade vicinali.
- Strade poderali, interpoderali e sentieri, con funzione comunale; sono accessibili in generale da strade comunali o strade vicinali e garantiscono l'effettiva percorribilità e fruibilità del territorio. Non sono previste fasce di rispetto vere e proprie, eventuali recinzioni dovranno distanziarsi dal bordo della strada o del sentiero per una distanza pari all'altezza della recinzione.

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

- Strade urbane di quartiere di tipo E, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli e strade vicinali di tipo F. Non esistono e non sono previste nel territorio comunale strade urbane di scorrimento di tipo D. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a metri 6,00 ivi compresa la cunetta ed il marciapiede, per le strade ad un solo senso di marcia, ed a metri 7,00 per le strade a due sensi di marcia. La distanza delle costruzioni dalle strade di quartiere e vicinali carrabili non potrà essere inferiore a ml. 5; nel caso in cui preesistano allineamenti di edifici o muri di recinzione, le nuove costruzioni dovranno attenersi ad essi.

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

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

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

12. Nel P. di M.A.A., di cui agli articoli 16 e 17 delle presenti Norme, i progetti edilizi e le relative convenzioni devono far riferimento a tale rete di viabilità, per quanto attiene gli allacciamenti, gli accessi, gli eventuali miglioramenti, l'utilizzazione delle zone speciali di rispetto e gli oneri di manutenzione periodica.

CAPO III: IL PATRIMONIO EDILIZIO

ART. 8 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.

1. Per ogni edificio esistente, o complesso edilizio, gli interventi ammissibili secondo le presenti norme (interventi differenziati a seconda delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, e a seconda delle zone in cui l'edificio si trova) saranno consentiti solo previa analisi e valutazione complessiva dell'unità originaria.
2. Ogni edificio esistente o complesso edilizio equivalente ad una unità edilizia, è individuato e contrassegnato con un numero di riferimento nelle tavole di R.U. in scala 1:5.000 per quanto riguarda le zone agricole e nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000 per quanto riguarda i centri storici.
3. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera unità edilizia nonché il complesso delle opere urbanistiche, gli allacciamenti, le sistemazioni esterne che vi si intendano realizzare, ancorché la realizzazione abbia luogo in fasi successive.

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

5. L'area di pertinenza edilizia relativa all'unità minima di intervento può desumersi dalle Concessioni Edilizie rilasciate a far data dal 25 Settembre 1990; si intende che l'intera superficie fondiaria dell'unità originaria viene a coincidere con l'area di pertinenza dell'unità minima di intervento, che dunque potrà comprendere più unità immobiliari autonome e distinte.

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

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

ART. 9 - CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

1. La Concessione od Autorizzazione edilizia necessaria alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti Norme, è subordinata alle seguenti verifiche di compatibilità:

- a) - compatibilità paesaggistica ed ambientale (nel senso della tutela dei valori storici, culturali, espressivi ed ecologici che rappresentano giustificazione stessa del presente R.U.), soprattutto in zone "A" e nelle "Aree di protezione paesistica, storico ambientale".
- b) - compatibilità urbanistica (nel senso che sia sempre impedito un carico insediativo eccessivo, che siano ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazione primaria e secondaria coerenti con l'assetto complessivo della zona);
- c) - compatibilità produttiva (nel senso che sia garantito il mantenimento delle capacità produttive esistenti e potenziali, e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agrosilvoforestale secondo le carat-

teristiche di zona);

- d) - compatibilità fondiaria (nel senso di prevenire un frazionamento eccessivo, di favorire il riaccorpamento delle proprietà, di promuovere comunque assetti unitari nel rapporto suolo-edificio, all'interno delle varie proprietà);
- e) - compatibilità storico-culturale (nel senso della promozione, del ripristino, del recupero e del restauro delle tipologie originarie e tradizionali e di tutte le testimonianze storiche).
- f) - compatibilità idraulica. In ogni condizione di pericolosità ove sussistano problematiche di carattere idraulico, vedi nelle aree individuate con pericolosità in classe 3i e 4i, vale quanto segue:
 - gli interrati ed i seminterrati di nuova realizzazione e la nuova edilizia di servizio in genere dovranno essere isolati rispetto alla massima altezza di esondazione (o di ristagno) riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (comunque non inferiore a quella registrata nel novembre 1966 e/o nel triennio 1991/1993) con un ulteriore franco di 0,5 m.;
 - il piano di calpestio dei nuovi edifici a funzione abitativa sino alla ristrutturazione urbanistica RU1 e RU2, dovrà essere isolato rispetto alla massima altezza di esondazione (o di ristagno) riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (comunque non inferiore a quella registrata nel novembre 1966 e/o nel triennio 1991/1993) con un ulteriore franco di 0,5 m..

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

ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

1. Gli edifici esistenti compresi nelle zone omogenee "A" e nelle zone omogenee "E" sono localizzati e contrassegnati con un numero di riferimento nelle tavole del R.U. in scala 1:5.000 e nelle tavole in scala 1:2.000 o 1:1.000.

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

ELENCO A - Edifici di RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

Corrispondono agli edifici più significativi per identità architettonica e tipologica, per caratterizzazione storica, culturale ed ambientale, notificati ai sensi della Legge del 01 Giugno 1939 n. 1089 o inclusi negli elenchi delle Bellezze Naturali di cui alla Legge del 29 Giugno 1939 n. 1497, nonché gli altri edifici ritenuti ad essi equiparabili.

ELENCO B - Edifici di VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

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

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

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

ELENCO D - Edifici NON SIGNIFICATIVI PER VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

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

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

- tabernacoli, cappelle, cimiteri non più utilizzati, pozzi, fonti, ecc.;
- ruderi di insediamenti preesistenti;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.,

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

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

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

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

2. Per gli edifici esistenti compresi nelle zone suddette sono ammessi i seguenti interventi, così come descritti nel R.E.:

- a)- Manutenzione Ordinaria (M.O.)
- b)- Manutenzione Straordinaria (M.S.)
- c)- Restauro (R.)
- d)- Risanamento Conservativo (R.C.)
- e)- Ristrutturazione Edilizia (R1)
- f) - Ristrutturazione Edilizia (R2)
- g)- Ristrutturazione Edilizia (R3)
- h)- Ristrutturazione Urbanistica (RU1)
- i) - Ristrutturazione Urbanistica (RU2)

Gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. f-bis) L.R. 52/99 e successive modifiche, ai fini delle presenti norme, sono assimilati agli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU1) e specificatamente:

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

ELENCO B - Per gli edifici classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), con le prescrizioni sulle tecniche costruttive ed i materiali di cui all'Allegato al R.E..

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

ELENCO D - Per gli edifici non significativi per valore architettonico ed ambientale sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), e), f), g) e h). Nel caso di demolizione e ricostruzione il volume ammesso è pari a quello esistente, detratto delle aggiunte non autorizzate. Aumenti di volume potranno essere ammessi fino al raggiungimento di quanto previsto dalle norme di zona. Salvo i casi di cui al successivo art.19 punto 3.7.

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

4. Per gli edifici non compresi negli elenchi di cui sopra si ammettono tutti gli interventi consentiti dalle

presenti norme sul patrimonio edilizio esistente: fanno eccezione gli interventi di cui alle lettere h) ed i) che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1940 anche quelli di cui alla lettera g), la cui fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Amministrazione Comunale.

ART. 12 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.

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

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

ART. 13 - AREE SCOPERTE PRIVATE.

1. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi per quanto possibile a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale, come indicato dall'articolo 78 della deliberazione del Consiglio Regionale 25 Gennaio 2000 n°12, che viene integralmente richiamato. Dovrà essere garantito comunque il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Le aree esterne poste nelle zone extraurbane potranno essere pavimentati con pavimentazione carrabile erbosa e/o autobloccante oppure in terra battuta; dovrà comunque essere evitato il manto bituminoso e una impermeabilizzazione estesa dei suoli. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o fenomeni di ruscellamento.

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

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

4. Nelle aree scoperte all'interno del perimetro dei centri abitati, utilizzate come orti, è ammessa la costruzione di un annesso in legno per attrezzi a servizio di aree con superficie minima di 100 mq.

L'annesso deve avere una superficie utile lorda massima di mq. 7,5 e un'altezza massima di m. 2,50; dovrà essere semplicemente appoggiato a terra, escludendo qualsiasi ancoraggio, e dovrà essere privo di pavimentazioni e di allacciamenti alle reti.

ART. 14 - AREE SCOPERTE PUBBLICHE

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

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

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

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

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

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

ART. 15 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.

1. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge n. 122 del 24 marzo 1989 potranno essere realizzati, previo accertamento da parte della C.E. della compatibilità paesaggistica ed ambientale, al piano terra di edifici o a livello interrato senza che superficie coperta, superficie utile lorda e volume relativi siano computati

nei parametri di utilizzazione del lotto e dell'organismo urbano; i parcheggi interrati dovranno essere realizzati entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso. Nel caso di parcheggi realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o ciglioni già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.

2. Nel caso di nuove costruzioni, i parcheggi privati dovranno essere reperiti all'interno del lotto edificabile del quale costituiscono pertinenza. Per ogni nuova unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla legge n. 122 del 24 marzo 1989, devono essere realizzati almeno altri due posti auto, questi ultimi possono essere realizzati anche al di fuori del lotto edificabile.

Se sono previste più autorimesse indipendenti per lo stesso edificio, dovrà essere prevista possibilmente una unica rampa di accesso; in questo caso lo spazio di manovra potrà essere coperto senza che lo stesso costituisca superficie coperta e volume.

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

4. La deroga agli strumenti urbanistici concessa dall'art. 9 della L. n. 122 del 24 marzo 1989 è da intendersi applicabile solo all'interno dei Centri Abitati perimetrati nelle tavole di R.U. all'interno dell'U.T.O.E. e non in zona Omogenea "E" Extraurbana, riconoscendo ai soli Centri Abitati le caratteristiche per l'applicabilità della legge stessa. I progetti dei parcheggi costruiti in deroga agli strumenti urbanistici devono verificare il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria ai sensi del Art.16 e 17 DPGR 2/R/2007.

5. Non sono ammessi parcheggi interrati nelle zone soggette a rischio idraulico ricadenti in classe di pericolosità 4i.

C A P O I V : N O R M E G E N E R A L I P E R I L T E R R I T O R I O E X T R A U R B A N O

**ART. 16- CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MI-
GLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N°40/2008)**

1. In zona agricola, ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica, e comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale - salvo le specifiche esclusioni di cui alla L.R. n°1/2005, al Regolamento n°5/R approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09/02/2007 ed agli specifici articoli delle presenti Norme - è ammissibile solo previa approvazione di un Programma Aziendale redatto secondo le prescrizioni delle presenti Norme.

2. Il Programma Aziendale sancisce l'impegno alla conduzione agricola dell'azienda, quantomeno prevedendo norme di coltivazione minima indispensabili per il mantenimento degli assetti agricoli e silvo-colturali, e l'impegno per il mantenimento, al tempo stesso degli assetti paesaggistici ed ambientali. A tale scopo il R.U. individua l'"Area Fragile", prevista dal P.T.C.P. e dal P.S., da sottoporre a Programma di Paesaggio nelle sottozone "E3 – Area agricola produttiva collinare" e nella sottozona "E4 – Area agricola di Pianura (Area fluviale)" e suddivide queste aree in "Unità di Paesaggio" alle quali dovranno attenersi i Programmi Aziendali. Questi dovranno tendere a coincidere con dette "Unità di Paesaggio" o con multipli di esse o per quanto possano disporre di terreni, rapportarsi a tali unità, in modo da mantenere o ricostituire un rapporto stretto tra insediamenti e area agricola di pertinenza.

In generale i Programmi Aziendali dovranno prevedere il mantenimento e/o il ripristino dell'armatura territoriale agricola di base formata dall'intreccio di fattori geomorfologici, storici, sociali, economici ed in particolare il mantenimento dei seguenti elementi, considerati "elementi costitutivi delle aree agricole", individuati nella TAV. 1 (composta da n. 8 quadri in scala 1:5.000) del R.U.:

- sistema insediativo storico (case sparse, rete viaria storica e percorsi di uso pubblico);
- reticolo idrografico principale;
- uso promiscuo del suolo agricolo:
 - Aree boscate, parchi, giardini storici;
 - Aree a seminativo arborato – frutteti;
 - Aree a seminativo semplice;
- elementi tipici delle sistemazioni agrarie:
 - Terrazzamenti, ciglioni, muri a sassi a secco;
 - Alberature da frutto in filare (vigneti, oliveti, frutteti);
 - Alberature in filare ornamentali.

3.

4. Il rilascio del Permesso di Costruire a cui è allegato il Programma Aziendale è condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del sesto comma dell'art. 42, comma 8, L.R. n°1/2005 e delle presenti norme. In particolare, la convenzione o atto unilaterale d'obbligo - con adeguate sanzioni in caso di inadempienza - dovrà garantire:

- l'identificazione dei terreni costituenti il fondo di pertinenza e l'obbligo per i proprietari ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predi-

sposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico;

- il mantenimento e/o il ripristino degli assetti paesaggistici ed ambientali di cui al precedente comma 2;
- la non frazionabilità delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprietà confinanti;
- le manutenzioni stagionali delle eventuali opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici servizi;
- il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti colturali ed ambientali.

6. Il Programma Aziendale può essere oggetto di variante motivata - nel periodo di tempo della sua validità - previa stipula di una nuova convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

7.

ART. 17 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. Il Programma Aziendale deve essere redatto secondo le seguenti prescrizioni riferite all'assetto fondiario delle proprietà:

1.1. Qualora l'assetto fondiario della proprietà e l'estensione della pertinenza fondiaria raggiunga o superi la tipologia aziendale di zona, le costruzioni esistenti sono suscettibili di tutti gli interventi previsti dal Capo III delle presenti Norme; nel Programma Aziendale ad ogni edificio è riferita una pertinenza edilizia - eventualmente suddivisa secondo le unità abitative - ed una pertinenza fondiaria corrispondente alle tipologie aziendali di zona, come riferimento vincolante per eventuali trasferimenti successivi a qualunque titolo.

Eventuali ulteriori annessi rustici dovranno essere commisurati alle esigenze del fondo secondo il Programma Aziendale.

1.2. Nella medesima situazione, ma qualora l'estensione della pertinenza fondiaria sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, il fabbricato sarà suscettibile di tutti gli interventi previsti del Capo III delle presenti Norme.

1.3. Nella medesima situazione precedente, per i lotti di terreno agricolo senza costruzioni, sono consentiti:

- ove il lotto sia corrispondente alla tipologia aziendale di zona, nuovi annessi agricoli, secondo quanto previsto dall'articolo 41 della L.R. n°1/2005_con i limiti di cui agli articoli seguenti delle

- presenti norme;
- ove il lotto sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, nuovi annessi agricoli di superficie utile non superiore a 25_mq., secondo quanto previsto agli articoli successivi e ove la normativa di zona lo consenta.
 - Il Programma Aziendale costituisce Piano Attuativo quando preveda la costruzione di edifici agricoli di superficie utile lorda complessiva superiore a 200 mq.

ART. 18 - ESONERO DAL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. Il Programma Aziendale non è richiesto:

- per atti abilitativi che non comportino modifiche ad un Programma Aziendale precedentemente approvato;
- per opere edilizie che attengano ad edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, quando l'intervento non modifica l'assetto paesaggistico ed ambientale documentato adeguatamente nel progetto e quando le eventuali modifiche si riferiscano ad un terreno che, per dimensioni e caratteristiche, non abbia rilevanza paesaggistica ed ambientale.

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

ART. 19 - RECUPERO DI EDIFICI AGRICOLI A FINI ABITATIVI (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. Ferme restando le disposizioni degli Articoli che seguono, per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore architettonico ed ambientale degli edifici esistenti, viene promossa e consentita, ove compatibile con le prescrizioni suddette, la utilizzazione o riutilizzazione a fini residenziali degli edifici o volumetrie non più utilizzabili a scopo agricolo, con le procedure di cui all'articolo 45 della L.R. n°1/2005 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

3. Ferma comunque, sotto il profilo edilizio strutturale, la limitazione degli interventi ammessi ai sensi del successivo Capo V, per gli edifici classificati negli Elenchi A, B e C sono consentite diverse possibilità di riuso che tengano conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'e-

sistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica; possibilità che risultano sul piano generale della seguente casistica:

- 3.1. Edifici unitari sincronici od unitari diacronici: sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale, e gli edifici che, pur presentando una serie di fasi di crescita, sono pervenuti ad una identità architettonica unitaria; per questo tipo di edifici la riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di unità residenziali aventi superficie utile minima di 60 metri quadri. Sono ammesse anche unità abitative a più piani purché lo schema tipologico e distributivo originario lo ammetta (per esempio tipologia "casa a torre", ecc.). Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere riutilizzato per non più del 80% della superficie utile esistente per una unità abitativa e per il 20% come vani di deposito e di servizio agricolo, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.
- 3.2. Edifici diacronici: sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario; in questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, sempreché le unità rispondano ai requisiti di cui al punto precedente.
- 3.3. Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico: sono edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi, anche se si tratta di edifici sincronici (o diacronici) è ammessa la realizzazione di una unità abitativa nel piano a valle. Il rustico può essere riutilizzato per non più del 80% della superficie utile esistente per finalità abitative, e per non meno del 20% come vani di deposito e servizi, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.
- 3.4. Fienili separati a due piani: sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare o più raramente quadrata, a tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie abitativa, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia inferiore a mq. 60; nel caso l'intervento preveda il frazionamento di unità immobiliari la superficie minima è elevata a 90 mq; devono inoltre essere rispettate le seguenti modalità:
 - formazione al piano terreno, in contiguità con la grande apertura frontale ad arco di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
 - l'apertura frontale a piano terra potrà essere protetta o con portone in legno o con infisso in ferro e vetro però sempre messo in opera a filo interno della mazzetta, è ammessa la formazione, in contiguità con la grande apertura frontale ad arco, di portico interno con una profondità minima di m. 2,00 in quest'ultimo caso l'apertura potrà essere protetta con cancello;
 - la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato

maggiore corrispondente al fronte timpanato dello edificio;

- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
 - le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno; è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;
 - è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al piano primo, coassiali al fronte stesso, di dimensioni opportune rispetto a quelle esistenti e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.
- 3.5. Annessi rustici e minori: i rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno, stalletti, pollai e porcinaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati ai fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.
- 3.6. Ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali: sono edifici o complessi di edifici che comprendono fin dall'origine, più abitazioni ed organizzazione dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale.
 In caso di Piani di Recupero, per gli immobili non più utilizzati per la agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà in nessun caso avere superficie utile inferiore a mq. 60.-.
 Nel caso l'intervento preveda il frazionamento di unità immobiliari la superficie minima è elevata a 90 mq.
 A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il Piano di Recupero dovrà essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di organicità architettonica, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali, secondo le indicazioni dell'Art. 8.
- 3.7. Gli annessi agricoli esistenti in tutta la zona extraurbana, legittimamente costruiti anteriormente alla data di pubblicazione della L.R. 10/79 e con una superficie utile lorda (SUL) massima di 600 mq., possono modificare la destinazione d'uso anche per fini residenziali a condizione che:
- La superficie utile lorda sia ridotta del 50% per gli annessi che superano i duecento metri quadri di SUL e venga demolito il restante 50% della SUL ;
 - L'attuazione degli interventi sia proposta attraverso un piano di recupero ai sensi dell'art. 73 della L.R. 1/05;
 - La superficie utile abitabile, così come specificata dall'art. 3 del D.M. 10/05/1977, non sia inferiore a 60 mq, nel caso di un singolo alloggio, e non inferiore a 90 mq nel caso di più frazionamenti.
- Le trasformazioni massime ammesse su questi immobili sono gli interventi previsti dalle lettere f ed h dell'art. 78 della L.R.1/05.

3.8. Gli immobili legittimati attraverso provvedimenti abilitativi in sanatoria straordinaria (condono edilizio) non possono essere riutilizzati per fini abitativi. Nei casi di accertato degrado ambientale, detti immobili, possono mutare la destinazione d'uso per fini abitativi a condizione che sia valutato dall'Amministrazione Comunale un piano di recupero nel quale sia dimostrato che il numero degli alloggi rientri nel dimensionamento prescritto dal piano strutturale e che il recupero ambientale e paesaggistico abbia una indubbia ricaduta pubblica.

Resta comunque fermo che il piano di recupero potrà attuare solo il 50% della superficie utile lorda legittimata dalla sanatoria straordinaria.

ART. 20 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI COMMISURATI ALLA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. La costruzione di annessi rurali funzionali alla produzione agricola cioè al servizio diretto delle attività aziendali, interaziendali e associate, è consentita, fermo restando l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, esclusivamente alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle individuate nel Regolamento 5/R approvato con D.P.G.R. del 09/02/2007.

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

3. Nei fondi che raggiungono la superficie minima, la costruzione di annessi agricoli è consentita, previa approvazione di Programma Aziendale alle seguenti condizioni, salvo quanto più restrittivo eventualmente prescritto dalle presenti norme:

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

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

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

4. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono di-

sciplinati dall'art. n. 11 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori di cui agli specifici Allegati al R.E..

