

COMUNE DI CASTEL FOCOIGNANO
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO

(legge 16.01.1995 n. 5, art. 28)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(aggiornate con la variante n. 9 al R.U.)

novembre 2020

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Finalita' e contenuti del Regolamento Urbanistico
- Art. 2 – Elaborati del Regolamento Urbanistico
- Art. 3 – Durata e validità del Regolamento Urbanistico
- Art. 4 – Poteri di deroga
- Art. 5 – Il Programma Integrato di Intervento
- Art. 6 – Attuazione del Regolamento Urbanistico
- Art. 7 – Salvaguardie
- Art. 8 – Norme transitorie
- Art. 9 – Altri strumenti di governo del territorio
- Art. 10 – Indici e parametri urbanistici - Definizione dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 11 – Opere di urbanizzazione
- Art. 12 – Norme generali relative a tutti gli interventi
- Art. 13 – Invarianti strutturali
- Art. 14 – Sistemi e Sub-sistemi territoriali
- Art. 15 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema montano del Pratomagno
- Art. 16 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema altocollinare del castagneto
- Art. 17 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema altocollinare del Poggio Violina
- Art. 18 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare dell'alto Soliggin
- Art. 19 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare del basso Soliggin
- Art. 20 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare del Salutio
- Art. 21 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare del Fosso delle Gorghe
- Art. 22 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare dello Zenna
- Art. 23 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema del Fosso della Crocina
- Art. 24 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema della bassa valle del Rassina
- Art. 25 – Obiettivi, risorse e articolazione delle U.T.O.E.

TITOLO II – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 26 – Zone A
- Art. 27 – Zone B
- Art. 28 – Sottozona B1
- Art. 29 – Sottozona B2
- Art. 30 – Sottozona B3
- Art. 31 – Sottozona B4
- Art. 32 – Sottozona B5
- Art. 33 – Sottozona B6
- Art. 34 – Sottozona B7
- Art. 35 – Zone C
- Art. 36 – Zone D
- Art. 37 – Sottozona D1
- Art. 38 – Sottozona D2

TITOLO III – DISCIPLINA DEL SISTEMA EXTRAURBANO

- Art. 39 – Ambito di applicazione
- Art. 40 – Zone E
- Art. 41 – Classificazione e disciplina delle sottozone agricole
- Art. 42 – Sottozona E1
- Art. 43 – Sottozona E2
- Art. 44 – Sottozona E3
- Art. 45 – Sottozona E4
- Art. 46 – Aree boscate
- Art. 47 – Norme generali per gli edifici esistenti
- Art. 48 – Norme generali per gli edifici di nuova costruzione

- Art. 49 – Norme generali per i nuovi annessi
Art. 50 – Norme per gli interventi edilizi e/o modificativi valide per tutte le zone agricole
Art. 51 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE

- Art. 52 – Zone F
Art. 53 – Sottozona F1 – Aree per attrezzature sociali e civili
Art. 54 – Sottozona F2 – Aree per verde pubblico e per attrezzature sportive
Art. 55 – Sottozona F3 – Aree per l'istruzione
Art. 56 – Sottozona F4 – Aree per servizi e attrezzature
Art. 57 – Sottozona F5 – Aree per impianti tecnologici o speciali
Art. 58 – Sottozona F6 – Aree per la viabilità e i trasporti
Art. 59 – Sottozona F7 – Aree per attrezzature cimiteriali
Art. 60 – Zone a vincolo speciale
Art. 61 – Aree destinate a viabilità e parcheggi - Zone di rispetto stradale – Strade storiche e di interesse paesistico
Art. 62 – Zone di rispetto ferroviarie
Art. 63 – Zone di rispetto dei metanodotti
Art. 64 – Area di tutela paesistica delle ville
Art. 65 – Norme particolari per l'U.T.O.E. 2.2.1 – Area estrattiva di Begliano

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA

- Art. 66 – Aree fragili dal punto di vista idraulico e geologico – Carta della fattibilità
Art. 67 – Classi di fattibilità
Art. 68 – Aree di interesse ambientale
Art. 69 – Aree comprese nella “Carta Natura”
Art. 70 – Aree comprese nella “Direttiva Habitat”
Art. 71 – Aree comprese nel “Piano Arno”

TITOLO VI – NORME PARTICOLARI E FINALI

- Art. 72 – Riduzione del rischio idraulico
Art. 73 – Riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati
Art. 74 – Valutazione ambientale strategica
Art. 75 – Tutela della risorsa aria
Art. 76 – Norme finali