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

6. Nuovi annessi agricoli saranno ammessi alle seguenti condizioni:

- la progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale.
- gli annessi agricoli, comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né in zone con pericolosità "4" di cui alla D.C.R. n. 94/85.
- l'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate; in quest'ultimi casi è preferibile la copertura piana inerbata in continuità del terreno circostante nel caso di annesso completamente interrato; totalmente o parzialmente pavimentata in pietra o in cemento nel caso di annesso seminterrato.
- gli annessi agricoli fuori terra dovranno essere realizzati preferibilmente in strutture leggere in legno, se in muratura dovranno essere realizzati in struttura tradizionale intonacata o in pietrame o mattoni faccia vista o anche con strutture in cemento armato o prefabbricate purché quest'ultime siano successivamente intonacate o rivestite sempre in pietrame o mattoni faccia vista; con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, e comunque non omogenei, né idonei per natura, dimensioni, manutenzione etc., nonché di pannelli in lamiera o plastica
- soprattutto per gli annessi di maggiore consistenza volumetrica dovranno essere riproposte le tipologie e i materiali tradizionali, e dovranno essere ubicati in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Le nuove alberature e sistemazioni a verde dovranno attenersi alle prescrizioni di massima presenti nell'Allegato al R.E..
- nel caso di annessi agricoli in struttura leggera in legno questi dovranno uniformarsi a specifiche tipologie: tipologie che potranno essere realizzate secondo semplici tecniche costruttive, anche attraverso l'autocomposizione. Gli annessi agricoli in legno non dovranno essere considerati come fabbricati "occasionalmente", ma al contrario come opere correttamente progettate in tutti i suoi particolari; così come quelli previsti nell'Allegato al R.E. riportante alcuni progetti tipo di fabbricati agricoli in legno tondo, completamente definiti e costituiti da una serie di tavole, da relazione e lista dei materiali occorrenti (progetti elaborati dall'A.R.S.I.A.) che permettono di coprire o adattarsi tipologicamente a tutte le fun-

zioni necessarie in zona agricola. L'organizzazione modulare dei progetti permetterà il dimensionamento opportuno. Specificatamente le tipologie allegate riguardano:

- 1 - Scuderia con box singoli e recinti collettivi: modulo 12 cavalli;
- 2 - Ricovero per cavalli, in area di sosta, con poste individuali, fienile e locali accessori;
- 3 - Piccolo locale ad uso multifunzionale;
- 4 - Fienile;
- 5 - Ovine;
- 6 - Stalla libera per bovini.

- nel caso di annessi agricoli in muratura il paramento murario esterno, se in mattoni a faccia vista, dovrà essere realizzato con mattoni con tonalità tendenti alle ocre o alle terre di Siena escludendo il rosso vivo; se intonacato, dovrà essere colorato utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.
 - il tetto, se di tipo tradizionale, dovrà essere a padiglione o a due o una falda con manto di copertura in coppi ed embrici sempre di colore tendente alle ocre o alle terre di Siena, l'orditura del tetto primaria e secondaria dovrà essere in legno, lo scempiato in mezzane di cotto, la gronda alla fiorentina.
 - gli infissi dovranno essere realizzati in legno trattato di colore naturale o colorato a corpo secondo le gradazioni più opportune del verde o del grigio, o in ferro color grafite.
 - gli annessi potranno essere allacciati alle reti delle urbanizzazioni nei casi di documentata necessità e soltanto se le opere per gli allacciamenti non comportano modifiche permanenti all'ambiente circostante (pali e piloni per l'energia elettrica, scavi e movimenti di terra di entità non trascurabile).
8. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, dovranno essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie, dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

Art. 20 bis - DISCIPLINA DEGLI ANNESSI AGRICOLI NON SOGGETTI AL RISPETTO DELLE SUPERFICI MINIME FONDIARIE O ECCEDENTI LE CAPACITA' PRODUTTIVE AZIENDALI. (articolo 41, comma 7 della l.r. 1/2005)

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui ai commi 1 e 2 del precedente art. 16, nei soli casi di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività e iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;

- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

2. . Gli annessi di cui al comma 1 devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l' 80 per cento del prodotto lordo vendibile.

3. salvo quanto prescritto al comma 5 del precedente art. 20 i nuovi annessi saranno ammessi alle seguenti condizioni:

- gli annessi agricoli sono realizzati in struttura leggera in legno; questi devono uniformarsi a specifiche tipologie che possono essere realizzate secondo semplici tecniche costruttive, anche attraverso l'autocomposizione. Gli annessi agricoli in legno non devono essere considerati come fabbricati "occasional", ma al contrario come opere correttamente progettate in tutti i loro particolari. La progettazione di detti annessi può uniformarsi agli esempi previsti nell'Allegato al R.E., nel quale sono riportati alcuni progetti tipo di fabbricati agricoli in legno tondo, completamente definiti e costituiti da una serie di tavole, da relazione e lista dei materiali occorrenti (progetti elaborati dall'A.R.S.I.A.) che permettono di coprire o adattarsi tipologicamente a tutte le funzioni necessarie in zona agricola;
- la progettazione deve garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale;
- gli annessi agricoli non possono essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale;
- gli annessi possono essere allacciati alle reti delle urbanizzazioni nei casi di documentata necessità e soltanto se le opere per gli allacciamenti non comportano modifiche permanenti all'ambiente circostante (pali e piloni per l'energia elettrica, scavi e movimenti di terra di entità non trascurabile);
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie, dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione dell'annesso;
- i nuovi annessi devono essere posti alle seguenti distanze dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza; i ricoveri per animali di allevamento devono distare almeno 10 metri dagli edifici a uso abitativo; tale distanza è di 50 metri per gli allevamenti suinicoli e di 100 metri per gli allevamenti avicunicoli; i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente piano, e

infine non meno di 200 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana; distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore

4. Il permesso di costruire sarà rilasciato previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, nel quale l'Azienda agricola/allevatore si impegna a rimuovere l'annesso agricolo/stalla al momento dell'avvenuta cessazione dell'attività e a rimettere in pristino lo stato dei luoghi.

ART. 21- DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

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

2. Nei fondi che non raggiungono la superficie minima, così come definita e quantificata all'art. 2 del Regolamento n°5/R approvato con D.P.G.R. del 09/02/2007, è ammessa la costruzione di annessi agricoli purché compatibili con le prescrizioni specifiche di ciascuna sottozona ed alle seguenti condizioni:

- l'ammissibilità degli annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi qualora ne siano sprovvisti o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei;
- non potranno essere rilasciati titoli abilitativi per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi al rilascio di precedente titolo abilitativo che abbia portato al cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura, ove i terreni in parola siano stati inclusi nelle verifiche inerenti la deruralizzazione, né a seguito di frazionamento di particelle di terreno avvenuto negli ultimi cinque anni precedenti alla presentazione della richiesta;
- fermo l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali possono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate, sempreché non siano inclusi negli Elenchi A, B e C come edifici di particolare pregio.

3. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono disciplinati dall'art. n. 11 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori di cui agli specifici Allegati al R.E..

4. Il rilascio di qualsiasi Autorizzazione o Concessione riguardante il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli, è subordinato all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, dovrà presentare dichiarazione sostitutiva di

notorietà, oltre a dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato alla progettazione e alla Direzione dei lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

5. Nuovi annessi agricoli saranno consentiti su lotti di superfici superiori a 3.000 mq.. In particolare è ammessa la costruzione di annessi di 10 mq. di superficie utile interna per lotti superiori o uguali a 3000 mq.; oltre i 3.000_mq. la superficie utile interna minima di 10 mq. è ampliabile di 0,5 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. 25.

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

6bis. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto precario per ciascun proprietario sull'intero territorio comunale; solo in presenza di proprietà fondiarie in zona E di superficie superiore a 50 mila metri quadrati è ammessa la realizzazione di un manufatto precario per ciascun Foglio catastale.

7. La progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli, comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né in zone con pericolosità "4" di cui alla D.C.R. n. 94/85 né in zona boscata così come definita dalla L.R. n°39/2000. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate.

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

9. Gli annessi agricoli saranno esclusivamente a carattere temporaneo, da realizzarsi in struttura leggera, tale da essere agevolmente rimossa e pertanto da non alterare in via definitiva l'area agricola dove vengono installati.

E' ammessa inoltre la realizzazione di annessi agricoli interrati con struttura in muratura, esclusivamente a carattere temporaneo, alle seguenti condizioni:

- che la morfologia del terreno consenta il completo interrimento dell'annesso con la esclusione di un unico fronte;
- che sia presente nel fondo un balzo naturale di almeno tre metri di altezza;

- che l'annesso abbia un'altezza massima di metri 2,50. Potranno essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità per altezze inderogabili di attrezzature agricole opportunamente documentate e dimostrate;
- che sia completamente interrato su tre lati, mantenendo inalterato il piano campagna del piede del balzo, e sia riportato sulla copertura uno strato di terra vegetale di almeno cinquanta centimetri,
- che l'unica parete scoperta sia realizzata con finitura in bozza di pietra locale e provvista di una sola porta di accesso in legno priva di parti trasparenti con eventuale sovrapporta apribile;
- che l'eventuale scanna fosso abbia una larghezza massima di 60 cm;
- che detti annessi siano privi di rampe di accesso, di allacciamenti alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature, rete telefonica), di cucine e di servizi igienici;

Gli annessi di carattere temporaneo fuori terra non dovranno essere stabilmente infissi nel terreno, ma semplicemente ancorati, al fine di consentirne una agevole rimozione.

Detti annessi potranno essere realizzati in elementi prefabbricati in legno o analoghi. Comunque dovranno essere realizzati con materiali omogenei tra loro, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, e comunque non idonei per natura, dimensioni, manutenzione, etc, nonché di pannelli in lamiera o plastica.

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

Dovranno essere costituiti da un solo locale, dotato di una sola finestra e una sola porta.

Potranno essere inoltre dotati di una loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non superiore a ml. 1,50: questa dovrà essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea della copertura.

Non devono essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature, rete telefonica).

Non potranno contenere né cucina né servizi igienici.

La coloritura dovrà essere attentamente valutata, si può mantenere il legno a vista anche senza trattamenti particolari, nel caso in cui si preferisse tinteggiarlo sarà opportuno utilizzare tutte le gradazioni del verde, del grigio, delle terre di Siena o delle ocre in modo comunque da ottenere un colore che non spicchi nella vegetazione e nel territorio circostante; ottenendo un effetto di mimetizzazione.

Gli annessi temporanei sono rilasciati con Permesso di Costruire gratuito a carattere limitato nel tempo, previo deposito cauzionale a garanzia della rimozione, per un periodo di anni 10, rinnovabile previa verifica del permanere delle necessità originarie, delle condizioni di manutenzione del manufatto, nonché

della conformità alle norme urbanistiche in caso che nel frattempo siano state adottate varianti agli strumenti urbanistici comunali.

Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciata oltre al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

- 1) Relazione giustificante la necessità dell'annesso in relazione alla coltivazione del fondo specificando le colture in atto o che si intendono realizzare, i mezzi e i materiali o quant'altro necessario alla conduzione del fondo.
- 2) Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso, sezioni quotate dell'area a dimostrazione della morfologia del terreno nel caso di annessi interrati in muratura.
- 3) Tipologia del manufatto con dimensioni e descrizione dei materiali con cui si intende realizzare.
- 4) Elaborati grafici, rilievo plano-altimetrico, piante, sezioni e prospetti, in scala adeguata e tali da permettere una esatta individuazione del collocamento del manufatto.
- 5) Documentazione fotografica esauriente dell'intorno ove si intende posizionare il manufatto.
- 6) Sezioni ambientali.
- 7) Particolare dell'ancoraggio al suolo del manufatto.
- 8) Indicazione dell'ubicazione del manufatto rispetto a punti fissi reperibili sul suolo, ovvero rispetto a coordinate geografiche.
- 9) Dichiarazione sostitutiva di notorietà, circa la sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi 2, seconda alinea, e 4.

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

ART. 22 – DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA “E” E NORME INERENTI LA COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE O TURISTICHE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. Ove non sia espressamente vietato, e comunque intendendo il divieto esteso anche a tutti quegli interventi realizzati dopo l'approvazione del P.R.G. del 1990 che avrebbero potuto prevedere in sede di concessione edilizia (o atto abilitativo) originario o nei tempi di validità della medesima concessione (o atto abilitativo) anche un organico inserimento delle attrezzature di seguito elencate, è possibile costruire attrezzature ad uso privato quali: piscine, campi da tennis, palestre, maneggi, ecc.. che comunque non comportino edificazione fuori dal profilo o dalla sagoma del terreno circostante, non comportino con la loro realizzazione l'abbattimento di alberature di pregio, non rechino danno a manufatti edilizi presenti sul territorio quali: pozzi, fonti, ruderi preesistenti, tracciati viari, vecchi muri di recinzione, terrazzamenti;

né rechino danni a colture agrarie specializzate di nuovo e vecchio impianto.

Per la realizzazione di tali attrezzature, quando possibili, sono ammesse soluzioni interamente interrato.

Sono inoltre ammessi, per esigenze funzionali, modesti aumenti volumetrici alle strutture esistenti di pubblici esercizi ad esclusione dei pubblici esercizi annessi alle attività agrituristiche. Tali aumenti volumetrici sono realizzati in aderenza all'edificio esistente con un aumento massimo di 15 mq di superficie coperta.

1bis. È vietata la costruzione delle suddette attrezzature nelle aree classificate in classe di pericolosità elevata classi 4 e 4i.

2. La realizzazione di tali manufatti sarà consentita previa definizione del necessario atto abilitativo, secondo le procedure previste dal R.E. e dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile residenziale e comunque a distanza non superiore di mt. 50 da quest'ultimo, salvo casi particolari da motivare attentamente; non è ammessa la realizzazione di attrezzature a servizio di immobili posti nel centro abitato, anche se posti entro la distanza di 50 m, al di fuori del medesimo centro abitato.
- Particolare attenzione dovrà essere posta alla localizzazione di tali strutture qualora ricadano in zone "A" o in aree speciali di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico, catalogati in Elenco A, B o C.
In questo caso potranno essere ammesse distanze maggiori per permettere la localizzazione al di fuori di tale area e, qualora ciò non fosse possibile né opportuno, la loro localizzazione dovrà comunque escludere aree antistanti il fronte principale del fabbricato nonché aree già strutturalmente e organicamente legate ai fabbricati: vedi ad esempio "giardini storici", ex aie, ecc..
- Le attrezzature dovranno adattarsi concretamente alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario con particolare riferimento agli allineamenti con termini di muri a retta, balzi, alberature, filari, siepi e sistemazioni agrarie;
- Dovranno avere forma prevalentemente regolare e comunque adeguata al terreno e all'intorno ambientale;
- Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- I movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità (cm. 100, in più o in meno, rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera);
- Dovranno essere previste idonee schermature arboree (generalmente siepi) di essenze locali (vedi e-

lenco essenze ammesse per siepi nell'Allegato al R.E.);

- Gli eventuali volumi tecnici, completamente interrati, dovranno avere superficie massima lorda di mq 6,00; maggiori dimensioni dovranno essere esplicitamente autorizzate previo dimostrazione delle specifiche necessità tecniche.

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

- Esse potranno avere dimensioni fino a mq. 80. Nel caso in cui vi sia un complesso costituito da più unità, è ammessa la realizzazione di una sola piscina, previo consenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari;
- Dovranno essere piastrellate o comunque rivestite internamente con elementi di colore intonato all'ambiente escludendo comunque il colore azzurro;
- La pavimentazione del bordo circostante dovrà essere eseguita in cotto da esterni, in pietra locale o comunque con materiali consoni all'ambiente;
- La vasca dovrà distare sia dai fabbricati insistenti sullo stesso lotto che dai confini di proprietà almeno 5 ml.;
- Il rifornimento idrico per il riempimento della vasca dovrà essere esclusivamente a mezzo di fonti di approvvigionamento private. E' assolutamente vietato per tale scopo l'utilizzo dell'acquedotto comunale e per verifica l'Amministrazione comunale si riserva in ogni momento di richiedere la documentazione comprovante l'approvvigionamento idrico autonomo;
- Il ciclo idrico della piscina dovrà essere esclusivamente a circuito chiuso e l'eventuale svuotatura per la pulizia stagionale, dovrà essere recapitata nel sistema di smaltimento previsto da progetto.

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

- a) Rilievo piano - altimetrico dello stato dei luoghi, comprendente sia l'area interessata dall'intervento che l'intorno ambientale (edifici, strade, manufatti, alberature, ecc.), completo di sezioni in numero e scale adeguate a rappresentare la zona in ogni aspetto morfologico;
- b) Indicazione dei necessari movimenti di terra (scavi e riporti) per l'assetto definitivo del resede;
- c) Progetto del manufatto e dell'intorno interessato dai lavori, redatto in scala adeguata e completo di quote, dimensioni, distanze dagli edifici e dai confini, materiali e colori previsti, ubicazione delle apparecchiature tecnologiche, piantagioni del verde con relative essenze da desumersi dall'Elenco delle essenze ammesse nell'Allegato al R.E.;
- d) Schema di adduzione idrica, nonché del trattamento e smaltimento delle acque utilizzate;

- e) Rilievo fotografico sia particolare che panoramico, completo di schema dei punti di ripresa;
- f) Relazione illustrativa dell'intervento e del ciclo idrico, con elenco dei materiali utilizzati per le strutture e le finiture delle opere nel suo complesso;
- g) Relazione geologica di fattibilità.

ART. 23 - COSTRUZIONE DI RECINZIONI IN ZONE OMOGENEE "E - EXTRAURBANE" (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. Nelle aree classificate dal vigente R.U. come zone Omogenee "E - Extraurbane", nel rispetto del comma 2 art. 19 presenti N.T.A., si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi di limitata estensione collocati intorno alle abitazioni e ai fabbricati urbani. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio, riferendosi ove possibile alle risultanze catastali presenti alla data 01/08/2000. Sono ammesse inoltre le recinzioni approvate nell'ambito di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale e quelle necessarie alle attività agricole o di allevamento, non comprese nei PMAA, salvo verificare, da parte della Commissione Edilizia, la effettiva necessità delle recinzioni nella conduzione delle attività agronomiche e/o di allevamento.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le Norme applicabili ai "fondi chiusi" di cui alla Legge n. 157 del 1992 e alla L.R. n. 3 del 1994.

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

4. Le recinzioni di cui al comma 1 del presente articolo dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle specie tradizionali, di cui all'Elenco specie ammesse per siepi nell'Allegato al R.E..

5. Nei casi di cui al comma 1 del presente articolo sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

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

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

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

9. La recinzione di un immobile posto all'interno del centro abitato, dovrà essere realizzata all'interno del perimetro del medesimo centro abitato, salvo quanto prescritto dal comma 2 bis dell'art. 45 delle presenti norme.

Art. 24 - REALIZZAZIONE DI LINEE E CABINE ELETTRICHE, DI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E DI RADIOCOMUNICAZIONE E DI IMPIANTI EOLICI E FOTOVOLTAICI.

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

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

3. In adiacenza di complessi edilizi di cui agli Elenchi A e B, nelle zone "A" e nelle "Aree speciali di pertinenza" degli stessi di cui all'art. n. 44 delle presenti norme e comunque ove prescritto dalle presenti norme, le nuove linee elettriche o telefoniche dovranno essere interrato fino al punto di erogazione.

4. Le cabine in muratura, relative alle linee elettriche o telefoniche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale.

Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno delle Sottosole E1 e E2, saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

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

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

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista.

I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con tonalità tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, dovranno rispettare la normativa nazionale e regionale in materia di tutela della popolazione dalla esposizione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. Sono recepite integralmente le disposizioni contenute nella legge regionale 6 aprile 2000 n. 54.

8. I nuovi impianti di telefonia mobile non potranno essere installati all'interno dei centri abitati, né, al di fuori di essi, a meno di 250 metri da edifici adibiti a permanenze superiori a quattro ore. Tale disposizione a carattere cautelativo potrà essere superata solo dopo la dimostrata stretta osservanza alla normativa in materia, quando questa sarà divenuta operativa.

9. Gli impianti di telefonia mobile, se ritenuti necessari, dovranno in genere essere installati in aree di proprietà pubblica, solo nel caso di materiale indisponibilità di aree pubbliche si ammetteranno installazioni su aree e/o edifici privati.

10. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- il gestore dovrà aver preventivamente presentato all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi, per il medio periodo, riguardante il territorio dell'alto Valdarno Fiorentino;
- il soggetto attuatore dell'intervento sarà comunque tenuto a stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale; tale atto prenderà in considerazione per lo meno i seguenti aspetti: la proprietà dell'area, l'appropriata utilizzazione di sistemi per la mitigazione dell'impatto ambientale, la valutazione di una possibile condivisione da parte di più gestori dell'impianto stesso;
- Il progetto dovrà acquisire il parere preventivo dell'ARPAT e della Commissione Edilizia Integrata in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, a prescindere dalla località ove si intende collocare l'impianto.

11. E' vietata la costruzione di infrastrutture puntuali delle suddette reti nelle aree classificate con pericolosità elevata (classe 4); nelle aree classificate in pericolosità media (classe 3) le attrezzature saranno ammesse previa esecuzione delle verifiche previste per la fattibilità geologica.

12. E'ammessa l'installazione di un traliccio in località Poggio Firenze, oltre a quelli già esistenti, per gli impianti di radiodiffusione televisiva nel sito individuato, con deliberazione n. 15/03/CONS del 29 gennaio 2003, dall'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni che ha approvato il Piano Nazionale per l'assegnazione delle frequenze per la radiodiffusione televisiva terrestre in tecnica digitale, con individuazione puntuale delle postazioni di emissione. Il nuovo traliccio non dovrà superare l'altezza massima di mt. 48, sul quale potrà essere installato un supporto molto più esile, di circa 10 metri, per poter posizionare le antenne iperbanda larga.

La nuova struttura dovrà essere convenzionata con il Comune per garantire gli interessi pubblici, quali ad esempio: l'installazione di nuove tecnologie come la banda larga, la tutela della effettiva concorrenza, l'installazione di un sistema di videosorveglianza per gli incendi boschivi o una stazione meteorologica, l'installazione di servizi radioelettrici di tutti gli organi collegati al Comune quali, a titolo esemplificativo, quelli dei vigili urbani, dei vigili del fuoco, della pubblica assistenza e di eventuali collegamenti wireless comunali;

13 - In zona extraurbana – zona E - è ammessa la costruzione e l'esercizio degli impianti eolici con capacità di generazione inferiore alla soglia di 100 chilowatt ai sensi della L.R. 39/2005 e s.m.i, alle seguenti condizioni:

- la distanza minima da edifici non inferiore a 300 metri. Potranno essere ammesse distanze inferiori solo nei casi in cui siano state verificate: la compatibilità acustica, la mancanza di effetti di Shadow-Flickering, la sicurezza in caso di rottura accidentale degli organi rotanti;
- la distanza minima da strade vicinali, comunali, provinciali, statali ed autostrade non inferiore a 200 metri. Potranno essere ammesse distanze inferiori solo nei casi in cui siano state verificate: la sicurezza in caso di rottura accidentale degli organi rotanti, attraverso uno studio, e la mitigazione dell'impatto visivo dalle strade e spazi pubblici;
- la distanza trasversale minima fra aerogeneratori sia pari a 3 diametri di rotore (per distanza trasversale si intende la distanza intercorrente fra gli assi delle torri di due aerogeneratori in direzione ortogonale al vento prevalente);
- la distanza minima di ogni aerogeneratore dal limite dell'ambito urbano previsto dai regolamenti urbanistici è pari a 500 m. Potranno essere ammesse distanze inferiori solo nei casi in cui siano state verificate la compatibilità acustica e la mancanza di effetti di Shadow-Flickering in prossimità delle abitazioni;
- la distanza non inferiore a 1Km dai siti archeologici, da particolari zone di alto valore paesaggistico e dai nuclei storici. Potranno essere ammesse distanze inferiori solo nei casi in cui sia stata verificata l'assenza di impatti sui beni sopra richiamati;
- la colorazione dell'impianto dovrà essere preferibilmente bianco-grigio, comunque dovrà essere prodotto un rendering fotografico nel quale le colorazioni proposte

dovranno essere comparate con i diversi colori della vegetazione e del cielo, a secondo della stagione;

- gli impianti non più attivi devono essere rimossi entro un anno dalla loro dismissione e rimesso in pristino lo stato dei luoghi.

14. In zona extraurbana – zona E - è ammessa la costruzione e l'esercizio degli impianti fotovoltaici con capacità di generazione inferiore alla soglia di 200 chilowatt ai sensi della L.R. 39/2005 e s.m.i, alle seguenti condizioni:

- a) distanza minima dagli edifici residenziali non inferiore a 50 metri;
- b) posizionati preferibilmente sopra le coperture di edifici privi di valore storico-testimoniale.

Nel caso in cui gli impianti o parte di essi sono installati su aree scoperte, queste non devono essere visibili da strade pubbliche e devono risultare libere da colture

**C A P O V : DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE:
VINCOLI E PRESCRIZIONI.**

**ART. 25 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE (MODIFICATO
CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)**

1. Ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, il territorio comunale è diviso nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F e nelle sottozone di seguito elencate.

2. Per esse e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli seguenti.

3. ELENCO DELLE ZONE E SOTTOZONE:

ZONE A - CENTRI E NUCLEI STORICI.

ZONE B - DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO, divise nelle sottozone:

B0 - Nelle quali non si prevedono nuove edificazioni.

B1 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If: 0,8 – Rc 25% - Hmax: 8,00 ml.

B2- Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If:1,0 – Rc 30% - Hmax: 8,00 ml.

B3 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If: 1,5 – Rc 30% - Hmax: 8,00 ml.

B4 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If: 2,0 – Rc 35% - Hmax: 12,00 ml.

B5 - Aree di saturazione residenziale costituite da ex P.E.E.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentito anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.

ZONE C - DI COMPLETAMENTO URBANO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, i parametri vengono prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

ZONE PRU - DI RECUPERO URBANO. Vi si prevede la ristrutturazione urbanistica secondo i parametri prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

ZONE D - INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI, divise nelle sottozone:

- D1 - Sottozona sature, vi sono consentiti ampliamenti funzionali alle attività insediate;
- D2 - Sottozona di nuova edificazione.
- D3 - Costituite da ex P.I.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentita anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.

ZONE E - EXTRAURBANE - TERRITORIO APERTO, divise nelle sottozone:

- E1 - Sottozona: Area di crinale;
- E2 - Sottozona: Area boscata contigua all'area di crinale;
- E3 - Sottozona: Area agricola produttiva collinare;
- E4 - Sottozona: Area agricola di pianura;
- E5 - Sottozona: Area agricola a prevalente funzione residenziale.

Si individuano altresì:

- Aree boscate;
- Aree a seminativo arborato – frutteti;
- Aree a seminativo semplice;
- Aree a prato pascolo

ZONE F - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE, divise nelle sottozone:

- F1 - Sottozona: attrezzature e servizi pubblici e aree a verde pubblico attrezzato, in generale di proprietà comunale, per le aree di insediamento. All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali.
- F2 - Sottozona: attrezzature e servizi privati per le aree di insediamento.

F3 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi e campeggi.

F4 - Sottozona: attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale.

ZONE A VERDE PRIVATO. Vi si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto.

ZONE DA ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO: Sono aree caratterizzate da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, nelle quali è possibile intervenire attraverso preventivi Piani di Recupero unitari; sono aree individuate come zona di recupero ai sensi della Legge n. 457 del 5 Agosto 1978.

AREE SPECIALI. Di pertinenza di edifici di particolare valore architettonico storico e culturale.

AREE DI RISPETTO CIMITERIALE. Sono aree in cui opera il vincolo di rispetto cimiteriale.

4. Le aree da destinare alla localizzazione delle medie strutture di vendita, in recepimento della legge regionale 17 maggio 1999 n. 28, sono individuate nelle seguenti tavole (alcune delle localizzazioni sono già contemplate dal PRG vigente, per questo non vi è una esatta corrispondenza con quanto indicato nel paragrafo 3.3.4. della Relazione Generale):

- TAV. 2a Rignano capoluogo, edificio polifunzionale in piazza dei Martiri;
- TAV. 2a Rignano capoluogo, piano di recupero urbano area ex cementificio;
- TAV. 4 Troghi-Cellai, Area di insediamento Troghi: comparto D-2.4 "Località Troghi: "Area Caldini- Faggi";

- TAV. 3a Area di Insediamento Pian Dell'Isola, ex area di proprietà comunale.

E' pure ammessa l'attività commerciale nelle zone omogenee D come indicato nel successivo articolo 30.

Inoltre gli insediamenti commerciali costituiti dagli esercizi di vicinato sono ammessi e compatibili con tutte le zonizzazioni del R.U., ed è comunque fatta salva la possibilità di accorpamento di esercizi di vicinato esistenti.

La dotazione di parcheggi per le medie strutture di vendita dovrà essere quella prevista dalle direttive di cui alla deliberazione del C.R. 25 maggio 1999 n. 137 e successive modificazioni, che si intende integralmente richiamata. Mentre per gli esercizi di vicinato si precisa che:

- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di 1 metro quadro per ogni metro quadro di superficie di vendita nelle zone C-D-E-F, mentre vengono ridotti fino a zero nelle zone A, in quanto in dette zone si considera che l'utenza abbia un carattere prevalentemente pedonale.

5. La costruzione o l'ampliamento di qualunque edificio deve porsi ad una distanza non inferiore a 5,00 m dal perimetro dei centri abitati.

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

Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Ai sensi ed ai fini dell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 e dell'art. 1 della L.R. n. 59 del 21 Maggio 1980 e dell'art. 16 delle N.T. del P.S. nel territorio del comune sono state confermate, ridefinite o individuate le zone omogenee "A". La generalità delle zone "A" è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

2. Tali zone comprendono:

- edifici, complessi edilizi o insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, classificati negli elenchi A, B e C di cui all'art. 10 delle presenti norme;
- edifici non significativi per valore architettonico ed ambientale, ma facenti parte, per continuità, del tessuto urbano e classificati nel gruppo D di cui all'art. 10 delle presenti norme;
- aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per le loro caratteristiche peculiari, degli insediamenti di cui sopra.

3. Nelle zone omogenee "A" tutti gli interventi ammissibili sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche attraverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici, degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti.

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

5. Gli interventi consentiti nelle aree speciali di pertinenza sono quelli previsti dal successivo art. 44 delle presenti norme.

6. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A" sono:

- a) Residenza e locali accessori (garages, cantine, ecc.);
- b) Artigianato di servizio;
- c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo;
- d) Esercizi commerciali al dettaglio;
- e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.);
- f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc..
- g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.);

- h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc.);
- i) Uffici pubblici o privati e studi privati;
- j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc.);
- k) Strutture ricettive per (alberghi, pensioni).

7. Nelle zone omogenee "A" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- supermercati e commercio all'ingrosso, attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli, magazzini e/o depositi, attività comunque industriali.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:

- 1) - Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale.
- 2) - Aumento non sostenibile del carico urbanistico.
- 3) - Concorso al cambiamento del tessuto sociale.

8. I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 39/94.

8.bis negli edifici residenziali classificati C e D dall'art. 11 delle presenti norme, possono essere recuperati i sottotetti a fini abitativi, in conformità alla L.R. n° 5 dell'8 febbraio 2010, senza costituire aumento delle unità abitative presenti al momento del deposito della DIA. Il recupero dei volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici residenziali deve realizzarsi conformemente alla legge regionale n. 5/2010 e a condizione che siano assicurate le prestazioni igienico sanitarie previste dalle leggi statali per le quali dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dalla ASL.

9. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo nella medesima perimetrazione, la seguente area:

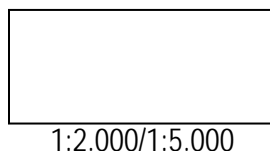
TAV. N. 2/a AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO

La particella catastale n. 132 del foglio di mappa n. 35, viene classificata in Zona "B0 di Saturazione", in quanto su tale particella insisteva originariamente un fabbricato, poi distrutto dagli eventi bellici dell'ultima guerra. Pertanto allo scopo di ricucire il tessuto del centro storico ed eliminare un'area di degrado o incongrua, viene consentita la ricostruzione di un volume pari a quello distrutto durante gli even-

ti bellici senza attribuire un indice edificatorio all'area.

ART. 27 - ZONE OMOGENEE "B": DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO (MODIFICATO CON D.C.C. N°56/2006)

Rappresentazione grafica:



1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione alle caratteristiche oggettive ed ai tipi di interventi ammessi: B0, B1, B2, B3, B4 e B5. Le sottozone B0, B1, B2, B3 e B4 sono individuate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

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

3. I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 39/94.

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

5. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni a parità di volume di edifici o parti di edificio non aventi valore architettonico od ambientale. Le Concessioni Edilizie relative a queste zone si realizzano attraverso intervento diretto, questo potrà essere convenzionato in tutti i casi che a giudizio dell'Amministrazione Comunale implicino un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards di zona. L'incremento di carico urbanistico nelle zone omogenee "B: DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO", viene raggiunto in tutti i casi nei quali si riutilizzi o realizzi una volumetria eccedente 400 mc.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, può negare ampliamenti volumetrici qualora riscontri un aumento non sostenibile del carico urbanistico;

6. Il rialzamento del sottotetto previsto dall'art. 4 comma 3 della L.R. 52/99 è ammesso alle condizioni previste dalla medesima norma, fino ad un limite massimo di m 1,00; tutti gli interventi di cui allo stesso art.4 comma 3 L.R. 52/99 è possono essere realizzati in deroga solo per quanto attiene l'indice di fabbricabilità, nel rispetto di tutte le altre norme edilizie ed urbanistiche nonché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

6 bis negli edifici residenziali anche in quelli classificati C e D dall'art. 11 delle presenti norme, possono essere recuperati i sottotetti a fini abitativi, in conformità alla L.R. n° 5 dell'8 febbraio 2010, senza costituire aumento delle unità abitative presenti al momento del deposito della DIA. Il recupero dei volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici residenziali deve realizzarsi conformemente alla legge regionale n. 5/2010 e a condizione che siano assicurate le prestazioni igienico sanitarie previste dalle leggi statali per le quali dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dalla ASL.

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

8. Descrizione e norme per le sottozone:

Sottozona B0:

Tale sottozona è costituita da insediamenti collocati in ambiente di alto valore paesistico e/o dotati di insufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Non si ammettono pertanto ulteriori edificazioni. In particolare si tratta di edifici che si trovavano precedentemente in zona agricola e che per la loro vicinanza all'edificato sono inglobati nel perimetro delle aree di Insedimento.

Sottozona B1:

Tale sottozona è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma inseriti in un ambiente meritevole di tutela. In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, purché i nuovi edifici o volumi siano particolarmente attenti all'inserimento ambientale senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto del paesaggio circostante, nell'ambito dei parametri seguenti:

Sottozona B1: Indici urbanistici..... If: 0,8 – Rc 25% - Hmax: 8,00 ml.

Sottozona B2 – B3:

Tali sottozone sono così caratterizzate:

- nella maggioranza sono di recente costruzione con densità edilizie differenziate e di modesto valore architettonico ed ambientale.

- alcune sono costituite da un tessuto edilizio omogeneo per tipologie e caratteri architettonici degli edifici, sì da costituire ambienti meritevoli di essere conservati (esempio: case a schiera del primo '900);

Pertanto in tali sottozone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio compresa l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, come è ammessa la possibilità di riorganizzazione architettonica funzionale e distributiva fino alla demolizione e ricostruzione con volume pari a quello esistente, detratto delle aggiunte non autorizzate, nell'ambito dei parametri seguenti:

Sottozona B2: Indici urbanistici..... If: 1,0 – Rc 30% - Hmax: 8,00 ml.

Sottozona B3: Indici urbanistici.....If:1,5 – Rc 30% - Hmax: 8,00 ml.

Costituiscono eccezione quelle sottozone caratterizzate da un tessuto edilizio più vecchio (di cui al secondo capoverso) per le quali non è ammesso l'abbattimento ma solo interventi edilizi che non alterino tipologie e caratteri architettonici.

In particolare queste ultime sottozone sono individuate nella Tav. n. 2/a Area di insediamento Rignano e così ubicate:

- isolato tra Via Veneto, Via Mazzini, Via Piave, Via T. Alderotti;
- isolato tra Via Piave, Via Mazzini, Via Garibaldi;
- isolato tra Via G. Garibaldi e Via del Bombone;
- porzione di isolato tra Via V. Veneto e Via G. Mazzini.

TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: SOTTOZONA "B2" LOCALITA' "CALCINAIA".

In questa Zona di Saturazione, individuata con simbolo "B2", localizzata a sud di via di Calcinaia sul limite del perimetro del Centro Abitato, è posta a carico dell'intervento convenzionato la realizzazione di viabilità e parcheggio pubblico per complessivi cinque posti auto.

Sottozona B4:

Sono le parti edificate del territorio senza particolari caratteri urbanistici ed ambientali con alte densità edilizie. Queste zone sono presenti soprattutto nel capoluogo e comprendono al loro interno sia edilizia dei primi del '900, senza particolari caratteri architettonici ed ambientali sia edilizia più recente.

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

Sottozona B4: Indici urbanistici.....If: 2,0 – Rc 35% - Hmax: 12,00

Nelle sottozone B2, B3 e B4 è ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, purché senza incremento dei medesimi, anche se eccedenti rispetto ai parametri suddetti. Nelle sottozone

B0 e B1 la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti è ammessa se finalizzata alla riduzione dell'impatto visuale e ambientale degli edifici esistenti.

Sottozona B5:

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia recente, oggetto di piani particolareggiati di attuazione dei vecchi strumenti urbanistici, piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare. In tali sottozone sono confermati gli indici urbanistici preesistenti allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie non realizzate da eseguirsi conformemente ai suddetti Piani Attuativi. E' ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

TAV. N.4 AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO - TROGHI: SOTTOZONA "B5" LOCALITA' "COLOMBAIOTTO".

In questa Zona di Saturazione, individuata con simbolo "B5", localizzata a margine della strada Provinciale n.1 Aretina, è posta a carico dell'intervento convenzionato la realizzazione di viabilità e parcheggio pubblico dimensionato per un numero di posti auto pari alla precedente previsione di Piano di Lottizzazione.

TAV. N.4 AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO - TROGHI: SOTTOZONA "B5" LOCALITA' "LE SCUOLE"

In questa Zona di Saturazione, individuata con simbolo "B5", localizzata a margine della strada Provinciale n.1 Aretina, è posta a carico dell'intervento convenzionato la realizzazione di viabilità e parcheggio pubblico dimensionato per un numero di posti auto pari alla precedente previsione di Piano di Lottizzazione. È ammessa per questo particolare intervento l'altezza massima di ml. 10,50.

9. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in Zona "B5" di Saturazione, la seguente area:

TAV. N.7 AREA DI INSEDIAMENTO LE CORTI – TORRI – SARNESE – VOLOGNANO LOCALITA' LE CORTI AREA SOTTOSTANTE LA ZONA ALBERGHIERA.

In questa Zona di Saturazione, individuata con simbolo B5* (con asterisco), equiparabile ad una sottozona "B5" si riconferma, a prescindere dalla nuova perimetrazione dell'area, la volumetria edificatoria prevista per l'intera area di Saturazione nel Piano Regolatore del 1990.

10. Sottozona B6

Tali sottozone sono ricomprese all'interno di perimetri che definiscono l'ambito del Progetto Unitario Convenzionato; tale P.U.C. costituisce l'estensione minima dell'intervento in caso di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ampliamento.

La capacità edificatoria e le caratteristiche dell'intervento sono definite nello specifico paragrafo normativo di seguito riportato.

ART. 28 – ZONE OMOGENEE "C": DI COMPLETAMENTO URBANO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (MODIFICATO CON D.C.C. N°75/2005)

Rappresentazione grafica:



1:2.000

1. Sono le nuove aree di espansione residenziale. L'attuazione avverrà mediante P.P., P.E.E.P., P. di L. o P.R.U. di iniziativa privata o pubblica estesi alla zona.

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

3. In ogni edificio dovranno essere previsti almeno due posti auto privati per ciascuna nuova unità immobiliare ad uso abitativo, riservando complessivamente aree di parcheggio coperte o scoperte, in misura comunque non inferiore a mq. 1 di superficie per ogni mc. 10 di costruzione nel rispetto della L.122/89.

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

5. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento, costituenti Comparti Edificatori, sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione.

Per tutte le aree di intervento ai fini del disegno urbano complessivo, si allegano schede progetto dell'intervento contenenti:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- la localizzazione di servizi e infrastrutture avente carattere prescrittivo;
- gli allineamenti degli edifici, aventi carattere indicativo;

- la superficie coperta di massima dei medesimi, avente carattere prescrittivo;
- le alberature in filare, la cui localizzazione ha carattere indicativo, ferme restando le distanze fra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

6. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di Intervento.

7. Si individuano le seguenti aree di intervento:

**TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: COMPARTO "C-1"
LOCALITA' "EX CEMENTIFICIO"**

P.E.E.P.: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 900 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 3.600

Intervento localizzato lungo la nuova strada di circonvallazione di Rignano in prossimità dell'area dell'Ex Cementificio. L'intervento viene proposto allo scopo di completare un'area residua ormai interna all'abitato di Rignano.

In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'edificato dovrà disporsi sul lotto parallelamente ai volumi soprastanti e già realizzati, assecondando l'andamento del terreno che si presenta sensibilmente scosceso impostando i fabbricati su quote degradanti verso valle. Gli edifici dovranno avere una altezza di due piani fuori terra e avere una veste architettonica unitaria.
- Nella progettazione del Comparto si dovrà prevedere la realizzazione delle due strade di penetrazione: una a monte da viabilità esistente; una a valle dalla nuova circonvallazione. Dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di un parcheggio a valle del comparto, e la predisposizione di un percorso pedonale che correndo sul perimetro del Comparto consenta la risalita dall'area "Ex Cementificio" fino alle zone residenziali sovrastanti.

**TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: COMPARTO "C-2"
LOCALITA' "IL PANCRAZI"**

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 800 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 2.400

Intervento localizzato a nord dell'abitato di Rignano Capoluogo, fra la Pieve di San Leolino e la ferrovia Firenze - Roma.

L'intervento si pone nell'ottica di dare compiutezza urbanistica a un settore urbano di recente realizza-

zione.