ALLEGATO A – Schede parametriche per gli interventi nei nuovi ambiti di espansione residenziale

ALLEGATO B – Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all'art. 64 della L.R. 64/95

ALLEGATO C - Patrimonio edilizio di valore nel territorio extraurbano

ALLEGATO D - Patrimonio edilizio esistente nelle zone “A” di S. Maria in Carda, Cinano, Ornina Bassa, Vanna

ALLEGATO E - Valutazioni urbanistiche, paesaggistiche e morfologiche in ordine alla localizzazione degli interventi nell'aggregato di Cinano

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.) costituisce, assieme al Piano Strutturale (P.S.), il Piano Regolatore Generale del Comune.
2. Il R.U. definisce le modalità di attuazione degli interventi sul territorio e fissa i parametri, gli indici e gli standards che regolano detti interventi. Esso definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel P.S.
3. Il R.U. è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato all'art. 28 della L.R. 5/95:
 - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge 06.08.1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285;
 - b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'articolo 29 della L.R. 5/95, l'edificazione di completamento o l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444;
 - d) la individuazione delle aree, in conformità all'articolo 24, terzo comma della Legge regionale, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'articolo 31 della medesima Legge;
 - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal programma integrato d'intervento;
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 della Legge 08.06.1990 n. 142 e successive modifiche e della disciplina regionale ivi prevista.
4. Le tavole di progetto del Regolamento urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni delle singole aree; tuttavia i progetti attuativi degli interventi potranno conformarsi con i necessari adeguamenti e con una migliore specificazione.
5. Le norme del R.U. si integrano con quelle del Regolamento Edilizio. In caso di contrasto prevalgono le norme del R.U.

ART. 2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U. si compone dei seguenti elaborati:
 - a) Relazione generale;
 - b) Norme Tecniche di Attuazione con Allegati;
 - c) Tav. 1a – Rassina nord - Scala 1:2.000;
 - d) Tav. 1b – Rassina – Pieve a Socana - Scala 1:2.000;
 - e) Tav. 1c – Rassina sud - Scala 1:2.000;
 - f) Tav. 2 – Salutio - Scala 1:2.000;
 - g) Tav. 3 – Carda – Calleta – Castel Focognano – Rapille - Scala 1:2.000;
 - h) Tav. 4 – Cinano – Ornina – Campusello – Zenna - Scala 1:2.000;
 - i) Tav. 5 - S. Maria in Carda - Vanna - Cerreto - Campaccio – Opini - Ornina bassa - Scala 1:2.000;
 - j) Relazione geologica di fattibilità;
 - k) Carta della fattibilità: Tav. F1a – Rassina nord - Scala 1:2.000;
 - l) Carta della fattibilità: Tav. F1b – Rassina – Pieve a Socana - Scala 1:2.000;
 - m) Carta della fattibilità: Tav. F1c – Rassina sud - Scala 1:2.000;
 - n) Carta della fattibilità: Tav. F2 – Salutio - Scala 1:2.000;
 - o) Carta della fattibilità: Tav. F3 – Carda – Calleta – Castel Focognano – Rapille - Scala 1:2.000;
 - p) Carta della fattibilità: Tav. F4 – Cinano – Ornina – Campusello – Zenna - Scala 1:2.000;
 - q) Carta della fattibilità: Tav. F5 - S. Maria in Carda - Vanna - Cerreto - Campaccio – Opini - Ornina bassa - Scala 1:2.000.

Fanno inoltre parte del R.U. in quanto contengono previsioni operative o prescrittive:

- La Tav. 2 del P.S. - Carta dell'uso del suolo - Scala 1:10.000

- La Tav. 3 del P.S. - Carta della disciplina urbanistico territoriale avente valenza paesistica - Scala 1:10.000

- La Tav. 16 del P.S. - Carta dei vincoli - Scala 1:10.000
 - La Tav. 17 del P.S. - Carta delle permanenze costruite nel territorio aperto - Scala 1:10.000
 - La Tav. 18 del P.S. - Struttura del Piano e Statuto dei Luoghi - Scala 1:10.000
 - Le schede di indagine sul patrimonio edilizio esistente.
2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento e costituiscono, ad eccezione della Relazione, parte prescrittiva del Piano Regolatore Generale del Comune.