In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'edificato dovrà disporsi sul lotto allineandosi e avendo come riferimento principale sia la strada di penetrazione che le volumetrie esistenti. Gli edifici dovranno seguire l'andamento delle curve di livello e degradare verso valle, sono ammesse sia la tipologia a schiera che in linea che non potranno superare i due piani fuori terra.
- Nel comparto dovrà essere realizzata oltre alla strada di penetrazione che staccandosi dalla viabilità esistente si concluderà in una racchetta di manovra posta a monte, anche l'area a parcheggio ubicata lungo la strada di penetrazione.
- Gli spazi liberi sia privati che pubblici dovranno essere progettati con l'obiettivo di mantenere spazi aperti e permeabili. Nell'area a verde pubblico a monte della piazza, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione, dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto che dovranno costituire una quinta per la piazza stessa.

**TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: COMPARTO "C-3"
LOCALITA' "CALCINAIA OVEST"**

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 600 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 1.800

Intervento localizzato lungo la Strada Provinciale del Bombone nell'incrocio fra questa e la strada di lottizzazione di Calcinaia Ovest. L'intervento che si sviluppa su un'area residua in leggerissimo declivio, si pone nell'ottica di concludere l'espansione residenziale di questa zona.

In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'edificato dovrà disporsi sul lotto edificabile seguendo l'allineamento della strada di lottizzazione esistente. Gli edifici dovranno essere concepiti con tipologie mono o bifamiliari e si svilupperanno su due piani fuori terra.
- Gli svincoli carrabili ad ogni singolo edificio dovranno attestarsi sulla via di lottizzazione, favorendo soluzioni unitarie in modo da non occupare eccessive parti di resede.
- Dovrà prevedersi la realizzazione di parcheggi pubblici disposti a pettine lungo la strada di lottizzazione.

**TAV. N.4 AREA DI INSEDIAMENTO TROGHI: COMPARTO "C-4"
LOCALITA' "EX FORNACE DI TROGHI"**

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 1.200 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 4.800

Intervento localizzato tra l'"Ex Fornace di Troghi", la strada vecchia aretina e la previsione della nuova circonvallazione. L'intervento si sviluppa su un'area residua con notevole pendenza concludendo

l'espansione residenziale di questa zona.

In particolare, nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- I fabbricati dovranno disporsi sul lotto edificabile sia parallelamente alle curve di livello che alla viabilità esistente, posizionandosi nella parte bassa (non si dovrà superare la livelletta dei 270 m. s.l.m.). Gli edifici dovranno essere concepiti con tipologie mono o bifamiliari e si articoleranno su due piani fuori terra.
- I fabbricati dovranno collegarsi perpendicolarmente alla viabilità esistente, la vecchia Via Aretina. In fondo a quest'ultima dovrà essere realizzato un ampio parcheggio pubblico che dovrà servire anche da racchetta per l'inversione di marcia, dovendosi questo tratto della Via Vecchia Aretina interrompersi in prossimità della nuova circonvallazione.
- Condizione per l'attuazione dell'intervento è che all'interno delle opere di urbanizzazione del Comparto si realizzi una parte della nuova circonvallazione che dovrà essere ceduta al Comune. Lungo tale nuova strada e lungo la strada vecchia aretina dovrà essere realizzata un'ampia fascia di verde con schermatura di filari di piante di essenze locali.

**TAV. N.4 AREA DI INSEDIAMENTO TROGHI: COMPARTO "C-5"
LOCALITA' "STRADA VICINALE DI TROGHI"**

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 400 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 1.800

Intervento localizzato nella parte centrale dell'abitato di Troghi, fra questo e "La Verrucola" lungo la Strada Vicinale di Troghi. La realizzazione di tale intervento è prevista a mezzo di Lottizzazione Privata che dovrà rispettare le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- L'edificato sarà disposto planimetricamente tenendo come riferimento l'andamento della strada sottostante. La tipologia edilizia sarà quella del "villino" mono o bifamiliare con accessi separati rispetto ai tre lotti.
- Nella progettazione delle aree a "verde privato" dovranno essere limitati i movimenti di terra rispettando la morfologia dell'area con piani inclinati o terrazzamenti progressivi.
- Dovrà essere completata la strada di uso pubblico che partendo dalla Strada Provinciale Aretina, in coincidenza dell'attuale accesso al parcheggio dell'asilo nido, proseguirà lungo il limite dell'area urbana e terminerà in direzione del confine nord del comparto C5. Su tale strada si innesteranno gli accessi privati che collegheranno il comparto C5 e le aree in sottozona B2;
- All'interno dell'area sarà realizzato un tratto viario su cui saranno realizzati dei parcheggi e n°7 autorimesse seminterrate.

**TAV. N.5 AREA DI INSEDIAMENTO TROGHI - CELLAI: COMPARTO "C-6"
LOCALITA' "STRADA COMUNALE DELLE SERRE"**

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 300 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 1.200

Intervento localizzato a monte della Strada Comunale delle Serre dopo il bivio con la strada Provinciale Aretina n. 1, su un appezzamento di terreno da recuperare ambientalmente.

In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- I fabbricati dovranno disporsi sull'area edificabile paralleli alla strada comunale rispettando l'andamento delle curve di livello. Gli edifici dovranno essere concepiti con tipologie mono o bifamiliari e si svilupperanno su due piani fuori terra.
- Nella progettazione del Comparto dovrà essere prevista la realizzazione dell'allargamento della strada comunale delle Serre, dal bivio con la Provinciale fino al bivio con la strada che porta al P.E.E.P., da questa si staccherà un unico collegamento carrabile che raggiungerà entrambi i lotti.
- Nella progettazione degli spazi liberi, si dovrà mantenere la caratterizzazione di spazi aperti e permeabili privilegiando nella divisione dei lotti e nella separazione degli spazi, siepi o alberature di alto fusto disposte in filare. I movimenti di terra dovranno essere di entità modesta.

TAV. N.7 AREA DI INSEDIAMENTO TORRI-SARNESE: COMPARTO "C-7" LOCALITA' TORRI

(articolo modificato con Delibera Consiglio Comunale n°4 del 01/01/2002)

LOTTIZZAZIONE PRIVATA.: parametri urbanistici.

S.C. Max = mq. 800 H. Max = ml. 8,00; V. = mc. 3.000

Intervento localizzato al margine sud-est dell'abitato di Torri, sul proseguimento dei recenti interventi edilizi. L'incremento previsto, che si sviluppa su un'area in leggero declivio e ben esposta verso sud, si pone nell'ottica di completare parzialmente, all'interno delle previsioni del P.S. e dell'area d'insediamento di Torri-Sarnese, la nuova espansione residenziale di Torri, dotando il nucleo di attrezzature atte a qualificare l'intero insediamento con caratteristiche prettamente residenziali.

Si precisa che la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche sarà a carico del Comparto "C7" nella misura che l'Amministrazione con convenzione indicherà.

In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'edificato dovrà disporsi sul lotto orientandosi e allineandosi alla strada di penetrazione. Gli edifici che si svilupperanno su due piani fuori terra dovranno avere una veste architettonica unitaria.
- Nella progettazione del Comparto dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità carrabile sul proseguimento di quella esistente, raddoppiandola a valle con un altro tronco di strada atta a svincolare e distribuire l'ampia area attrezzata prevista in margine all'edificato. Dovrà essere prevista un'ampia area a parcheggio pubblico delle dimensioni di quello già realizzato lungo la strada di penetrazione, mentre un'altra area a parcheggio andrà realizzata al servizio dell'area a verde attrezzata.

- Il Comparto dovrà compartecipare in quota parte, rispetto alle volumetrie, alla realizzazione del verde attrezzato - campi da tennis, piastra polivalente, percorsi pedonali, zona per la sosta e lo svago – già previsto sull'area adiacente.
- Nella progettazione degli spazi liberi, siano essi pubblici che privati, si dovrà mantenere la caratterizzazione di spazi aperti e permeabili privilegiando nella divisione dei lotti e nella separazione degli spazi continui siepi o alberature di alto fusto disposte in filare.
- Le aree dei nuovi parcheggi dovranno essere attrezzate e successivamente cedute al Comune.

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

(articolo modificato con Delibera Consiglio Comunale n°14 del 14/02/2003 e con D.C.C. n°31/2006)

Rappresentazione grafica:



1:2.000

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

2. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, si allegano schede progetto dell'intervento contenenti:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- la localizzazione di servizi e infrastrutture avente carattere prescrittivo;
- gli allineamenti degli edifici, aventi carattere indicativo;
- la superficie coperta di massima dei medesimi, avente carattere indicativo;
- le alberature in filare, la cui localizzazione ha carattere indicativo, ferme restando le distanze fra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alla residenza, negozi, studi professionali, attrezzature turistico – ricettive, botteghe artigiane per attività non rumorose né nocive e in genere tutte le attività compatibili con la residenza, nonché servizi pubblici e/o di uso pubblico.

4. Tali zone costituiscono comparto unico, dovranno essere edificate previo Piano di Recupero o Piano di Recupero Urbano secondo le modalità dell'Art. 4 delle presenti Norme. Tali Piani dovranno osservare le indicazioni e le prescrizioni di seguito riportate:

a)- Riorganizzazione integrale dell'area sia per quanto riguarda l'articolazione planivolumetrica delle superfici coperte, sia per la sistemazione di tutte le aree libere e i parcheggi.

b)- Qualificazione tipologica ed architettonica dei fronti prospicienti le strade principali.

c)- Realizzazione delle infrastrutture, attrezzature e servizi prescritti per ciascuna area e delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Si individuano le seguenti aree di intervento:

**TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: COMPARTO "P.R.U."
CAPOLUOGO: "EX AREA CEMENTIFICIO BRUSCHI"**

PIANO DI RECUPERO URBANO: parametri urbanistici

Volumetria residenziale: mc. 46.000

Superficie utile lorda terziaria e commerciale: mq. 2.000

Superficie utile lorda turistico – ricettiva: mq. 2.000

H. max: ml. 18,00

La superficie utile lorda turistico-ricettiva può essere trasformata in volume residenziale ed in parte ad uso pubblico per un volume complessivo pari a mc 8.000.

Intervento localizzato nel Settore Sud del Capoluogo nell'area soprastante la vecchia linea ferroviaria Firenze – Roma, comunemente denominato "Ex cementificio Bruschi", area da considerarsi strategica per la riorganizzazione e la riqualificazione dell'intero centro urbano.

Caratteristiche dell'area:

- l'obsolescenza del manufatto edilizio, dovuta alla cessata attività (avvenuta all'inizio degli anni '80), non consente alcuna ragionevole ipotesi di riutilizzo o di riconversione produttiva;
- la vicinanza dello stesso abitato di Rignano, ormai tangente nella sua crescita a tale area, rende impossibile la sua coesistenza con le attività residenziali, sociali e commerciali che si sviluppano attorno;
- la centralità dell'area (sovrastante il parco ferroviario e interna alla costruenda strada di circonvallazione) non ammette alternative all'espansione del centro abitato, che in questa zona trova la sua conclusione e compiutezza.

Di conseguenza, con tale Piano di Recupero si prevede una profonda ristrutturazione urbanistica dell'area mediante l'abbattimento dell'esistente e la ricostruzione di nuove volumetrie a destinazione mista:

- Edilizia residenziale privata;
- Edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P. o convenzionata);
- Attrezzature alberghiere o ricettive;
- Edilizia commerciale – terziaria – di artigianato di servizio;
- Edilizia pubblica (ad esempio: scuola superiore o centro studi ad indirizzo alberghiero o agrario, sala convegni, uffici comunali, ecc.);
- Nonché servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Obiettivi da raggiungere col P.R.U.:

- Realizzazione della viabilità di comparto per il collegamento fra la nuova circonvallazione ed il centro abitato del Capoluogo. Tale collegamento dovrà essere previsto fra via Dalla Chiesa ed il rettilineo della circonvallazione a valle del previsto parco delle cave.
- Realizzazione di una piazza centrale ad uso pubblico con caratteristiche di centro civico con presenza di molteplici funzioni capaci di qualificare e integrarsi con l'intero centro urbano e la costruzione di una piazza sopraelevata con sottostante saletta pubblica polivalente.

Quindi la stesura del Piano di Recupero dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- A) Redazione del Piano di Bonifica dell'area dell'"Ex Cementificio" con relativi lavori di demolizione dei fabbricati esistenti (previo rilascio di specifica concessione edilizia). Redazione di planimetria quotata dopo le demolizioni.
- B) Redazione del Piano Unitario di Intervento che dovrà prevedere:
 - La valorizzazione delle parti pertinenti al primo nucleo della "Miniera", costituenti testimonianze della passata attività. Tali elementi dovranno costituire matrice culturale ed architettonica per il nuovo intervento. Il nuovo edificio dovrà disporsi sull'area "liberata" dai volumi dell'ex cementificio cercando di inserirsi adeguatamente nella particolare conformazione morfologica dell'area, stretta fra la ferrovia e la nuova viabilità di PRG;
 - L'orientamento e l'allineamento dei singoli fabbricati, in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno che si presenta con forti dislivelli e terrazzamenti;
 - La disposizione e distribuzione delle volumetrie sull'area in modo da ottenere soluzioni che si adattino all'andamento del terreno (per esempio: soluzioni gradonate);
 - Nella parte medio alta, la nuova edificazione interamente a destinazione residenziale, dovrà adattarsi alla singolare morfologia dell'area (terrazzamenti di risulta delle Vecchie Cave), accentuandone e valorizzandone le caratteristiche ambientali, ed allo stesso tempo costituire elemento di cerniera fra l'adiacente espansione del Capoluogo e l'area sottostante dell'ex cementificio;
 - Nella parte alta dovrà essere realizzata un'area attrezzata a verde, da cedere all'Amministrazione Comunale, in continuità con l'area a verde pubblico attrezzato, dell'ex cave oltre la circonvallazione, in modo da ampliare quest'ultima e creare un collegamento diretto con il centro abitato.
 - La realizzazione di una piazza centrale in quota come elemento generatore del nuovo edificio e come punto di aggregazione e relazione delle funzioni;
 - La realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte bassa dell'area utilizzando la parte sottostante la piazza centrale;

- La realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra la circonvallazione e via Dalla Chiesa;
- La realizzazione di parcheggi pubblici interni all'area in misura adeguata alle varie funzioni previste;
- Sistemazione idrogeologica dell'area, in particolare del bacino del fosso proveniente da monte (Fosso di Sezzano) previo adeguato studio della sistemazione idrogeologica anche a monte, cioè di tutto il bacino del fosso di Sezzano;
- Piano degli assetti vegetazionali (vedi allegato al R.E. su "Prescrizioni di massima per l'impianto di nuove alberature ornamentali ed elenco delle essenze ammesse");
- Progetto per il recupero ambientale e paesaggistico di tutto il comparto.

Tali elementi indicatori sono prioritari, inderogabili e propedeutici a una progettazione che non può basarsi esclusivamente sul raggiungimento del massimo potenziale volumetrico assegnato al Comparto in quanto l'intervento dovrà garantire la continuità fra le diverse parti ed allo stesso tempo completare, concludendola, l'espansione Sud dell'abitato di Rignano. Tutto ciò in un'area fortemente caratterizzata da preesistenze morfologiche ed ambientali significative (grande viabilità, scalo ferroviario, ecc..) nei confronti delle quali la progettazione dovrà proporre soluzioni di qualità e di integrazione plani - volumetrica ed allo stesso tempo prevedere ampie fasce a verde.

ART. 30 - ZONE OMOGENEE "D": INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE (MODIFICATO CON D.C.C. N°4/2006 E CON D.C.C. N°5/2006)

Rappresentazione grafica:



1:2.000

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

Sottozona D1 - costituita da aree già edificate;

Sottozona D2 - costituita da aree destinate alla nuova edificazione;

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

Sottozona D4 - costituita da aree di completamento destinate all'edificazione con destinazione com-

merciale e/o terziaria.

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

3. Destinazioni d'uso:

Per le sottozone D1 e D2 di nuova edificazione sono individuate le seguenti destinazioni d'uso salvo norme specifiche per ciascuna delle aree di intervento:

- Dovranno avere carattere prevalentemente industriale e artigianale. All'interno di esse sono ammesse attività industriali, artigianali, purché non inquinanti, anche di servizio, magazzini o depositi anche all'aperto, commercio all'ingrosso, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ogni unità produttiva che abbia almeno 1.000 metri quadri di superficie coperta. La presenza di attività terziarie e pubblici esercizi dovrà essere in misura non superiore al 30% della S.U. dell'intervento.

La presenza di attività commerciali al dettaglio dovrà essere in misura non superiore al 50% della superficie utile dell'unità immobiliare oggetto di intervento; l'attività commerciale al dettaglio deve essere destinata alla commercializzazione dei beni prodotti o già commercializzati all'ingrosso da parte dell'azienda stessa all'interno della medesima unità immobiliare.

Nelle sottozone D1 sature, oltre alla possibilità di raggiungere i parametri sopra indicati, sono fatte salve le situazioni esistenti, alla data di approvazione del Piano Strutturale, superiori a tali limiti.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 39/94.

4. Disposizioni comuni alle sottozone D1, D2 E D3:

In deroga ai parametri urbanistici di zona è consentita:

- la realizzazione di locali tecnologici (quali centrale termica, autoclave, impianto di depurazione, cabina elettrica), che costituiscano pertinenza dell'edificio principale, e siano architettonicamente armonizzati con esso;
- la realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 2,40 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano funzione esclusivamente di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 3,50 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- nell'altezza massima non sarà considerata l'altezza di attrezzature tecniche;
- la realizzazione di depositi pertinenziali a strutture commerciali non costituiscono superficie utile lorda, a condizione che non eccedano il 50% della superficie di vendita e che la pertinenzialità sia garantita da atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari;
- ai fini del reperimento dei parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89 si assume un'altezza virtuale di m 4,50 o direttamente l'altezza reale qualora questa sia inferiore a m 4,50.

5. Disposizioni specifiche per la Sottozona D1:

Sottozona D1: Indici urbanistici..... If: 3,0 – Rc: 50% - Hmax: 10,50

Le Concessioni Edilizie relative a queste zone si realizzano attraverso intervento diretto, questo potrà essere convenzionato in tutti i casi che a giudizio dell'Amministrazione Comunale implicino un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards di zona. L'incremento di carico urbanistico, nelle zone omogenee "D: INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI", sottozona "D1", viene raggiunto con la riutilizzazione o realizzazione di una volumetria eccedente i 1.000 mc.

Ove ammessi, gli interventi di ricostruzione in conseguenza della sostituzione di volumi preesistenti, non potranno avere altezza superiore a quella del più alto degli edifici confinanti e rispettare le prescrizioni morfologiche dell'allegato del R.E..

Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio nella stessa misura prevista per la sottozona "D2" di cui al comma seguente.

I complessi produttivi esistenti alla data di adozione del presente R.U. potranno essere ampliati fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda attuale in deroga agli indici urbanistici di zona fermo restando l'altezza massima ammissibile. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano convenzionato di Sviluppo Aziendale e dell'Occupazione, alla dimostrazione della compatibilità ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alle emissioni e scarichi inquinanti, ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità dell'area. Gli incrementi volumetrici dovranno rapportarsi ai corpi di fabbrica esistenti integrandosi con quest'ultimi funzionalmente e architettonicamente. Il Piano di Sviluppo Aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente comma, pur ricadendo nella medesima perimetrazione della presente sottozona, le seguenti aree; che pertanto vengono individuate come sottozona D1* (con asterisco):

**TAV. N.1.4 RIGNANO – BOMBONE – "SOTTOZONA D1* – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE"
LOCALITA' PAGNANA: EX "C.T.S. PAGNANA"**

PIANO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO: parametri urbanistici.

Ristrutturazione Urbanistica "RU2" a parità di volume, le altezze non devono superare ml. 8,00.

Qualora le eventuali modifiche proposte superino la categoria di intervento "R1" si dovrà procedere con un Piano di Intervento Unitario convenzionato.

Insedimento localizzato lungo la Strada Provinciale che dal Bombone conduce a Rosano nella zona pianeggiante tra la "Fattoria di Pagnana" e Torri, in un'area di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Poiché tale area utilizzata a fini artigianali ed industriali è all'interno del sistema agricolo produttivo collinare, dunque al di fuori delle zone artigianali ed industriali delle Aree di Insediamento, si ritiene che

tale area non abbia le caratteristiche per ammettere gli incrementi volumetrici previsti per la sottozona "D1". Di conseguenza l'eventuale recupero dell'area attraverso un Piano di Intervento Unitario potrà avvenire a parità di volume.

**TAV. N.1.2 ROSANO – VOLOGNANO – “SOTTOZONA D1* – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE”
LOCALITA' ROSANO: AREA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE “TERENZI”**

PIANO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO: parametri urbanistici.

Ristrutturazione Urbanistica "RU2" le altezze non dovranno superare ml. 8,00.
Qualora le eventuali modifiche proposte superino la categoria di intervento "R1" si dovrà procedere con un Piano di Intervento Unitario convenzionato.