ART. 3 – DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U. ha validità a tempo indeterminato.
2. Al momento della definitiva approvazione del R.U. il vigente strumento urbanistico generale decade automaticamente.
3. I Piani Attuativi vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del R.U. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza..
4. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
5. Secondo quanto previsto ai punti c), d) ed f) dell'art. 28 della L.R. 5/95, dopo cinque anni dalla data di approvazione del R.U., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi decadono le previsioni di Piano per:
 - le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards del D.M. 02.04.1968 n. 1444;
 - le aree soggette a Piano Attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;
 - le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.
6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.S.
7. Il Comune provvede, periodicamente, alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. La relazione tecnica di conclusione della verifica è valutata dagli organi politici della Amministrazione comunale, anche al fine di attuare le eventuali correzioni o modifiche alle previsioni attraverso apposite eventuali varianti.

ART. 4 - POTERI DI DEROGA

1. Ai sensi dell'art. 41/quarter della Legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 35/bis della L.R. 16.01.1995 n. 5, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere la deroga dalle disposizioni della presenti norme per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purchè gli interventi in questione siano previsti su aree già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale.
2. La deroga può riguardare esclusivamente il superamento dei parametri dimensionali fissati dal R.U. (altezza massima, rapporto di copertura, volumetria massima realizzabile e distanze minime da osservare).

ART. 5 - IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. Il Programma integrato di intervento è lo strumento facoltativo con cui l' Amministrazione comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare durante il proprio mandato amministrativo che, a causa della loro complessità, necessitano di esecuzione programmata.

2. Il Comune può adottare un Programma Integrato di Intervento, ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 5/95, con riferimento alle previsioni del Piano strutturale, del Regolamento urbanistico, del Bilancio Comunale ed alle disponibilità di soggetti pubblici e privati.
3. Le previsioni degli eventuali Programmi integrati di intervento saranno principalmente rivolte alla attuazione delle opere pubbliche previste nel piano e alla programmazione degli interventi di espansione urbana previsti dal R.U., anche in relazione ai Piani per l'edilizia residenziale pubblica.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U. si attua con interventi diretti e attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, attraverso progetti di opere pubbliche, e attraverso i piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Caratteristiche dei piani attuativi
I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio che definiscono ed approfondiscono le linee e le strategie del P.R.G. Essi dovranno essere redatti in coerenza con le previsioni del P.S e del R.U. ed approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento della loro presentazione. In rapporto agli interventi previsti possono avere i contenuti di uno o più dei piani attuativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia ed urbanistica.
3. I Piani Attuativi devono comprendere, secondo i diversi caratteri, gli elaborati ed i contenuti prescritti nelle disposizioni del presente R.U. oltre che di quelle regionali e statali vigenti in merito.
4. Qualora i Piani Attuativi risultino in contrasto con le normative o le previsioni del R.U., è facoltà dell'Amministrazione adottarli e approvarli contestualmente alle varianti allo strumento urbanistico generale.
5. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata dovranno comprendere :
 - la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti;
 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
 - la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, telefonica, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, verde attrezzato);
 - descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, ecc.;
 - eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
 - l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planimetrico tipologico e architettonico degli interventi previsti;
 - l'indicazione delle aree da vinc.olare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive disposizioni regionali;
 - la previsione di massima delle spese necessarie per l' attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.
6. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti che regolerà i rapporti tra i lottizzanti e l' Amministrazione comunale.
7. Nella convenzione dovrà essere inoltre previsto:
 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria (la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere eventualmente monetizzata con il criterio del valore assunto ai fini ICI per le aree dell'intervento);
 - l' assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi (sarà facoltà del Comune, per aree di modesta consistenza o di collocazione marginale, sostituire alla cessione in proprietà la cessione dell'uso pubblico) ;
 - la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune;
 - congrue garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- ogni altro elemento ritenuto utile dall' Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.
8. I Piani di Recupero dovranno comprendere:
- gli interventi ammessi e l'assetto di massima degli edifici;
 - gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
 - gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
 - le unità minime di intervento;
 - le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le 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 alla attuazione degli interventi;
 - ogni altro elemento ritenuto utile dall' Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.
9. Piani Attuativi approvati o in corso di esecuzione
- I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del R.U., assoggettati o meno a convenzione, mantengono la loro validità per il periodo previsto dalle leggi vigenti e potranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nello strumento attuativo originario, salvo per le parti eventualmente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.
10. Lottizzazioni d'ufficio
- Il Sindaco, per motivi di opportunità o per evitare la decadenza delle previsioni, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione. Se essi non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio (art. 8 della Legge 765/1967 e successive disposizioni regionali).
11. Aree di trasformazione edilizia
- Il R.U. individua le aree soggette ad interventi di trasformazione edilizia da assoggettarsi alla preventiva redazione di un Piano Attuativo, indicando le prescrizioni ed i relativi parametri edilizi che regoleranno i processi di trasformazione previsti dai rispettivi strumenti attuativi.
- Le aree di trasformazione edilizia sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con specifica sigla ed apposita scheda di riferimento. Esse potranno essere utilizzate esclusivamente attraverso la preventiva redazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- Gli interventi compresi nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorreranno proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.
- Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l' Amministrazione comunale potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale. I nuovi sub-comparti dovranno riguardare almeno il 40% dell'intera area prevista nel R.U.
12. Aree di saturazione
- Per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica in aree di saturazione (zone omogenee di tipo "B" di cui al D.M. 1444/68), l'Amministrazione Comunale potrà richiedere una preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area. L' Amministrazione, con apposito provvedimento prenderà atto del progetto al quale dovranno adeguarsi tutti i soggetti attuatori compresi nel perimetro individuato.
- La realizzazione degli interventi potrà essere subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra l'amministrazione ed i soggetti attuatori.
13. Opere di urbanizzazione ed esecuzione delle stesse da parte di privati
- Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le

opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- prescrizione di una garanzia fidejussoria.

Nel caso che per la realizzazione di un piano attuativo si renda necessaria l'esecuzione di opere o infrastrutture pubbliche di interesse generale, l'Amministrazione, nell'atto convenzionale, potrà stabilire lo scomputo dei relativi costi anche dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - SALVAGUARDIE

1. Il Regolamento urbanistico entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.
2. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del R.U. fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono.
3. Fatte salve le norme transitorie di cui al successivo articolo, sono consentiti, fino alla entrata in vigore definitiva del R.U., tutti gli interventi compatibili sia con le presenti norme che con quelle del precedente Programma di Fabbricazione, applicando ovviamente la normativa più restrittiva.

ART. 8 – NORME TRANSITORIE

1. Le domande di concessione edilizia presentate nei sei mesi precedenti alla data di adozione del Regolamento urbanistico proseguono il loro iter e sono esaminate secondo le norme e le previsioni urbanistiche in vigore al momento della presentazione.
2. Le costruzioni previste in atti di concessione edilizia già rilasciati e ancora validi alla data di adozione del R.U. sono considerate, ai fini della applicazione delle presenti norme, al pari degli edifici esistenti.

ART. 9 - ALTRI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. I Piani Comunali di Classificazione Acustica e gli altri Piani di settore, nelle parti eventualmente in contrasto, sono adeguati alle nuove previsioni del R.U. entro un anno dalla sua definitiva approvazione.
2. Le presenti norme comprendono prescrizioni e indicazioni legate alla gestione dei tempi di vita e di lavoro nel territorio comunale. In aggiunta a questi potrà essere predisposto il Piano regolatore comunale dei tempi, che dovrà comunque considerare prioritariamente le indicazioni contenute in questo Regolamento, al fine di regolare in maniera ordinata le attività sul territorio e contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini.

ART. 10 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi ammessi nell'ambito comunale, vengono previsti i seguenti indici e parametri urbanistici, da utilizzare in base alle varie Zone territoriali omogenee e alle varie modalità d'intervento:

1 - **St** = Superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria che risultasse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

2 - **Sf** = Superficie fondiaria

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona corrispondente all'unità d'intervento edilizio (il lotto), scorporata dalle aree destinate alla viabilità, dalle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, e dalle aree pubbliche in genere.

3 - **Sc** = Superficie coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse dell'edificio stesso, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte, quali terrazze a sbalzo, gronde, pensiline ed elementi ornamentali con sporgenza inferiore a ml 1,50.