Insedimento localizzato lungo la Strada Provinciale tra Rosano e Volognano in un'area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Poiché tale area utilizzata a fini artigianali ed industriali è all'interno del sistema agricolo produttivo collinare, dunque al di fuori delle zone artigianali ed industriali delle Aree di Insediamento, si ritiene che tale area non abbia le caratteristiche per ammettere gli incrementi volumetrici previsti per la sottozona "D1". Di conseguenza l'eventuale recupero dell'area attraverso un Piano di Intervento Unitario potrà avvenire solo ammettendo un adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei locali esistenti in particolare per il raggiungimento delle altezze minime interne, di conseguenza l'incremento volumetrico ammesso sarà quello minimo necessario per tali esigenze.

6. Disposizioni specifiche per le Sottozone D2:

L'attuazione edilizia potrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di un Piano urbanistico Attuativo convenzionato, di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P. di L.).

Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, si allegano schede progetto dell'intervento contenenti:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- la destinazione delle aree e degli edifici;
- la localizzazione di servizi e infrastrutture avente carattere prescrittivo;
- gli allineamenti degli edifici aventi carattere indicativo;
- i parametri urbanistici aventi carattere prescrittivo;
- gli eventuali porticati di uso pubblico aventi carattere prescrittivo;
- le alberature in filare aventi carattere indicativo.

Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq. di S.U. dovrà corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi destinati a parcheggi o quella eventualmente maggiore prevista dai Piani di Settore.

I parcheggi potranno essere realizzati anche completamente interrati.

Non sono consentiti insediamenti di aziende che trasformino, producano e commercino prodotti classificati insalubri (come da D.M. 23 Dicembre 1976 aggiornato con rettifiche D.M. 29 Marzo 1977 e successive modificazioni) di 1a e 2a categoria. Tali insediamenti se esistenti dovranno rispettare le leggi antinquinamento: acqua, aria, suolo, rumore. E' consentita l'installazione di processi produttivi i cui scarichi siano assimilabili a quelli civili. Gli interventi edilizi dovranno prevedere la garanzia del regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della legislazione vigente.

Le sorgenti di inquinamento acustico, ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991, dovranno essere separate dalle residenze e dai confini del lotto mediante fasce di rispetto di profondità adeguata all'intensità della sorgente stessa.

Sui confini del lotto dovrà comunque essere prevista una fascia di rispetto con siepi sempreverdi ed alberature di alto fusto, di profondità adeguata e comunque non inferiore a m. 5.

7. Si individuano le seguenti aree di intervento:

**TAV. N.3/B AREA DI INSEDIAMENTO SALCETO: COMPARTO "D-2.1"
LOCALITA' SALCETO: EX CANTIERE DIRETTISSIMA**

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

Sup. Coperta = mq. 6.000 H. Max = ml. 8,00

Intervento localizzato lungo la strada Comunale di Salceto, sull'area occupata dall'ex cantiere "Manfredi - Vianini", utilizzato per la realizzazione della Direttissima Firenze - Roma. L'intervento si pone l'obiettivo di recuperare questa vasta area trasformata dall'uso improprio che ne è stato fatto nel recente passato, tale area è rimasta allo stato di abbandono per più di un decennio. In considerazione del particolare pregio ambientale e paesaggistico dell'area circostante e dell'obiettivo da raggiungere i nuovi fabbricati dovranno avere una veste architettonica e tipologica omogenea e particolarmente curata, le destinazioni d'uso dovranno privilegiare la dimensione artigianale legata alla vendita diretta della produzione. In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'edificato dovrà disporsi in maniera ordinata sui lotti edificabili, disponendosi in sequenza parallelamente alla strada comunale di Salceto. La progettazione dovrà essere molto accurata, preferibilmente utilizzare sistemi costruttivi tradizionali, utilizzando materiali di pregio nei paramenti murari e nelle rifiniture evitando repliche pittoresche.
- Nella progettazione del Comparto dovrà essere prevista oltre alla nuova strada di penetrazione e di svincolo ad ogni singolo lotto, anche la realizzazione del parcheggio pubblico localizzato in testa all'insediamento nell'ansa formata dalla strada comunale di Salceto, nonché degli altri parcheggi previsti all'interno dell'area.
- Il Comparto risulta suddiviso in due parti distinte anche se integrate: un'area produttiva e un'area per attrezzature. Quest'ultima dovrà essere ceduta al Comune il quale se ne servirà per realizzarvi attrezzature proprie e per destinarne una parte alla Protezione Civile in caso di eventi calamitosi e a magazzino comunale.

- La parte prettamente produttiva dovrà essere destinata preferibilmente all'insediamento di attività artigianali tipiche della zona (falegnamerie, aziende di arredamento, fabbri, ecc..) in questo senso ogni singolo edificio dovrà essere abbinato a spazi coperti adiacenti (porticati) che intervalleranno regolarmente le volumetrie previste, in modo da collegare gli spazi produttivi veri e propri a zone per l'esposizione, la valorizzazione e vendita dei prodotti stessi.
- E' ammessa sulla parte produttiva del Comparto la realizzazione di alloggi da destinarsi alla residenza del titolare dell'azienda o a guardiania, in modo da ricreare il rapporto "casa-bottega" tipico delle produzioni artigianali tradizionali. Detti alloggi potranno essere realizzati solo se dotati di una superficie produttiva minima di 600 mq. (escluso logge e spazi coperti), non potranno superare i 110 mq. di superficie utile e dovranno essere realizzati al piano rialzato della parte antistante il volume produttivo. Tale previsione dovrà avere una soluzione architettonica e formale univoca per tutti i lotti in modo da dare uniformità all'intero insediamento.
- Particolare attenzione andrà posta nella sistemazione degli spazi liberi del Comparto, i quali dovranno essere lasciati aperti. Il perimetro dei lotti dovrà essere piantumato con alberature di alto fusto disposte a filare.

TAV. N.4 AREA DI INSEDIAMENTO TROGHI: COMPARTO "D-2.4"

LOCALITA' TROGHI: LOCALITA' "AREA CALDINI-FAGGI"

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO: parametri urbanistici.

Edificabilità volume massimo mc 5.300,00

Aree pubbliche o di uso pubblico: superficie minima mq 5.289,96

Intervento esteso all'intero perimetro soggetto a P.U.C. con realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di messa in sicurezza idraulica a carico del privato.

Sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali e terziarie, sono escluse quelle industriali e artigianali.

In tale insediamento è ammessa la media struttura di vendita fino a 1500 mq. di superficie di vendita.

La dotazione minima di parcheggi di relazione, in aggiunta agli standard previsti dall'art. 5, punto 2, del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, per la destinazione commerciale è da attuarsi in conformità all'art. 29 D.P.G.R. 15/R 01.04.09. I parcheggi possono essere realizzati anche su due piani interrati; tale volumetria non è computata nel volume massimo consentito di cui al presente articolo.

Nel caso di realizzazione di una superficie di vendita superiore a mq. 500, la nuova struttura deve uniformarsi ai requisiti previsti dal Capo IV del D.P.G.R. 15/R 01.04.09.

TAV. N.4 AREA DI INSEDIAMENTO TROGHI: COMPARTO "D-2.3"

LOCALITA' TROGHI: AREA ARTIGIANALE LUNGO VIA VECCHIA ARETINA

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici.

Volumetria esistente + Sup. Coperta = mq. 300 H. Max = ml. 10,00

Intervento localizzato fra gli abitati di Troghi e San Donato in Collina, in adiacenza al Comparto "D-2.2" già descritto in precedenza.

L'area di insediamento fronteggia l'ex Fornace Montecchi, trovandosi sul lato opposto della strada vicinale Vecchia Aretina, ed a questo dovrà essere volumetricamente e formalmente legata.

In particolare nella progettazione del Comparto si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'edificio dovrà disporsi parallelamente alla strada vicinale Vecchia Aretina, assecondando la forma del lotto di insediamento.
- Nella progettazione si dovrà tenere conto dello stretto legame con il comparto adiacente, al quale si dovrà fare riferimento nella impostazione dei volumi e nella veste architettonica finale. Dovranno essere sistemate a verde le aree libere del lotto privilegiando alberi di alto fusto disposti a filare, in modo da schermare le nuove volumetrie.

8. Disposizioni specifiche per le sottozone D3:

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

9. Disposizioni specifiche per le sottozone D4:

Sottozona D4: indici urbanistici.....If: 1,5 – Rc 50% - Hmax: 9,00

Gli interventi possono essere attuati attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso all'intera sottozona D4, finalizzato a garantire l'esecuzione di un intervento coordinato sull'intero complesso, nonché la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie. La Convenzione, il cui schema è da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, dovrà contenere l'esatta individuazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre le necessarie garanzie per la loro realizzazione.

ART. 31 - ZONE OMOGENEE "E" EXTRAURBANE (DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE ZONE E SOTTOZONE EXTRAURBANE) (MODIFICATO CON D.C.C. N°11/2006 E CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

1. Le zone omogenee "E – Extraurbane" identificano la quasi totalità del territorio aperto dell'intero Comune: rappresentano le aree oltre i perimetri dei Centri Abitati.

All'interno di dette aree sono individuate dal P.S. le seguenti Invarianti Strutturali:

a – Insediamenti storici: complessi ed edifici storici in cui sono ammessi interventi diversificati in rela-

- zione alla loro classificazione e al loro valore ambientale ed architettonico, così come previsto all'art. n. 11 delle presenti N.T.A.;
- b - Aree di protezione paesistica, storico – ambientale ed archeologica di cui al successivo art. 37 delle presenti N.T.A.;
 - c - Aree boscate di cui al successivo art. 38 delle presenti N.T.A.;
 - d - Viabilità e tracciati storici di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.;
 - e - "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico di cui al successivo art. 49 delle presenti N.T.A.;
 - f - "Aree fragili" da sottoporre a programmi di paesaggio, identificate nelle successive sottozone "E3 – Area agricola produttiva collinare" e "E4 – Area agricola di pianura (Area fluviale)" nelle quali l'attuazione dei Programmi di Paesaggio dovrà avvenire tramite Programma Aziendale con i contenuti di cui all'art. 16 delle presenti N.T.A.;
 - g - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree protette di interesse locale, suscettibili di far parte del sistema regionale dei parchi o aree protette di interesse locale ai sensi della L.R. n. 49 dell'11 Aprile 1995.

Inoltre tali aree sono suddivise, nelle tavole di R.U., nelle seguenti sottozone:

- E1 – Area agricola boscata di crinale;
- E2 – Area agricola boscata contigua all'area di crinale;
- E3 – Area agricola produttiva collinare;
- E4 – Area agricola di pianura (Area fluviale);
- E5 – Area agricola a prevalente funzione residenziale;
- E6 – Area agricola per attrezzature a supporto dell'attività venatoria.

2. Disposizioni comuni alle Sottozone:

- Nuove costruzioni potranno essere realizzate solo per usi agricoli, agrituristici o per attrezzature turistico - ricettive, nei limiti e con le modalità della L.R. 1/2005_e delle presenti norme.
- Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alle loro destinazioni d'uso ed essere oggetto di interventi in relazione alla loro classificazione di valore ambientale ed architettonico, secondo le prescrizioni contenute nel Capo III delle presenti Norme, solo se non più utilizzabili a fini agricoli e solo se i cambiamenti e le modifiche siano tendenti al loro recupero per fini residenziali, per agriturismo o, per turistico ricettivo qualora ricadano in Zona "F3".
 - Le strade vicinali, di tipo F, possono prevedere lievi spostamenti di tracciato, ma non è ammessa la loro chiusura. Gli spostamenti di tracciato seguono la procedura prevista dalla normativa nazionale e regionale di declassamento e riclassamento, ma non costituiscono variante al presente regolamento urbanistico, salvo l'aggiornamento cartografico che dovrà essere fatto ogni anno dall'Ufficio Urbanistica;
 - I percorsi, le strade campestri, i sentieri, esistenti nel territorio agricolo del Comune e indicati nelle Tavole del R.U. con ai lati fasce grigie, devono essere destinati ad uso pubblico, possono essere autorizzate

dal Sindaco limitazioni al transito dei veicoli. Sono ammessi modesti spostamenti del tracciato che non costituiscono variante al presente regolamento, salvo l'aggiornamento cartografico che dovrà essere fatto ogni anno dall'Ufficio Urbanistica .

- Nell'intero territorio comunale non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo. E' ammesso l'ampliamento delle abitazioni rurali esistenti, sino alla superficie massima di 110 mq, salvo limitazioni derivanti dalla classificazione degli edifici stessi; inoltre è ammesso il mutamento di destinazione d'uso per determinare nuove abitazioni rurali; in ambo i casi gli interventi sono ammessi previa approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Non si ammette inoltre la costruzione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda agricola o la costruzione di annessi agricoli in assenza delle superfici fondiari minime prescritte dal Regolamento 5/R approvato con D.P.G.R. del 9 febbraio 2007.
- L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale di cui all'art. 8 del Regolamento 5/R sopra richiamato può avvenire solo previo comunicazione all'Amministrazione Comunale con le caratteristiche e i contenuti di cui allo stesso art. 8 del Regolamento 5/R; ove l'installazione riguardi aree assoggettate a vincolo paesaggistico e/o ambientale la comunicazione deve essere preceduta da richiesta e rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Nella zona E la viabilità, esistente o nuovo, dovrà essere realizzata esclusivamente con finitura superficiale in ghiaia. E' possibile prevedere, previo parere della Commissione Edilizia, una diversa finitura, ma essa deve garantire l'aspetto di strada bianca.

Gli interventi di manutenzione alle strade che si immettono nelle strade provinciali o comunali, dovranno realizzare, prima dell'innesto, una efficace regimazione delle acque superficiali, atta ad impedire il deflusso delle acque piovane e dei detriti nelle dette strade. Tutti i sistemi di regimazione delle acque dell'intero tratto di strada, oggetto degli interventi, devono essere accuratamente riportati in scala adeguata in un dettagliato progetto degli interventi.

3. Fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dalla classificazione degli edifici esistenti, non è ammesso l'incremento di altezza dei fabbricati esistenti in elenco A, B e C soggetti a ristrutturazione edilizia 1, se non per l'inserimento di cordolo di rigiro, delle dimensioni minime consentite dalla normativa per le zone sismiche.

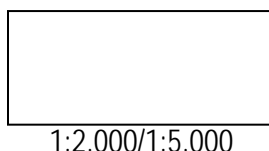
4. I movimenti di terra in zona agricola connessi all'attività edilizia non potranno comportare mutamento di quota, in aumento o in diminuzione, superiori a 1,00 m.

5. In caso di interventi che prevedano, nel rispetto delle vigenti norme, il mutamento di destinazione d'uso da edificio rurale ad altra destinazione, ove l'area di proprietà posta in zona E superi la superficie di 1 ettaro ed in assenza di Azienda Agricola, il proprietario dovrà presentare convenzione o atto unilaterale d'obbligo, preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale, con il quale si impegni, ol-

tre che a realizzare le opere di sistemazione ambientale eventualmente necessarie, a non vendere i terreni agricoli separatamente dai fabbricati in oggetto, salvo specifica ed espressa autorizzazione comunale.

ART. 32 - SOTTOZONA E1 – AREA AGRICOLA BOSCATI DI CRINALE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica:



1. Tale sottozona è suscettibile per caratteristiche e pregi paesaggistici, naturalistici, storici ed artistici di entrare a far parte del sistema regionale dei parchi o aree protette di interesse locale ai sensi della Legge Regionale n. 49 del 11 Aprile 1995, e di far parte di ambiti territoriali di interesse agrituristico. La disciplina dei parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, verrà definita da specifici strumenti di pianificazione nel rispetto dei criteri di cui alla Legge n. 394 del 1991 e della L.R. n. 49 del 1995. In attesa di tale istituzione valgono le norme sotto riportate.

2. All'interno dell'area non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale o per adeguamento di servizi tecnologici. E' ammesso, nei limiti di cui alle presenti norme, il recupero ai fini residenziali o per agriturismo delle volumetrie preesistenti, purché non più utilizzabili a fini agricoli. E' altresì vietata sia l'installazione di manufatti precari di cui al precedente art. 21, che l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale.

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

4.

5. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi dalle presenti norme, sono consentiti alle seguenti condizioni:

- sia preliminarmente approvato un Programma Aziendale per gli edifici agricoli;
- l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
- la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizio-

nali e/o tipici;

- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati assicurando comunque una buona permeabilità dei suoli;
- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producono notevoli movimenti puntuali.

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

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

ART. 33 - SOTTOZONA E2 – AREA AGRICOLA BOSCATI CONTIGUA ALL'AREA DI CRINALE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Tale sottozona è suscettibile per caratteristiche e pregi naturalistici e paesaggistici di costituire un'area contigua di pertinenza all'area protetta da istituire per la sottozona "E1 – Area agricola boscata di crinale" di cui all'articolo precedente. In attesa di tale istituzione che regolamerterà anche questa sottozona, valgono le norme sotto riportate.

2. All'interno dell'area non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale o per adeguamento di servizi tecnologici. E' ammesso, nei limiti di cui alle

presenti norme, il recupero ai fini residenziali o per agriturismo delle volumetrie preesistenti, purché non più utilizzabili a fini agricoli. E' altresì vietata sia l'installazione di manufatti precari di cui al precedente art. 21, che l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale.

3.

4.

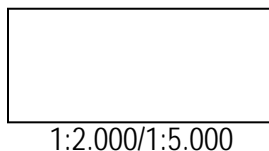
5.

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

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

ART. 34 - SOTTOZONA E3 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica:



1. Sono sottozone di territorio aperto che per le loro tipiche forme di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituiscono una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, pertanto sono definite come "Aree Fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio" il cui strumento attuativo, il Piano Aziendale dovrà attenersi a quanto previsto al precedente articolo n. 16.

2. Lo sviluppo agricolo produttivo, in questa sottozona agricola, può integrarsi con quello turistico: interventi che eccedano quelli agrituristici sono ammessi previo Piano Aziendale ai sensi delle presenti norme.

3. Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni della L.R. 1/2005 inerenti il territorio rurale, successive modificazioni ed integrazioni.

4. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati di interesse ambientale o architettonico, di cui agli Elenchi allegati, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

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

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

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

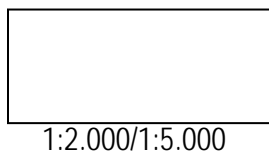
7. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire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

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

9. Il Programma Aziendale di cui all'Articolo 16 delle presenti Norme, dovrà prevedere quali indirizzi culturali quelli costituenti l'agricoltura mista (indirizzo cerealicolo, olivicolo, vinicolo, orticolo parziale). Non è ammesso il rimboschimento se non per eventuali ritagli del terreno non produttivo.

ART. 35 - SOTTOZONA E4 – AREA AGRICOLA DI PIANURA (AREA FLUVIALE) (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica:

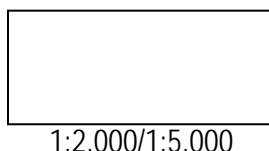


1. Sono sottozona di territorio aperto che per le loro tipiche forme di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituiscono una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, pertanto sono definite come "Aree Fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio" il cui strumento attuativo, il Piano Aziendale, dovrà attenersi a quanto previsto al precedente articolo n. 16.
2. Lo sviluppo agricolo produttivo, in questa sottozona agricola, può integrarsi con quello turistico: interventi che eccedano quelli agrituristici sono ammessi previa i Piani Aziendali ai sensi delle presenti norme.
3. Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni della L.R. 1/2005 inerenti il territorio rurale, successive modificazioni ed integrazioni.
4. Sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti dell'art. 11 delle presenti norme, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.
5. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni più restrittive posti dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:
 - per gli incrementi volumetrici o ristrutturazioni urbanistiche finalizzati all'attività turistica sia preliminarmente approvato un piano urbanistico preventivo;
 - sia preventivamente approvato uno studio geologico idraulico di fattibilità;
 - le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici;
 - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
6. Gli interventi descritti al comma precedente, nonché quelli accessori a supporto di attività turistica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, alla manutenzione di strade vicinali o

percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

ART. 36 – SOTTOZONA E5 - AREA AGRICOLA A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica:

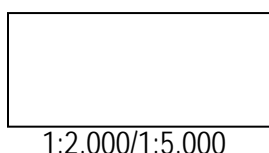


1. Sono aree originate da lottizzazioni o interventi diretti attuati tramite la cosiddetta legge "ponte" n. 765 del 6 Agosto 1967 o da fabbricati abusivi poi condonati, localizzate in aperta zona agricola che pur avendo basse densità edilizie costituiscono oggettivamente delle specifiche zone omogenee ormai slegate dalla produttività agricola.

2. Questi insediamenti collocati in ambienti ad alto valore paesistico e ambientale sono spesso dotati di insufficienti urbanizzazioni. Non si ammettono pertanto ulteriori nuove edificazioni, né ampliamenti; sono ammesse le ristrutturazioni o gli abbattimenti e ricostruzioni a parità di superficie utile lorda ammessi per la Zona Omogenea "E" con le limitazioni di cui all'art.11 delle presenti norme.