Le superfici delle costruzioni sotterranee potranno eccedere di un massimo del 30% le superfici coperte del piano terra degli edifici cui si riferiscono.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

4 - **S.U.C.** = Superficie utile complessiva

E' la somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed entro terra, computate al netto delle murature portanti esterne, con esclusione:

- delle superfici a portico destinate all'uso pubblico o collettivo in base alle prescrizioni di Piano Urbanistico Attuativo o in base a convenzioni o atti d'obbligo che ne prevedano la continuità d'uso pubblico nel tempo (le superfici a portico ad uso privato o condominiale saranno valutate al 50%; le superfici di logge e tettoie aperte su più lati saranno valutate come i portici; le logge aperte per un solo lato saranno valutate per intero);
- delle superfici destinate ad accogliere volumi tecnologici o relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono etc.);
- delle superfici coperte destinate a ricovero delle autovetture, sia interrate o seminterrate che al piano terra, con i relativi spazi di accesso e di manovra fino ad un massimo di mq 1,00 per ogni 10 mc. di volume;
- delle superfici interrate o seminterrate destinate a spazi accessori (cantine, rimesse, depositi ecc.) nei limiti di cui al successivo punto 5.

5 - **V** = Volume

Il volume delle costruzioni è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili complessive dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dei piani rialzati per i quali verrà valutato anche il volume compreso fra il piano utile e il marciapiede o piano di campagna sistemato, **solo nel caso che detto volume superi 100 mc. per ogni unità immobiliare comprendente il piano rialzato di cui sopra, oppure nel caso che vi sia un sottostante piano seminterrato. In caso di supero dei 100 mc. verrà valutata la sola parte eccedente a tale misura.** Per i piani sottotetto l'altezza, ai fini del calcolo volume, va computata dal piano utile alla linea di incrocio **del filo interno** della facciata con l'intradosso del solaio **di copertura**. Qualora però il sottotetto abbia destinazione abitativa, il suo volume sarà considerato dal piano utile fino all'intradosso del solaio di copertura, attraverso il calcolo dell'altezza media. **Nel caso di tetti a falda unica e con sottotetti non abitabili, ai fini del calcolo del volume si considererà solo la quota della linea inferiore di incrocio del filo interno della facciata con l'intradosso del solaio di copertura.**

Per quanto riguarda il livello del piano di campagna sistemato, non saranno ammesse di norma alterazioni del piano di campagna naturale che trascendano la regolarizzazione di modesti dislivelli esistenti, senza un valido motivo tecnico legato alle quote dei terreni confinanti.

Per quanto riguarda il calcolo dell'altezza del piano rialzato da terra nel caso l'edificio abbia altezze diverse sui vari fronti, si procederà al calcolo dell'altezza media sommando le altezze di tutti gli spigoli della pianta e dividendo il totale per il numero degli spigoli, con l'avvertenza che gli spigoli in cui si verifichi un salto di altezza (per la presenza di muri a retta o di sbalzi verticali del terreno) saranno contati due volte.

Le porzioni di edificio che risultino a livello inferiore al marciapiedi o piano di campagna sistemato, purchè destinate esclusivamente a usi accessori, non verranno computate nel volume entro i limiti del 30% del volume fuori terra; le eventuali volumetrie in eccedenza

saranno equiparate alle volumetrie fuori terra solo ai fini urbanistici e fiscali, senza che ciò consenta di ricalcolare ex-novo il volume fuori terra con l'aggiunta del volume eccedente.

Non saranno computati nel calcolo dei volumi i volumi tecnici, ovvero i manufatti impiantistici (depositi dell'acqua, vani scala, extracorsa ascensori, impianti per riscaldamento e/o refrigerazione ecc.) posti al di sopra della linea di gronda. Non saranno parimenti computati i manufatti tecnologici posti a quote inferiori oppure a terra, purchè non utilizzabili per altri scopi **e/o non accessibili a persone per dimensioni e conformazione** (depositi per acqua, serbatoi per combustibili, manufatti per impianti che utilizzano fonti energetiche **non tradizionali quali energia eolica, energia solare ecc.**).

Non saranno computati nel calcolo dei volumi i manufatti pertinenziali realizzati con strutture leggere (legno, metallo) e facilmente rimovibili, aperti lateralmente e superiormente, coperti al più con graticci per rampicanti, cannicci, tende retraibili, ubicati nel resede di edifici di abitazione: p. es. gazebo, tettoie per ricovero auto, pergole ecc. Detti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

Non saranno parimenti computati nel calcolo dei volumi i manufatti pertinenziali costituiti da piccole costruzioni accessorie in legno, delle dimensioni massime di m. 3,00 x 4,00 x h. 2,20 in gronda, semplicemente appoggiate al suolo, senza opere di fondazione, prive di allacciamenti ai pubblici servizi. Detti manufatti dovranno rispettare la distanza di m. 5,00 dai confini.