ART. 36 BIS - SOTTOZONA E6 – AREA AGRICOLA PER ATTREZZATURE A SUPPORTO DELL'ATTIVITA' VENATORIA (INSERITO CON D.C.C. N°11/2006)

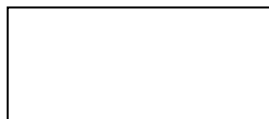
Rappresentazione grafica:



1. Sono sottozona del territorio aperto, individuate ai sensi dell'art. 39 comma 1 della L.R. 3 gennaio 2005, n°1, successive modifiche ed integrazioni, destinate ad accogliere attrezzature di supporto all'attività venatoria, ove è consentita la realizzazione di edifici e manufatti caratterizzati da dimensioni modeste e da destinarsi al rimessaggio di attrezzature ed all'accoglimento degli animali domestici nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale. L'approvazione dello schema di Convenzione sarà di competenza della Giunta Comunale; la finalità della Convenzione è quella di regolare l'uso delle attrezzature per garantire la massima utilità sociale, nonché quella di individuare interventi di valorizzazione delle risorse del territorio a carico dei proponenti.

ART. 37 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO - AMBIENTALE ED ARCHEOLOGICA (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica nel P.S. :



1:10.000

La rappresentazione cartografica è riportata nella TAV. 5 – CARTA DEI SISTEMI TERRITORIALI, composta da n. 6 quadri, in scala 1:10.000 del P.S..

1. In tali aree in ottemperanza alla deliberazione del C.R. 296/88 art. 7, è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione, eventualmente ammessi dalle norme dell'art. 11 e dalle singole sottozone, dovranno essere dimostrati necessari e non collocabili fuori delle aree suddette da Programmi Aziendali. Eventuali costruzioni a carattere precario potranno essere ammesse, solo per comprovati e temporanei motivi di necessità, previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, che prevede modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi.

2. E' ammesso comunque l'adeguamento funzionale delle strutture turistico ricettive, dei pubblici servizi e delle attrezzature sportive esistenti; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi dovranno essere preferibilmente realizzati all'esterno delle aree di tutela; se questo non risulterà possibile, gli incrementi volumetrici potranno essere realizzati all'interno delle aree, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.


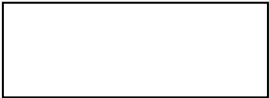
3. Nelle aree di interesse archeologico, nelle quali sono stati trovati reperti o tracce di utilizzazione in epoche antiche, vincolate ai sensi della Legge n. 1089 del 1 Giugno 1939, artt. 1 e 2, o comunque indiziate ai sensi della Legge n. 431 del 8 Agosto 1985, art. 1/m, il rilascio di Concessione Edilizia o di ogni altra Autorizzazione e/o Concessione per interventi, siano essi pubblici e/o privati, che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o asportazione di materiali sedimentatisi nel tempo o sistemazione o modifiche agrarie che alterino lo stato dei luoghi con movimenti di terra di profondità superiore a m. 0,40, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. La Soprintendenza per i Beni Archeologici potrà richiedere saggi preliminari di documentazione della valenza archeologica e qualora detti saggi dessero risultati positivi, una volta accertata la natura, la consistenza ed estensione delle stratificazioni antiche e delle strutture rinvenute, potrà valutare l'opportunità, oltre all'imposizione del vincolo ai sensi della Legge n. 1089 del 1 Giugno 1939, di procedere a Variante del progetto con le relative opere di tutela o esprimere parere negativo alla Concessione.

4. In considerazione della peculiarità del comprensorio del Valdarno Superiore, che è considerato uno

dei bacini fossiliferi a mammiferi più ricchi del mondo, si precisa che "le cose che interessano la paleontologia" sono a tutti gli effetti da considerarsi da tutelare e quindi soggette alle citate leggi.

5. Si precisa che comunque qualora durante lavori di escavazione di qualsiasi genere, in qualsiasi zona, si verificano scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della Legge n. 1089 del 1 Giugno 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, degli articoli n. 822, 823, e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. n. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori ed avisare immediatamente la Soprintendenza o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio.

ART. 38 - AREE BOScate (MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40/2008)

Rappresentazione grafica nel P.S.:  nel R.U.: 
1:10.000 1:2.000/1:5.000

La rappresentazione cartografica è riportata nella TAV. 5 – CARTA DEI SISTEMI TERRITORIALI, composta da n. 6 quadri, in scala 1:10.000 del P.S. e nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000 del R.U..

1. Il perimetro delle aree boscate, comprese quelle non qualificate catastalmente tali, ancorché percorse dal fuoco, oggetto del vincolo di cui all'art. 1 punto "g" della Legge n. 431 del 8 Agosto 1985, è quello individuato nelle tavole del P.S..

Inoltre le aree boscate, sono indicate anche nella TAV. n. 1, composta da n. 8 quadri, in scala 1:5.000, in quest'ultimo caso costituiscono riferimento al solo fine della redazione dei Piani Aziendali, piani attuativi dell'"Area Fragile" da sottoporre a Programma di Paesaggio.

2. All'interno dell'area non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale o per adeguamento di servizi tecnologici. E' ammesso, nei limiti di cui alle presenti norme, il recupero ai fini residenziali o per agriturismo delle volumetrie preesistenti, purché non più utilizzabili a fini agricoli. E' altresì vietata sia l'installazione di manufatti precari di cui al precedente art. 21, che l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale.

3. In ottemperanza alla deliberazione del C.R. 296/88 art. 7, è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra non superficiali senza specifica autorizzazione comunale. Sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero baci-

no fluviale o torrentizio. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.

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

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

6. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi consentiti dall'art. 11 delle presenti Norme. Il Programma Aziendale di cui all'art. 16 delle presenti Norme, dovrà considerare quali indirizzi colturali ammessi la selvicoltura o eventualmente l'allevamento per aziende comprendenti prati e pascoli. La ceduzione è ammessa solo nella forma con matricine disetanee: è consentita la conversione a fustaia. Le aree intercluse con destinazione attuale a prato-pascolo, a prato falciabile, a pascolo cespugliato, non possono essere oggetto di rimboschimento. E' ammesso il rimboschimento di tutte le aree percorse dal fuoco e di eventuali ritagli o terreni scoscesi, purché eseguito con alberature di essenze vegetali locali. Potranno essere autorizzati interventi quali: costruzione di infrastrutture di difesa del suolo, apertura di nuove piste sparti-fuoco, a condizione che siano funzionali all'equilibrio idrogeologico e forestale.

ART. 39 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE

Rappresentazione grafica nel P.S. :



1:10.000

La rappresentazione cartografica è riportata nella TAV. 5 – CARTA DEI SISTEMI TERRITORIALI, composta da n. 6 quadri, in scala 1:10.000 del P.S..

1. Nelle carte del P.S. e nelle cartografie delle prescrizioni geologiche, sono individuate aree da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, bonifica o consolidamento, perché interessati da fenomeni di inquinamento, dissesto idrogeologico, o da cave e discariche dismesse o da dismettere. All'interno di esse è consentito il mantenimento dell'attività per un periodo non superiore a 10 anni, senza realizzazione di nuove volumetrie, neppure a carattere precario. Il mantenimento è subordinato alla stipula di una convenzione con fidejussione a garanzia per la realizzazione degli interventi, che preveda:

- il progetto di rimessa in pristino dell'area, che assumerà destinazione agricola;

- il progetto della viabilità di accesso prevista dal R.U..

2. Gli interventi di consolidamento geologico verranno attuati con progetto di iniziativa pubblica, o potranno essere convenzionati con privati.

3. Gli interventi di recupero ambientale verranno attuati previo Piano di Recupero. Tali piani potranno prevedere destinazioni diverse dalle precedenti, adeguate a rendere possibile il ripristino ambientale; essi dovranno interessare sia le aree che gli eventuali manufatti esistenti e le opere accessorie, quali piazzali, viabilità ecc..

4. In assenza di progetti approvati di consolidamento o di piani approvati di recupero ambientale, sono ammessi per gli eventuali edifici o manufatti esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e per le aree tutti quelli interventi che contribuiscano ad evitare ulteriori dissesto o degrado.

5. Per gli interventi edilizi relativi alle seguenti Zone di Bonifica, individuate nelle cartografie del P.S., è prescritta la predisposizione di un preventivo progetto di bonifica da approvarsi ed attuarsi con le modalità di legge:

FI 122	Via XX Settembre Cementerie Riunite	Area industriale	Medio termine
FI 123	Rignano sull'Arno Salceto	Discarica	Censimento
FI 124	Via Aretina Sansificio Caldini	Area industriale	Medio termine

6. E' consentito il recupero dei luoghi di escavazione dismessi del solo sistema di pianura, anche per lo stoccaggio di inerti sterili, previo studio idrogeologico e di compatibilità ambientale e previa stipula di una convenzione che preveda i tempi di durata dello stoccaggio, le modalità e i tempi per il ripristino definitivo dello stato dei luoghi.

7. Nel territorio comunale non è ammessa alcuna attività estrattiva.

ART. 40 - ZONE OMOGENEE "F": DI INTERESSE GENERALE.

Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale. Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie del R.U. con apposita simbologia e/o con perimetrazione e si distinguono nelle seguenti sottozone:

- Sottozona "F1": attrezzature e servizi pubblici e aree a verde pubblico attrezzato, in generale di proprietà comunale, per le aree di insediamento;
- Sottozona "F2": attrezzature e servizi privati per le aree di insediamento;
- Sottozona "F3": complessi turistico-ricettivi, campeggi;
- Sottozona "F4": attrezzature e servizi di interesse sovracomunale.

2. Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, che risulteranno specificate dal piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni previsto dalla L.R. n. 39/94.

3. Fino alla approvazione del suddetto Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, per tutti gli interventi ricadenti in zona "F" è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e si documentino la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento.

4. Le attrezzature ed i servizi dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita dal comune attraverso esproprio forzoso, previo progetto e programma di utilizzazione approvati dalla Giunta Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

5. Purché non siano alterate le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'eventuale P.I.I., di cui agli articoli 29 e 30 della legge regionale 5/95. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.

ART. 41 - SOTTOZONE "F1": ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.

1. Tali sottozone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, religiose, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate

agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.

Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U..

2. In tali sottozone il R.U. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

4. Tali sottozone comprendono anche le aree destinate a parchi pubblici, verde pubblico attrezzato e ad attrezzature sportive per le aree di insediamento, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U..

In tali sottozone sono ammesse:

a - per le aree destinate a parchi pubblici e a verde pubblico attrezzato: opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

b - per le aree destinate ad attrezzature sportive: la realizzazione di impianti sportivi e di servizi relativi.

5. In dette zone valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta, o comunque resa impermeabile, deve essere contenuta nei limiti minimi indispensabili per la realizzazione delle attrezzature necessarie;
- l'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno l'80% della sua superficie.
- le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio ed i percorsi di collegamento ciclabili, pedonali e riservati a mezzi leggeri, devono essere pavimentati con materiali permeabili.

ART. 42 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.

1. Tali sottozone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature e servizi privati per le aree di insediamento destinate a scopi scolastici, culturali, sociali, religiosi, socio-sanitari, ed ai servizi connessi.

Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U..

2. In tali sottozone il R.U. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

ART. 43 - SOTTOZONE "F3": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI E CAMPEGGI

1. Nelle carte di R.U. sono individuate le aree e/o gli immobili destinati ad attrezzature turistico ricettive e campeggi esistenti o di nuovo impianto. Verranno distinte in:

F3a – Strutture ricettive vere e proprie e campeggi;

F3b – Strutture ricettive a carattere socio-sanitario, socio-culturale, religioso;

F3c – Strutture ricettive connesse ad attrezzature sportive.

2. Gli ampliamenti o la ristrutturazione urbanistica previsti per le attrezzature turistico-ricettive, ove soprattutto tali ampliamenti comportino incrementi volumetrici, dovranno essere preceduti da un Piano Attuativo di Intervento unitario che dovrà comprendere:

- a) Piano di Sviluppo Aziendale e dell'Occupazione;
- b) Piano Aziendale del fondo di pertinenza se inserite in zona agricola, ai sensi della L.R. n.1/2005, successive integrazioni e modificazioni;
- c) Piano di Inserimento Paesaggistico con valutazione dell'impatto ambientale;

da convenzionarsi e da valutarsi attraverso la competente Commissione Consiliare il punto A e dalla Commissione Edilizia i punti B e C; per gli interventi di minore rilevanza urbanistica specificamente individuati dal presente articolo sarà consentito anche intervento edilizio diretto, purché accompagnato da Convenzione da approvarsi in sede di Consiglio Comunale.

La convenzione prevederà una opportuna e congrua fidejussione a garanzia degli impegni assunti.

3. Gli ampliamenti, espressi in termini di superficie utile lorda, intendendo per superficie utile lorda la S.U. aumentata delle murature, per l'attività ricettiva sono ammessi solo se assegnati espressamente a ciascuna attrezzatura dalla presente normativa. Tali ampliamenti saranno concessi solo dopo aver dimostrato la piena utilizzazione di tutte le volumetrie esistenti nell'ambito della proprietà. Eventuali alienazioni di immobili riferiti alla proprietà interessata dagli ampliamenti volumetrici, a far data dall'approvazione del presente Piano Strutturale, comporteranno conseguentemente una proporzionale riduzione delle superfici assegnate per i citati ampliamenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare lotti successivi, entro i limiti previsti dal Piano Strutturale, dopo aver constatato la conformità del progetto autorizzato e l'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla Convenzione.

4. La ristrutturazione urbanistica potrà prevedere, oltre a quanto previsto nel precedente comma, anche ampliamenti volumetrici funzionali all'adeguamento dei servizi, degli spazi comuni o per attività complementari in base ad adeguamenti imposti dalla normativa di settore o per esigenze di completamento delle attrezzature in dotazione alla struttura ricettiva.

5. Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, consentiti dalle presenti norme, sono subordinati al reperimento per l'intera struttura di superfici a parcheggio, anche interrate, non inferiori alle dotazioni previste dalla legge n. 122/89 e comunque a 1,5 posti auto per ogni camera, nonché all'adeguamento dell'intera struttura alle disposizioni del D.M. n. 348/78. Tutte le opere di urbanizzazione ed

i relativi approvvigionamenti funzionali all'attività sono a carico del richiedente.

6. All'interno delle aree turistico-ricettive è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto all'attività stessa, quali piscine, palestre, maneggi, campi da tennis, aree attrezzate per attività ricreative e relativi servizi e strutture accessorie, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme per le relative tipologie delle strutture stesse.

7. Qualsiasi nuova costruzione non potrà essere localizzata su crinali o emergenze paesaggistiche, né essere addizionata ad edifici storici o di pregio ambientale come semplice giustapposizione di volumi ma contestualizzata agli assetti architettonici esistenti, né in zone con pericolosità "4" di cui alla D.C.R. n. 94/85 e neppure in zone disciplinate dalla D.C.R. n. 230/94. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Quando l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrato o seminterrate; in quest'ultimi casi è preferibile la copertura piana inerbata in continuità del terreno circostante se completamente interrato; totalmente o parzialmente pavimentata in pietra o in cemento nel caso di costruzione seminterrata.

8. In caso di ampliamenti delle volumetrie esistenti l'impegno per il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva dovrà essere pari ad almeno 20 anni, dal momento della costruzione.

9. Per le strutture ricettive esistenti, anche se non graficizzate come tali nelle carte del R.U., purché non comprese all'interno delle zone A o all'interno delle zone E con edifici compresi negli Elenchi A, B e C, si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché l'ampliamento di parcheggi e/o spazi a verde anche attrezzato, per la realizzazione di modesti impianti accessori, quali piscine, maneggi, aree attrezzate e campi da gioco per l'organizzazione di attività ricreative. È ammesso l'adeguamento funzionale di cui al precedente comma 4 anche con interventi di ampliamento della superficie utile lorda; ove tale ampliamento comporti incrementi volumetrici, il relativo dimensionamento dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

10. Nelle tavole di R.U. sono state individuate le seguenti aree turistico-ricettive di nuovo impianto con i seguenti parametri urbanistici:

**TAV. N.1.6 RIGNANO – PIAN DELL'ISOLA – "E4" AREA AGRICOLA DI PIANURA: "F3c"
LOCALITA' PIAN DELL'ISOLA: CAMPO DA GOLF "IL PRUNO – CAMPOLUONGO"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Ampliamento Superficie Utile Lorda: mq. 6.000 (Nuovo) H. max= ml. 8,00

Il recupero dei complessi edilizi del "Pruno" e di "Campolungo" come la realizzazione delle nuove volumetrie devono essere finalizzate esclusivamente all'attività golfistica.

**TAV. N.2/A AREA DI INSEDIAMENTO RIGNANO: "P.R.U. F3a"
LOCALITA' "EX CEMENTIFICIO"**

PIANO DI RECUPERO URBANO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Superficie Utile Lorda = mq. 2.000 (Nuovo) H. max = ml. 12,00

Il Piano Attuativo di Intervento unitario potrà essere presentato dai proprietari di almeno tre quarti delle superfici catastali interessate, in tal caso i proponenti dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari.

11. Nelle seguenti tavole di R.U. sono state individuate le aree turistico ricettive esistenti nelle quali sono ammessi incrementi della superficie utile lorda inerenti l'attività stessa con i seguenti parametri urbanistici; tali ampliamenti saranno concessi solo dopo aver dimostrato che le volumetrie esistenti sono completamente utilizzate:

**TAV. N.1.2 ROSANO - VOLOGNANO - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA: "F3a"
LOCALITA' CASTIGLIONCHIO: "FATTORIA DI CASTIGLIONCHIO"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Ampliamento Superficie Utile Lorda: mq. 1.000 H. max = ml. 6,00

**TAV. N.1.4 RIGNANO - BOMBONE - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA: "PR3
F3b"
LOCALITA' BONCIOLI: "SOCIETA' LE TORRI CTE-S.R.L."**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici

I parametri urbanistici sono quelli definiti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n°71 del 17 Novembre 1997 oggetto della successiva Convenzione rep. n°2217 del 20/03/1998.

**TAV. N.1.4 RIGNANO - BOMBONE - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA: "F3a"
LOCALITA' PAGNANA: "FATTORIA DI PAGNANA"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Ampliamento Superficie Utile Lorda: mq. 1.000 H. max = ml. 8,00

Si precisa che gli ampliamenti previsti per attività turistico-ricettive saranno concessi solo dopo aver dimostrato la piena utilizzazione di tutte le volumetrie esistenti nell'ambito della proprietà.

**TAV. N.1.6 RIGNANO - PIAN DELL'ISOLA - "E4" AREA AGRICOLA DI PIANURA: "F3a"
LOCALITA' PIAN DELL'ISOLA: "IL GINEPRO"**

Intervento edilizio diretto soggetto a convenzionamento.

Ampliamento Superficie Utile Lorda: mq. 150 H. max = ml. 8,00

**TAV. N.1.6 RIGNANO – PIAN DELL'ISOLA - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA:
"F3a"
LOCALITA' PIAN DELL'ISOLA: "FATTORIA IL POGGIO"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Ampliamento Superficie Utile Lorda: mq. 500 H. max = ml. 8,00

**TAV. N.1.8 PIAN DELL'ISOLA – SALCETO - "E4" AREA AGRICOLA DI PIANURA: " PR2 F3a"
LOCALITA' PIAN DELL'ISOLA: "FATTORIA DEL PALAGIO"**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici

Ampliamento

Fino a mq 1.225,58: piano di recupero già approvato H max = piano di recupero già approvato

12. Nelle seguenti tavole di R.U. sono state individuate le aree turistico ricettive esistenti nelle quali non sono ammessi incrementi della superficie utile lorda inerenti l'attività stessa:

**TAV. N.1.2 ROSANO - VOLOGNANO - "E4" AREA AGRICOLA DI PIANURA: "F3c"
LOCALITA' MELETO: "FATTORIA DI MELETO"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Su volumetrie esistenti.

**TAV. N.1.3 TORRE A CONA-LE CORTI - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA:
"F3c"
LOCALITA' IL FOCARDO: "CLUB ACQUARIO"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Ampliamento Superficie Utile Lorda: mq. 300 H max = ml. 8,00

**TAV. N.1.4 RIGNANO – BOMBONE - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA: "PR7
F3b"
LOCALITA' PETRIOLO: COMPLESSO "VILLA PETRIOLO"**

PIANO DI RECUPERO: parametri urbanistici

Su volumetrie esistenti.

13. Nelle seguenti tavole di R.U. sono state individuate le aree turistico – ricettive destinate a campeggio:

**TAV. N.1.5 S.DONATO – TROGHI - CELLAI - "E3" AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DI COLLINA:
"F3a"
LOCALITA' CELLAI: "CAMPEGGIO IL POGGETTO"**

PIANO ATTUATIVO DI INTERVENTO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Ampliamento pari a mq. 150 H. max = ml. 8,00

Nelle zone "F3" destinate a campeggi, indicate con apposito perimetro ed apposita simbologia nelle planimetrie del R.U., l'attuazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato. Il Piano Attuativo di Intervento unitario potrà essere presentato dai proprietari di almeno tre quarti delle superfici catastali interessate, in tal caso i proponenti dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari.

I campeggi individuati nelle carte del R.U. devono essere realizzati previa verifica dei requisiti indicati dalla L.R. n. 83 del 12 Novembre 1997, dal relativo Regolamento di Attuazione n. 3 del 31 Agosto 1998 o da successive integrazioni e modifiche, entro i limiti massimi stabiliti dalle leggi stesse.

Le realizzazioni saranno subordinate anche alle seguenti condizioni:

- sia effettuata una preventiva valutazione della compatibilità ambientale;
- non vi sia prelievo di risorsa idrica se non sia dimostrata la compatibilità con la quantità disponibile della risorsa stessa;
- sia previsto l'impianto di specie arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in genere, vedi relativo Allegato al R.E.;
- sia stipulata una preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le superfici destinate a viabilità e piazzole, nei limiti delle leggi vigenti, devono essere pavimentate con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale. E' ammessa la realizzazione di edifici, nella misura strettamente indispensabile, in base alle leggi vigenti, ove non sia possibile il riuso di volumi esistenti.

Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

Nei campeggi è consentita la presenza di roulotte ed altri manufatti realizzati con materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo, installati a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Tali manufatti non potranno avere altezza complessiva superiore a ml. 3,00, superficie utile netta superiore a mq. 28,00 e dovranno essere adeguatamente schermati con essenze vegetali locali, vedi relativo

Allegato al R.E..

14. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in Sottozona "F3a", la seguente area:

TAV. N.7: AREA DI INSEDIAMENTO LE CORTI: "F3a"
LOCALITA' LE CORTI: AREA ALBERGHIERA.

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO: parametri urbanistici

Volume pari a quanto ammesso dal PRG precedente H. max = ml. 8,00

Per la zona alberghiera si riconferma la previsione del precedente Piano Regolatore del 1990, avendo manifestato la proprietà l'intenzione di realizzarla. Indipendentemente dalla nuova perimetrazione, le volumetrie dovranno scaturire dall'area e dai parametri urbanistici derivanti dal precedente Strumento Urbanistico. In considerazione del fatto che la zona viene notevolmente ampliata, l'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà superare i ml. 8,00.

Sull'area con destinazione alberghiera insistono volumetrie esistenti con destinazione bar-ristorante-dancing che data la loro realizzazione in tempi differiti necessitano di una riorganizzazione e riconfigurazione complessiva. Il nuovo insediamento alberghiero dovrà tenere conto di tale necessità, come di rapportarsi all'ampia area adiacente con destinazione verde privato attrezzato, complementare alla destinazione alberghiera.

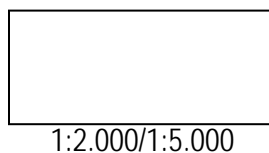
Pertanto questa area o parte di essa potrà essere attrezzata mediante percorsi pedonali, zone per la sosta e lo svago, aree a parcheggio, aree per picnic, come vi potranno essere localizzate volumetrie di servizio per attrezzature quali:

- chiosco-ristoro e vendita prodotti tipici;
- punto informazioni turistiche;
- servizi igienici;
- punto sosta camper.

Tali volumetrie dovranno essere scomutate dai volumi previsti per l'area alberghiera ed entrambe realizzate unitariamente.

ART. 44 – SOTTOZONE "F4": ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Rappresentazione grafica:



1. Tali sottozone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse intercomunale. In tali aree gli edifici sono destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, religiose, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici,

ecc.) ed ai servizi connessi.

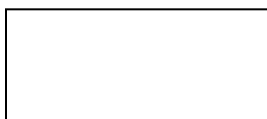
Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U..

2. In tali sottozone il R.U. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

ART. 45 - ZONE A VERDE PRIVATO.

Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Sono le aree private sulle quali esistono giardini o parchi o orti o alberature di alto fusto meritevoli di conservazione.

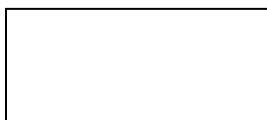
2. In esse è vietata ogni nuova costruzione, inoltre dette aree non concorrono all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano ne di quelli adiacenti, in esse, nel rispetto delle piante di alto fusto, è ammessa la realizzazione di serre con copertura stagionale con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50, di piccoli impianti sportivi privati e la viabilità di servizio agli edifici, quali strade interne, rampe, vialetti, parcheggi. Il verde esistente sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento. Le costruzioni ed i manufatti esistenti all'interno delle aree a verde privato sono oggetto dei seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e se non rivestono interesse architettonico possono essere oggetto di demolizione.

2 bis. alle pertinenze ricadenti nel territorio extraurbano, di edifici esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, anche se non rappresentate graficamente nelle tavole del regolamento urbanistico, si applica la presente disciplina.

3. Nelle zone a verde privato che costituiscono pertinenza di pubblici esercizi è consentita l'installazione temporanea di strutture leggere e smontabili, finalizzate allo svolgimento di attività stagionali dei pubblici esercizi stessi, previa autorizzazione del Sindaco che fissi i termini di rimozione e le modalità di realizzazione.

ART. 46 - AREE DA ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO.

Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Il R.U. individua, nelle tavole di azionamento, taluni complessi edilizi - ex mulini, aggregati rurali, ex fornaci, fabbricati artigianali ed industriali - che essendo caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, incongruità di destinazione, frazionamento edilizio, vengono qualificati come zone da assoggettare a Piano di Recupero con le procedure ed i contenuti previsti dall'articolo n. 28 della Legge n. 457 del 05 Agosto 1978 e dall'articolo n. 9 e successivi della L.R. n. 59 del 21 Maggio 1979 meglio specificati nell'Art. 4 della presente Normativa.

2. L'eventuale individuazione di una zona di recupero, ove sussistano i requisiti di legge, può essere proposta in ogni parte del territorio comunale, indipendentemente dalla sua individuazione cartografica nelle tavole del R.U.; i piani di recupero di cui al comma 7 dell'art. 4 delle presenti N.T.A. hanno carattere prescrittivo.

ART. 47 - AREE SPECIALI DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE.

Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Sono aree in zona agricola di limitate estensioni, individuate nelle tavole di R.U. con apposita campitura e perimetrazione comprendenti edifici di notevole valore storico, architettonico e culturale. Tali edifici sono inseriti negli Elenchi A, B e C di cui all'Art. 10 delle presenti Norme. All'interno di tali aree è prescritto il mantenimento degli assetti architettonici, vegetazionali, idrici e morfologici, salvo che per il dimostrato recupero di situazioni di degrado e/o inquinamento ambientale. Sul patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi consentiti dall'art. 11 delle presenti norme. Non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti, nuove opere infrastrutturali, recinzioni in muratura o rete metallica, se non per la dimostrata salvaguardia del sito. Non saranno ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati con materiali non impermeabili. Sarà ammessa la costruzione di singole attrezzature private annesse alla residenza, alle attività agrituristiche o turistiche quali piscine, campi da tennis, ecc... in casi eccezionali e comunque secondo quanto previsto al precedente art. 22 delle presenti norme. L'Amministrazione Comunale regolerà la eventuale fruizione pubblica dei siti tutelati. A questo fine saranno consentite costruzioni di servizio a carattere precario previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari che preveda modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi ed idonee garanzie finanziarie.

2. E' ammesso comunque l'adeguamento funzionale delle strutture turistico ricettive, dei pubblici servizi e delle attrezzature sportive esistenti; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi dovranno essere preferibilmente realizzati all'esterno delle aree di tutela; se questo non risulterà possibile, gli incrementi volumetrici potranno essere realizzati all'interno delle aree, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il pia-

no di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

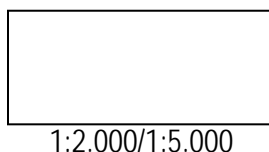
3. Il Piano Aziendale di cui all'Articolo 16 delle presenti Norme, dovrà prevedere la conservazione e manutenzione delle forme colturali, dell'assetto e sistemazione del suolo, delle essenze vegetali.

4. Può essere ammessa la realizzazione di attrezzature private affini alla residenza, alle attività agrituristiche o turistiche, purché si dimostri l'impossibilità di realizzarle al di fuori dell'area o l'opportunità di realizzarle nell'area con un progetto di inserimento paesaggistico - ambientale; eventuali locali di servizio a quest'ultime attrezzature, dovranno essere esclusivamente interrati o localizzati in fabbricati esistenti.

5. Gli interventi ammessi dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi ambientali, paesaggistici ed agricoli, garantendone con opportuni e congrui interventi, la salvaguardia, la conservazione e riqualificazione delle parti originarie; non sono ammesse asportazioni, alterazioni, imitazioni.

ART. 48 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Rappresentazione grafica:

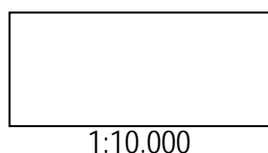


1. Sono aree di rispetto cimiteriale contrassegnate nelle tavole di R.U. con apposita campitura e perimetrazione. In tali zone sono vietate costruzioni e sono ammessi solo interventi volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, sono altresì ammessi parcheggi privati non asfaltati.

2. La previsione di nuove localizzazioni per strutture cimiteriali dovrà essere definita da appositi progetti relativi alla opera stessa. Tutta l'area compresa nelle fasce di rispetto è passibile di esproprio se ciò è richiesto dal progetto dell'opera. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, sistemazioni a verde e piantumazioni, conservazione allo stato naturale o ad uso agricolo. In zone particolarmente ampie, ove il terreno lo consenta, possono essere esercitate attività ricreative. Negli edifici esistenti su tali aree sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e restauro.

ART. 49 – “AREE SENSIBILI” GIA’ VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

Rappresentazione grafica nel P.S.:



La rappresentazione cartografica è riportata nella TAV. 5 – CARTA DEI SISTEMI TERRITORIALI,

composta da n. 6 quadri, in scala 1:10.000 del P.S..

2. Le prescrizioni, salvaguardie e limitazioni di cui al Titolo VII Capo I della D.C.R. 25 Gennaio 2000 n. 12 si applicano ai seguenti corsi d'acqua:

Fiume	Arno	FI 707	AB
Botro	Castellonchio di o di Rosano o Molinuzzo	FI 293	AB
Borro	Felce della o delle Lame o Fosso del Salceto	FI 77	AB
Borro	Inferno dell' o Massone	FI 106	A
Botro	Riciofani di o Fosso di Pagnana	FI 420	AB
Fosso	Torre a Cona di	FI 1847	A
Bosso	Troghi di o delle Formiche	FI 209	A

si applicano altresì alle aree a rischio idraulico delimitate nelle carte dei vincoli e delle limitazioni del P.S.

3. Interventi edilizi nelle aree di cui sopra sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 79 della D.C.R. del 25 Gennaio 2000 n. 12, ed alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato convenzionato, fra i cui elaborati A seguito diè obbligatorio uno studio idrologico idraulico avente carattere prescrittivo, con i contenuti indicati dal richiamato articolo 79. Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato potranno essere iniziati solo dopo l'avvenuta esecuzione delle opere previste dallo studio idrologico idraulico per la eliminazione del rischio idraulico.

4. Tutti gli interventi di nuova edificazione nell'intero territorio comunale dovranno limitare le impermeabilizzazioni estese dei suoli e comunque mantenere una superficie permeabile dei lotti non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

5. Nelle aree perimetrare nelle carte dei vincoli e delle limitazioni del P.S. come soggette alle limitazioni e salvaguardie stabilite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno sono esclusi interventi edilizi e trasformazioni morfologiche incompatibili. E' ammesso l'uso agricolo con colture di tipo ortivo o seminativo, purché senza la realizzazione di serre e/o recinzioni, e/o manufatti, e senza l'impianto di alberature di alto fusto.

ART. 50 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U..

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal R.U. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; essi saranno soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi diversi saranno ammessi soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti solo interventi di manutenzio-

ne ordinaria e straordinaria. Per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento delle capacità produttive.

ART. 51 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. I manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto di tutti gli interventi ammessi dal R.U. per la zona omogenea nella quale ricadono.

ART. 52 - NORMA TRANSITORIA

1. Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal Consiglio Comunale, alla data di adozione delle presenti Norme, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla adozione del presente Regolamento Urbanistico.

2. Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie già rilasciate alla data di adozione del presente R.U. decadranno con la scadenza della Concessione o Autorizzazione stessa e queste non potranno essere rinnovate e/o prorogate se non conformi al presente R.U.. Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta adottate purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato.

3. Le richieste di Concessione edilizia o di Autorizzazione le quali hanno acquisito favorevolmente i pareri della C.E.C. e C.E.I. e per le quali sono già state trasmesse le determinazioni degli oneri alla data dell'adozione del presente R.U. sono fatte salve e seguono le disposizioni del precedente comma.

4. Le modifiche normative di cui alla "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione per la riduzione delle previsioni di carico urbanistico" si applicano alle pratiche urbanistiche ed edilizie presentate o pervenute al protocollo generale del Comune dopo l'adozione della variante stessa (Delibera del Consiglio Comunale n°11 del 18/02/2004)

ART. 53 - POTERI DI DEROGA

1. E' facoltà del Sindaco di derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. n. 1150 del 17/08/1942 e dell'art. 35 bis della L.R. n. 5 del 16/01/1995, alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale;
- b) purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'in-

- tervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 54 – DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZIE DEI TEMPI.

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 28 lett. h della L.R. n. 5 del 16/01/95, nell'ambito delle zone funzionali individuate nelle tavole del R.U., il Sindaco dovrà localizzare gli esercizi commerciali ed i servizi pubblici specifici in modo da garantire una corretta distribuzione delle funzioni, al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una funzione dei servizi pubblici e privati di utilità generali, che non necessiti di mobilità.

COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO

Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N° 1

- **ELENCHI DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE: ELENCO A - ELENCO B - ELENCO C**

AI SENSI DELLA EX LEGGE REGIONALE N. 10 DEL 19.02.1979 E DELLA LEGGE REGIONALE N. 59 DEL 21.05.1980

ELENCO A

EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

Ai sensi dell'ex Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e della Legge Regionale n. 59 del 21.05.1980

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
1	1	ROSANO (chiesa monast.)	1	A
2	2	ROSANO (monastero)	1	33/122
3	6	ROSANO (monastero)	1	35
4	25-25A-25B	RIPIGLIATOIO	1	13/196/186/14
5	50	BELVEDERE (villa)	3	66

6	70	SAN PRUGNANO (chiesa-can.)	1	115/116/B
7	88-88A	MIRANSU (chiesa-can.)	8	A/18
8	96	LAMA	7	79
9	114	VOLOGNANO (castello)	11	19/18
10	116	VOLOGNANO (chiesa-can.)	11	A/20
11	117	VOLOGNANO (castello)	11	24
12	121	LAVACCHIO (ex convento)	10	49/50
13	141-141A	CASTIGLIONCHIO (chiesa-can.)	8	44/C
14	142-142A	CASTIGLIONCHIO (villa)	8	43
15	143	CASTIGLIONCHIO (villa)	8	46
16	155-155A	MITIGLIANO (villa-cappella)	14	42/43/40
17	170	FOCARDO	22	29
18	175	TORRE GIULIA	30	6
19	177A	SAN BARTOLOMEO A MORIANO	24	12
20	180	MORIANO	23	16/17/18
21	194	TORRI	18	3
22	195	TORRI	18	4
23	197	TORRI (chiesa)	18	A
24	214	PETRIOLO (chiesa e conv.)	24	A/101
25	229	CASOLARI	18	92
26	245-245A	TORRE A CONA (villa)	29	21-22-28
27	246	TORRE A CONA (annessi)	29	20
28	258	MOLINO A VENTO	29	54
29	262-262A	BADIUZZA (chiesa canonica)	30	B/42
30	263A	BADIUZZA (chiesa)	30	38
31	268-268A	LE CORTI (chiesa canonica)	22	A/80
32	314	BOMBONE (chiesa)	26	81/84
33	322-322A	PIEVE DI SAN LEOLINO	28	63/B
34	336	SAN DONATO IN COLLINA	36	7/8/11
35	337	SAN DONATO IN COLLINA	36	A
36	338	SAN DONATO IN COLLINA	36	A
37	367	MERLAIA (villa)	29	67/68
38	396	TROGHI (chiesa)	38	A
39	403	TROGHI	38	160
40	404	TROGHI (chiesa)	38	B
	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
41	405	TROGHI	38	55
42	418	FONTE PETRINI (villa)	38/32	131/132/133/56
43	428	ANTICA (ex chiesa)	33	91/92
44	429	ANTICA (ex castello)	33	89/90
45	430	ANTICA (ex castello)	33	88

46	438-438A	S.CRISTOFORO IN PETRICAIA (ch.-can.)	39	B/23/24/25/26
47	439	IL PALAZZO	39	35/36
48	442-442A	SAN PIERO (chiesa-can.)	33	49
49	448	S. MARIA (chiesa)	33	A
50	453	MONTE CORNETO	33	4
51	466	TORRE DELL'ISOLA	41	92
52	468	VIGLIANO (villa)	34	63/64
53	509	RIGNANO (chiesa)	27	A
54	523	RIGNANO	35	107
55	550	MACCIOLINI	44	76
56	554	IL CASTELLO (villa)	49	53
57	555	BISTICCI (chiesa)	49	B
58	556	BISTICCI (cappella)	49	A
59	568	LA CHIOCCIOLA (villa)	38	96/99
60	569	LA CHIOCCIOLA (cappella)	38	97
61	580	LA LIMA (palazzo)	45	36
62	596	FRASSINE (villa)	39	56
63	613	IL POGGIO (villa)	47	14/15
64	638	FELCIOLINA	55	24
65	643	SAN QUIRICO ALLA FELICE	50	A
66	650	POGGIO FRANCOLI	47	81
67	651	POGGIO FRANCOLI	47	78/79/80
68	665-665A	IL PALAGIO (villa-orator)	52	33/35

ELENCO B

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

Ai sensi dell'ex Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e della Legge Regionale n. 59 del 21.05.1980

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
1	5	LE VIGNE	1	30
2				
3	35	MANDRUZZA BASSA	1	77
4	37-37A	BORGO PIOMBO	1	64
5	38-38A	PIOMBO	1	67
6	39-39A	IL MORO	1	56/102
7	40	MANDRUZZA ALTA	2	12
8	43	SELVACCIA	3	38
9	44-44A	CASCINA - LE CASINE	3	23/24
10	45	FORNACE	3	21
11	47	LA TORRE	2	39
12	48	ONTA	10	4
13	57-57A	LA PRUNAIA	3	13
14	58	MELETO	3	11
15	59	SAN FABIO	4	10
16	61	CASANUOVA	4	32
17	63A	CALCINA	1	107
18	64	CERNITOIO	1	114
19	71	COLLE	7	9
20	78	TREBBIO	5	28
21	79	LUCANO	6	1
22	80	FONTE AL PEGGIO	6	5
23	81-81A	VESTRIGNANO	6	14
24	83-83A-83B	CONTRA	6	64/66/67/68
25	84	BOSCO	6	51
26	85A-85B	SARCHIANO	6	45
27	87A		6	33
28	91-91A	PECCIOLINO	8	20/66
29	92	MECCHIO	8	12
30	93	MONTIONE DI SOTTO	7	55
31	97-97A-97B	VERNANO	9	54/55/57/85
32	98-98A	FALCINELLA	9	13/90
33	100	BONSI	9	61
34	103	TUTIGNANO (villa)	17	8/9/10
35	109	LAVACCHIO	10	47
36	110-110A	AIACCIA	10	19
37	113-113A	VOLOGNANO (annessi)	11	16/17
38	119	PISCINALE I	11	14
39	120-120A	PISCINALE II	11	36
40	121A	LAVACCHIO (annesso)	10	51

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
41	122	LAVACCHIO	10	51
42	123	LABERTINGA	10	6
43	124-124A	FANGACCIO	10	56/74
44	125-125A	CAFAGGIO	10	60/63
45	126	CROCIGLIANO	11	57
46	127	MOLINO A VENTO	11	54
47	128-128A	CASA FICO	11	84
48	129-129A	AGLI ARCHI	11	74
49	130	CALCINAIA	4	43
50	131	PRATICELLI	11	55
51	132	LA LASTRA	12	28
52	133	TERENZANO DI SOTTO	12	44
53	134	TERENZANO DI SOTTO	12	46
54	136	MOLINO D'ORLANDO	12	4/5/8
55	140	TRAPOGGIO	18	74
56	143A	CASTIGLIONCHIO (annesso)	8	47
57	144	CASTIGLIONCHIO (annesso)	8	109
58	145	CASTIGLIONCHIO (annesso)	8	49
59	146	VIGNALE	8	33
60	148	CASA CONTRO	15	7
61	150-150A	IL POGGIOLO	8	54
62	156	MITIGNANO	14	44
63	157	MITIGNANO	14	45-46
64	158-158A	CASA DI SOTTO	15	93
65	160-160A	CASA NUOVA	8	63/62
66	161-161A	IL FISSATO	8	118/83
67	162-162A	CERRETO	13	29
68	163	PROCESSOLI	14	3
69	164	UCCELLARE	14	31
70	165-165A	IL PIANO	15	21
71	166	RIMAGGIO	8	93
72	167	CASIGNANO	14	53
73	168A	MANCO	21	17
74	172	L'AIACCIA	14	63
75	173	CASA BELLA	22	34
76	174	COLLE A CORTE	22	72
77	176	CASALI	22	20
78	177	S.BARTOLOMEO A MORIANO	23	13
79	178-178A	IL PRATO	22	52
80	180A	MORIANO	23	17

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
81	181-181A	LA SECCA	23	19
82	182-182A		23	105
83	183	LA VIA	15	81
84	184-184A	IL POGGETTO	23	23
85	185	IL GELLI	15	46
86	188-188A		15	38
87	190	TUTIGNANO DI SOPRA	17	62
88	193	TORRI	18	9/10
89	196	TORRI	18	4
90	204	SARNESE	17	43/44/45/48
91	211-211A	SARNESE	17	41/40
92	215-215A	PETRIOLO	24	21
93	216	PETRIOLO	24	4
94	219-219A	MONTE PESCI	24	9
95	220	IL CASELLINO	24	28
96	221-221A	IL CASELLINO	24	28
97	222	LE SIEPI	17	90
98	226-226A	IL PRATO	18	21
99	228-228A-228B	CASOLARI	18	90/93/94
100	230	CASOLARI (cappella)	18	88
101	231	CAFAGGIO	18	103
102	236	TORRICELLA	18	39
103	238	FAVILLETTA	20	6
104	242	MACERETE	19	82
105	244	RICAVOLO	21	33
106	247-247A-247B	TORRE A CONA	28	23
107	250	IL MOLINO	29	13
108	251-251A	CASA VILLA	29	18
109	252-252A	CASA MAGGIO	21/30	29/20
110	253-253A	CASA MAGGIO	30	20
111	254-254A	IL FOSSATO	30	49
112	256-156A	CASA DEL BRUSCA	29	57/58/59
113	257	CASA DEL PARCO	29	32
114	259-259A	C. PODERINO	30	62
115	260	BADIA A CORTE	30	36
116	261A	BADIUZZA	30	40/28
117	263	BADIUZZA	30	38
118	265A	LE COSTE (annesso)	31	25
119	266	LE COSTE	31	26
120	270-270A	LE CORTI	22	59/78

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
121	271-271A		23	58
122	277	CAMPO DI CINO	31	1
123	279	CASA LA NOCE	25	32
124	281	MARCIANO DI SOTTO	24	40
125	282	IL BALENO	24	32
126	283	FONTANELLE	25	17
127	284-284A	IL PIANO	19	26
128	285	FATTORIA DI PAGNANA	26	40/41/42
129	287-287A-287B	SANSI	26	48
130	288	BOMBONE	26	77
131	291	RICIOFANI	26	20
132	292	LO STECCO	27	38
133	299	BONCIOLI	19	42
134	300	BONCIOLI	19	42
135	316	BOMBONE	26	9
136	318-318A	CASA RIGNANO	27/28	27/24
137	319-319A	CUVIGLIANO	28	35
138	320	LE COSTE	28	59
139	321	PIEVE DI SAN LEOLINO	28	64
140	361A	LA PIAGGIA (annesso)	36	17
141	362-362A	POGGIO ROSSO	29	121/119
142	364-364A	LE PESCHINE	29	79
143	365A	MERLAIA	29	64
144	368	MERLAIA	29	69
145	369	GAMBERAIA	36	94
146	380-380A-380B	IL MOLINO	29/30	41/124/191
147	388	FORNACE DI TROGHI	37	60
148	397	TROGHI	38	41
149	401	TROGHI	38	47
150	413	TROGHI	38	23
151	419	FONTE PETRINI	38	140
152	420-420A	FONTE PETRINI	39	9
153	423-423A	IL FOSSATO	32	63/64
154	424-424A-424B	SANTA MARIA	33	59/112
155	425A	VEZZANO	41	9
156	427-427A	ANTICA	33	93
157	431-431A	FONTE ANGIOLINI	32	12/146
158	432	PRATICELLI	25	60
159	435	LA VIA	40	6
160	437	CAMPORALI	39	17

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
161	440	ALLORI	40	23
162	444	IL SERA	33	42
163	446A	SANTA MARIA	33	57
164	447-447A	SANTA MARIA	33	53/41
165	449	SANTA MARIA	33	114
166	450	SANTA MARIA	33	115
167	457A	CASTELLARE	34	35
168	458	VEZZANO	41	11/12
169	463	CAMPOLUNGO	41	62
170	468A	VIGLIANO	34	62
171	469	CETINE	34	41
172	470	NOVOLI	34	15/125
173	471	NOVOLI	34	16
174	472	NOVOLI	34	18/20/21
175	475	SEZZANO	35	8
176	476	CASE SEZZANO DI SOPRA	35	3/4/5/6
177	478	I FANTONI	26	95
178	479	I FANTONI	26	117
179	480	POGGIAZZI	27	56
180	482	PALAZZO COMUNALE RIGNANO	35	115
181	494	RIGNANO	35	139
182	515	RIGNANO	35	113
183	516	RIGNANO	35	114
184	518	RIGNANO	35	103
185	519	RIGNANO	35	104
186	520	RIGNANO	35	105
187	521	RIGNANO	35	106
188	524	RIGNANO	35	171
189	525	RIGNANO	35	172
190	526	RIGNANO	35	91
191	527	RIGNANO	35	90
192	428	RIGNANO	35	89
193	540	RIGNANO	35	212/213
194	541	RIGNANO	35	211
195	542	RIGNANO	35	210
196	543	LA BUSINGA	35	77
197	544	VILLA MONTELUCI	35	46
198	548-548A	BERRANO	44	4
199	549-549a	PUSIGNALLA	44	33/34/35
200	551	PODERE MONACA	48	11

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
201	552	IL CASTELLO	49	49
202	553	IL CASTELLO	49	50
203	555A	BISTICI	49	61
204	556A	BISTICI	49	60
205	557	CASELLINA	49	32
206	560	PIANCASELLI	44	112
207	562-562A	IL NERO	38	83/84
208	563-563A	LE SERRE	38	87
209	564-564A	LA CHIOCCIOLA	38	89/90
210	565	MOLINO DELLA CHIOCCIOLA	38	77
211	567-567A	LA CHIOCCIOLA	38	91/92/93
212	570-570A-570B	FORNACE CHIOCCIOLA	44	133/134
213	571-571A	IL MOLINO	44	139/140
214	573		44	146
215	579	MULINACCIO	45	26/27
216	581	LA LIMA	45	34
217	582	LA LIMA	45	37
218	583	LA LIMA	45	133
219	586	LA FORNACE	50	2
220	587-587A	POGGETTO	50	80
221	589	LA FELCE I	50	17/18/198/199/200
222	590	LA FELCE II	50	10
223	591	PIMPIETTOLE	45	45
224	593	PIMPIETTOLE	45	11
225	594-594A	IL PIANO	45	55
226	595	FRASSINETO	39	43/49
227	596A	FRASSINE	39	55
228	597-597A	FRASSINELLO	39	57
229	599-599A	PIANO DI FONTANA	46	
230	600	CASANOVA	51	4
231	601	SPEDALETTO	46	41
232	602A	LO SPEDALE	46	13
233	603	GAMBALI	46	16
234	604-604A	IL POGGIOLINO	40	55
235	611-611A	CORSIGNANO	40	74
236	614-614A	ROMACALE	52	4
237	615	IL TREBBIO	47	97
238	620		47	38
239	627	CASALMONTE	53	15/16

NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
240 623		48	72
241 624	RIPERTOLI	49	148
242 628-628A	FABIANO	54	85
243 632A	MONTE	55	11
244 633	FATTOIO	54	36
245 635-635A	POGGIOLO I	55	107
246 636	LE LAME	51	11
247 641		49	200
248 642	S. QUIRICO ALLA FELCE	50	55
249 643A-643B	S. QUIRICO ALLA FELCE	50	53/51/54
250 644-644A	RIMAGGIO	50	47/43
251 646	LE LAME DI SOPRA	50	32
252 647-647A	LE LAME	46/50	79/37/36
253 649-649A	TORRICELLA	46	33
254 652-652A	POGGIO FRANCOLI	51	34
255 653	LE PIAGGE	51	17/30
256 655	SALCETO	51	23
257 656-656A-656B	PALAZZUOLO	51	65
258 657-657A	L'OLMO	47	86
259 658	LA CAPANNA	47	66
260 659-659A	CAFAGGIOLO	51	61/62/42
261 661	CASINA	51	59
262 663-663A	LA FONTE	52	26/27
263 664-664A	IL PALAGIO	52	38
264 667-667A-667B	IL PALAGIO	52	32/91
265 668	TORRICELLA	52	31
266 670-670A	LA VILLA	52	63/64/88
267 671-671A	COLOMBAIA	52	6
268 672	PIAN DELL'ISOLA	52	14

ALLEGATO ALL'ELENCO B

ELENCO MANUFATTI EDILIZI MINORI CLASSIFICATI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

Ai sensi dell'ex Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e della Legge Regionale n. 59 del 21.05.1980

CIMITERI

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
1	1	CASTIGLIONCHIO/S.PRUGNANO	7	A
2	2	MIRANSU'	8	B
3	4	BADIA A CORTE	30	A
4	7	S. QUIRICO ALLA FELCE	50	B

RUDERI

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
1	1	CASTELLACCIO	8	13/14/17/124
2	2	VIC. A "FATTOIO"	54	30/31/32/33/34/35
3	3	LO STECCO (CASTELLUCCIO)	27	20/21/34/36
4	4	CASIGNANO	14	54/55

TABERNACOLI

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
1	1	VIC. A BELVEDERE	3	
2	2	VIC. A COLLE	7	
3	3	VIC. A CASTGLIONCHIO	8	50
4	4	VIC. A CASTIGLIONCHIO	8	47
5	5	VIC. A LAVACCHIO	10	48
6	6	VIC. A PIEVE S. LEOLINO		
7	7	VIC. A "SAN FRANCESCO INVALLE"	16	
8	8	VIC. A "IL POGGIO LE TORRI"	18	
9	9	VIC. A CASA VECCHIA	19	92
10	10	SOTTO TORRE A CONA		
		VIC. A "LA FORNACE"	29	14/15
11	11	VIC. A "BADIUZZA"	30	
12	12	VIC. A "BADIA A CORTE"	30	
13	13	VIC. ALLA "LIMA" CELLAI	45	
14	14	VIC. A "TORRICELLA"	46	27
15	15	VIC. A "POGGIO FRANCOLI"	47	76
16	16	VIC. A "L'OLMO"	47	85
17	17	VIC. A "BISTICI"	49	
18	18	Località ROSANO	1	7

ELENCO C

EDIFICI DI MODESTO VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

Ai sensi dell'ex Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e della Legge Regionale n. 59 del 21.05.1980

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
1	3	ROSANO	1	31
2	4	ROSANO	1	132
3	7	ROSANO (ex mulino)	1	37/38
4	8	ROSANO	1	39
5	9	ROSANO	1	40
6	10	ROSANO	1	41
7	11	ROSANO	1	42
8	12	ROSANO	1	42
9	36	MOLINUZZO	2	20
10	40A	MANDRUZZA ALTA	2	12
11	42	CASA NUOVA	3	32
12	46	IL VIVAIO	2	35/36
13	49	LA COLOMBAIA	10	23
14	51	BELVEDERE	3	64/63
15	53-53A	MASSETTO	3	74
16	54-54A	QUERCETO	3	82
17	55	(LA) STRINATA	4	40
18	58A	MELETO	3	16
19	60	LA NAVE	4	2
20	62	CASA NUOVA	4	32
21	63	CALCINA	1	107
22	64A	CERNITOIO	1	113
23	66-66A		1	117
24	67		1	119
25	68	SAN PRUGNANO	7	14
26	72	COLLE	7	11
27	73	COLOMBAIE	7	30
28	74-74A	IL MOLINO	2	53/54
29	76	POZZACCE	5	24
30	77	POZZACCE	5	24
31	85	SARCHIANO	6	46/47
32	86-86A	PARI	6	36/38/39/40
33	87		6	33
34	89	CASTELLACCIO	8	8
35	90	CASTELLACCIO (casa nuova)	8	13
36	95	TERZANO	7	57
37	99		9	27
38	101	LA BUSINGA	2/10	74/29
39	102-102A	LAVATOIO	9	19
40	104	TUTIGNANO (casa colonica)	9	69

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
41	105	S. FRANCESCO IN VALLE	16	66
42	106	CASA NUOVA	10	35
43	107-107A	CASA NUOVA	10	35
44	108	LAVACCHIO	10	48
45	111-111A	CASA VECCHIA	4	66/68
46	131A-131B	PRATICELLI	11	55
47	135-135A	TERENZANO DI SOPRA	12	22/24
48	138-138A	LE GIOME	12	50
49	139	TRAPOGGIO III	12	55
50	146A	VIGNALE	8	33
51	147-147A	MONTE	8	28
52	149-149A	ILCIARDO	16	11
53	151	IL MOLINO	8	103
54	152-152A	IL COLLE	9	63
55	153	LA FONTICINA	16	25
56	154	LE SCUOLE	7	76
57	159-159A	MASSAFITTA	8	68
58	168	MANCO	21	17
59	171-171A	FOCARDI I, II	22	43
60	179	BATTAGLINO	22	51
61	186	VALLE	16	40/41/68
62	187	VALLE	16	39/41
63	189	TUTIGLIANO DI SOPRA	17	61
64	191	SIEPI DI SOTTO	17	77
65	193A	TORRI	18	10
66	205	SARNESE	17	46
67	206	SARNESE	17	47/50
68	207	SARNESE	17	80
69	208	SARNESE	17	81
70	209	SARNESE	17	82
71	210	SARNESE	17	175
72	212	SARNESE	17	42
73	213	LA CASINA	17	24
74	218	PETRIOLO	17	205
75	223	CERRETELLO	18	25
76	224	CASELLINO	18	1
77	227	CASOLARI	18	86
78	232	LA NAVE	18	109
79	233-233A	IL POGGIO	18	30/124
80	234	IL POGGIO	18	35

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
81	235	IL POGGIO	18	27/28
82	237-237A	LA FAVILLA	18/20	52/10
83	239	AZZOLINI	20	16/47
84	240-240A	NAVE A S. ELLERO	20	67/68
85	241	COGNANUZZO	20	26
86	243-243A	MACCHERINO	20	77/116
87	248	FONTI A LECCETA	29	5
88	249	LA FORNACE	29	7
89	264-264A	CHIUSURLI	30	58
90	267	CANTONE	30	47
91	267A	CANTONE (annesso)	30	47
92	269	LE CORTI	22	58
93	272	LA FABBRICA	23	64
94	273	LA FABBRICA	23	63/65
95	278-278A	MARCIANO DI SOPRA	24	37
96	280	BADIA	26	6
97	285A	FATTORIA DI PAGNANA	26	43
98	289	LE SABBIE	26	57/58
99	290	LE SABBIE	26	30
100	293	CASA VECCHIA	19	9
101	294	CASA VECCHIA	19	10
102	295	CASA VECCHIA	19	95/13
103	297		19	6/115
104	298	VILLINO F.LLI FORASASSI	19	4/5
105	303-303A	LA POZZA	33/34	17/10
106	304	COSCI	26	90
107	305	COSCI	26	87
108	306	BOMBONE	33	9
109	307	BOMBONE	33	10
110	308	IL MARINAI	33	7
111	310	BOMBONE	26	82
112	311	BOMBONE	26	83
113	312	BOMBONE	26	85
114	313-313A	BOMBONE	6	86
115	315	BOMBONE	26	80
116	317	AGRESTO	28	5
117	324-324A	PODERINO	36	36/37
118	325		36	35
119	326		36	33
120	327	CASA NUOVA	36	30

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
121	328	CASA NUOVA	36	28
122	329		36	24
123	339	S. DONATO IN COLLINA	36	3
124	340	S. DONATO IN COLLINA	36	2
125	341	S. DONATO IN COLLINA	36	2
126	343	S. DONATO IN COLLINA	36	4
127	344	S. DONATO IN COLLINA	36	5
128	345	S. DONATO IN COLLINA	36	6
129	348	S. DONATO IN COLLINA	36	15
130	351	STRADA	29	103
131	353	S. DONATO IN COLLINA	29	100
132	354	S. DONATO IN COLLINA	29	98
133	355	S. DONATO IN COLLINA	29	95
134	356	S. DONATO IN COLLINA	29	93
135	357	S. DONATO IN COLLINA	29	92
136	358	CASA DEL BRUSCA	29	87/88
137	359	CASA DEL BRUSCA	29	86
138	360	CASA DEL BRUSCA	29	83/85
139	361	LA PIAGGIA	36	16
140	363	LE POSTE	29	138
141	365	MERLAIA	29	64
142	266	MERLAIA	29	148
143	370	PRATELLO	36	64/76
144	371	IL BACIO	36	101
145	372	IL BACIO	36	71/74
146	373	IL BACIO	36	71
147	374	LA CASINA	36	70
148	375	MERLAIOLA	37	33
149	376	IL VALLECCHIO	37	24
150	377	PISCINALE	37	17
151	378	SPEDALETTO	37	103/107
152	379	SPEDALETTO	37	105/106
153	381	IL MOLINO	30	72
154	383-383A	IL COLOMBAIOTTO	38	3
155	384	IL COLOMBAIOTTO	38	4/5/6/7
156	386	LA VERRUCOLA	38	31
157	387	LA VERRUCOLA	38	32/203
158	389	FORNACE DI TROGHI	37	61
159	390	FORNACE DI TROGHI	37	63
160	392	FORNACE DI TROGHI	37	64/66

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
161	393	FORNACE DI TROGHI	37	67
162	395	TROGHI	38	40
163	398	TROGHI	38	44
164	399	TROGHI	38	45
165	400	TROGHI	38	46
166	408	TROGHI	38	49
167	409-409A-409B	TROGHI	38	50/51
168	410	TROGHI	38	48
169	411	TROGHI	38	39
170	412	TROGHI	38	24
171	415	CASA NUOVA	38	118
172	416	FONTE PETRINI	38	120
173	417	FONTE PETRINI	38	129
174	421	LA CASINA	45	1
175	422	GIORGIOLI	32	47
176	425	VEZZANO	41	7
177	433	POPPI	32	87/88
178	434-434A-434B	LA VIA	40	8/9/93
179	436	LA VIA	40	4/5/7
180	441		40	89
181	443	IL SERA	33	43
182	445-445A	S. MARIA	33	62
183	446	S. MARIA	33	57
184	451	S. MARIA	40	90
185	452	S. MARIA	40	43
186	454	IL BOSCO	34	5
187	455	IL BOSCO	34	116/118
188	456	IL BOSCO	34	117
189	457	CASTELLARE	34	35
190	459	GINEPRO	41	28
191	460	L'ALBIERA	40	37
192	461	L'ALBIERA	41	47/48
193	462		41	54
194	464	IL PRUNO	41	15
195	465	POGGIO CHERICI	41	81
196	467-467A	VIGLIANO	34	66/67
197	473	NOVOLI	34	13
198	474	CASE SEZZANO DI SOPRA	26	109
199	475A-475B	SEZZANO	35	9

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
200	477-477A		26	101/102/103 104/105/106/107
201	481	ARGONELLA	27	60
202	484	RIGNANO	35	117/284
203	485	RIGNANO	35	133
204	486	RIGNANO	35	134
205	493	RIGNANO	35	138
206	495	RIGNANO	35	140
207	496	RIGNANO	35	141/142
208	497	RIGNANO	35	143
209	498	RIGNANO	35	144
210	499	RIGNANO	35	145
211	503	RIGNANO	27	93
212	507	RIGNANO	27	94/105
213	513	RIGNANO	35	110
214	517	RIGNANO	35	102
215	533	RIGNANO	35	94
216	534	RIGNANO	35	97
217	535	RIGNANO	35	99
218	536	RIGNANO	35	101
219	537	RIGNANO	35	100
220	539	RIGNANO	35	233
221	546	IL FICO	44	217
222	547	CASA FAETO	43	32/35
223	558-558A	RISPRUGNOLI	49	83
224	559	IL POGGIALE	49	8
225	561-561A	TERRATO	44	95
226	566	IL CROCEFISSO	38	81
227	572		44	128
228	574	IL CELLAI	45	21
229	575	IL CELLAI	45	20/19
230	577	IL CELLAI	45	22
231	578	IL CELLAI	45	23
232	581A	LA LIMA	45	34
233	584	LA LIMA	45	30/31/32
234	588		50	66
235	592	PIMPIETTOLE	45	9/10
236	598	FRASSINE	46	6
237	602	LO SPEDALE	46	13
238	605	S. MARTINO A PIETRETO	40	61

	NUMERO SCHEDA	TOPONIMO	FOGLIO CATASTO	PARTICELLA
239	606	S. MARTINO A PIETRETO	46	24
240	607	S. MARTINO A PIETRETO	46	23
241	608	S. MARTINO A PIETRETO	46	21
242	609	S. MARTINO A PIETRETO	46	18/19/20
243	610-610A	IL CASINO	40	63
244	612	CHIARAFONTE	47	25
245	615A-615B	IL TREBBIO	47	97
246	617	ASCHIETO	47	63/141
247	618	IL PRATELLO	47	47
248	619	IL PRATELLO	47	52
249	621		47	35
250	622	AMOCCIOLI	48	49
251	625	FARNETO	49	169/174
252	626	CASA AL GUARDIA	49	162
253	629	CASTAGNOLO	54	106
254	630	LA COSTA	54	63
255	631	MELETO	54	51
256	632	MONTE	54/55	42/11
257	634-634A	LA FABBRICA	55	57
258	637	POGGIOLO II	55	80
259	639	FELCIOLINA	55	24
260	640-640A	LA PALAZZINA	55	43
261	648	PESCINA	46	65
262	654	SALCETO	51	22
263	659B	CAFAGGIOLO	51	62
264	660	PIAZZETTINA	51	53
265	661A	CASINA	51	59
266	662	PODERINO	51	50
267	666	IL PALAGIO	52	34
268	669	S. AGNESE	52	52