Non saranno computati nel calcolo dei volumi i rialzamenti della linea di gronda fino a un massimo di cm. 20, negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia finalizzati all'adeguamento alle normative antisismiche.

Non saranno parimenti computati i manufatti tecnologici di dimensioni contenute (superficie coperta max. 50 mq.) ad unico piano, posti a quota terra o parzialmente interrati che si rendano necessari per contenere turbine, quadri elettrici e quanto altro necessario per la produzione di energia idro-elettrica, da realizzarsi nel resede pertinenziale di fabbricati ad uso residenziale o produttivo o di ex ferriere, ex mulini destinati ad uso turistico/didattico".

6 - H max = Altezza massima

E' l'altezza massima fra quelle delle diverse fronti ed è determinata dalla differenza di quota tra il piano di campagna (piano del terreno sistemato al piede della fronte) e l'estradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana.

Per gli edifici con copertura a falde inclinate l'altezza massima è determinata dalla differenza di quota tra il piano di campagna e la linea ideale di incontro delle facciate con l'intradosso del solaio di copertura.

Gli abbaini e lucernari non concorreranno a determinare l'altezza massima solo nel caso che non occupino più di 1/5 della lunghezza della facciata corrispondente.

Per edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% la quota più alta è determinata dalla linea di colmo.

7 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale SIp/St

E' la superficie lorda di pavimento (SIp), espresso in metri quadri, costruibili per mq o ha di superficie territoriale (St). **Per SIp si intende la superficie di pavimento al lordo dei divisori interni, dei vani scala, dei locali accessori, ma al netto delle murature perimetrali esterne.**

8 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria SIp/Sf

E' la superficie lorda di pavimento (SIp), espressa in metri quadri, costruibili per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

9 - Rc = Rapporto di copertura Sc/Sf

E' la percentuale della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

10 - S.U. = Superficie Utile di cui al D.M. 05.07.1977

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguanci dei vani di porte e finestre. **Detto parametro è da utilizzarsi esclusivamente ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione.**

11. Distanza dalle strade

Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (escluse le parti aggettanti aperte) ed il confine stradale come definito dall'art. 3 del D.Leg. 30.04.1992 n. 285 (Regolamento di attuazione del Codice della Strada). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole degli strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli articoli delle presenti N. T.A qualora siano espressamente previste da strumenti urbanistici attuativi.

12. Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (escluse le parti aggettanti aperte) e l'edificio prospiciente. Per le zone omogenee diverse dalle zone A è prescritto il rispetto assoluto della distanza minima di m. 10 tra le pareti di edifici fronti stanti nel caso anche una sola delle due pareti sia finestrata. Tale obbligo si applica anche alle costruzioni che si fronteggiano solo in parte.

E' ammessa la costruzione sul confine qualora si stabilisca fra i confinanti un accordo per atto pubblico che assicuri il rispetto di quanto previsto al punto precedente. E' anche ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quella sopra indicata qualora siano espressamente previste da strumenti urbanistici attuativi.

13. Distanza dai confini

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (escluse le parti aggettanti aperte) ed il confine di proprietà o di zona omogenea prospiciente. Le distanze dai confini nelle varie zone omogenee sono fissate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

In tutte le zone edificabili la distanza delle costruzioni dai confini di zona potrà essere ridotta fino a zero nel caso in cui il terreno edificabile confini con un'area agricola o a verde privato della stessa proprietà.

Note:

- Le murature perimetrali esterne saranno escluse dal calcolo della S.U.C. sino ad uno spessore massimo di cm. 60.
- **Si precisa che le murature perimetrali esterne devono essere escluse dal calcolo della S.U.C. anche quando vi sia appoggiato un portico, in quanto lo stesso costituisce un'aggiunta accessoria al fabbricato, e inoltre che la superficie del portico deve essere considerata al netto dei fili interni dei pilastri, in quanto i fili dei pilastri costituiscono l'equivalente delle murature perimetrali.**
- Ai fini della applicazione delle vigenti N. T. A si precisa che le modalità di calcolo dei volumi di cui sopra si applicano per tutto il territorio comunale con esclusione delle zone omogenee di tipo A ed in tutte le altre zone ove non sono ammesse incrementazioni volumetriche.
- Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui all'art. 23 comma 2 lett. b) della L.R. 52/99; si definiscono le seguenti tipologie di edificio unifamiliare:
 - a) edifici isolati occupati da una unica unità immobiliare;
 - b) unità immobiliari terra-tetto facenti parte di edifici bifamiliari, prive di parti comuni;
 - c) unità immobiliari terra-tetto facenti parte di edifici a schiera, prive di parti comuni.Si specifica che dette definizioni si applicano ad unità immobiliari aventi superficie utile abitabile (computata come da D.M. 10.05.1977) non superiore a mq. 130 .
- A titolo esemplificativo si definiscono le seguenti tipologie di opere pertinenziali:
 - a) Autorimesse facenti parte del corpo edilizio principale, oppure in aderenza a questo o anche separate purchè poste nell'ambito del resede;
 - b) Impianti sportivi privati (piscine, campi da tennis, campi di bocce ecc.) ricavati nel resede di edifici di abitazione; **in particolare, le piscine ad uso privato saranno ammesse nelle dimensioni massime di mq. 72 (ad es. con lati di m. 12 x 6), e con profondità massima di m. 2,20 e a condizione che abbiano forma regolare, siano inserite nei resedi pertinenziali di edifici di abitazione e la loro realizzazione non comporti modifiche sostanziali allo stato dei luoghi; il vano tecnico interrato per gli impianti dovrà avere dimensioni massime di mq. 12 (ad es. con lati interni di m. 2 x 6 o 3 x 4) e altezza utile**

massima m. 2.20; per le piscine a servizio di attività agrituristiche non si applicano le limitazioni relative alla forma e alle dimensioni della vasca;

c) Manufatti accessori facenti parte delle sistemazioni esterne di edifici di abitazione e non computati come volumi anche in riferimento al precedente punto 5 (gazebo, tettoie per ricovero auto, forni, barbecue ecc.);

d) Impianti tecnologici e relativi accessori esterni agli edifici e ubicati nel resede (impianti ad energia solare, serbatoi per gpl ecc.).

2. Per quanto riguarda la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rimanda all'art. 26 delle presenti Norme.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della L. 29.9.1964 n. 847 sono:
 - a) Le strade a servizio degli insediamenti;
 - b) Le strade ed i percorsi pedonali;
 - c) Gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - d) La rete fognante, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
 - e) La pubblica illuminazione;
 - f) Gli spazi di verde elementare e verde pubblico attrezzato.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della L. 22.10.1971 n. 865, sono:
 - a) Gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - b) Le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, centri sociali, centri culturali, servizi sanitari ed assistenziali di base, attrezzature amministrative, ricreative edifici religiosi e simili, uffici e sedi di centri ed associazioni pubbliche);
 - c) Le attrezzature per il tempo libero, i parchi e gli impianti sportivi.
3. Per le zone a prevalente destinazione produttiva (industriale, artigianale, ecc.), così come per le zone a prevalente destinazione commerciale, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444, servizi aziendali collettivi quali mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali, centri sociali e simili.
4. Il R.U. individua quali opere di urbanizzazione secondaria, oltre a quelle succitate, anche quelle di seguito riportate:
 - a) Impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
 - b) Le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
 - c) Le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriali, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale.

ART. 12 - NORME GENERALI RELATIVE A TUTTI GLI INTERVENTI

1. Tutti gli interventi di trasformazione, sia che agiscano sul patrimonio edilizio esistente sia che introducano elementi innovativi, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse, nella utilizzazione dello spazio in rapporto all'articolazione planivolumetrica dei manufatti, nelle modalità di utilizzazione funzionale. In tal senso è richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i caratteri dell'ambiente.
2. Tutti i progetti in linea generale, salvo più articolata definizione del Regolamento Edilizio, dovranno contenere:
 - una esauriente relazione sui caratteri del contesto di riferimento contenente notizie ed eventuali schemi circa il sistema di approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque fognarie, l'allacciamento alla rete elettrica; per gli interventi di nuova edificazione, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportano aumento del carico urbanistico, e per gli interventi comportanti cambio di destinazione è comunque sempre richiesto un elaborato relativo alla distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi;
 - una planimetria estesa ad un congruo raggio con indicato l'uso del suolo, la presenza di alberature, recinzioni, manufatti significativi, presenza di impianti ed infrastrutture di pubblici servizi e quanto altro utile ai fini di una corretta valutazione circa lo stato dei luoghi;

- una adeguata documentazione fotografica con planimetria di riferimento con indicati i punti di ripresa;
 - un rilievo dello stato di fatto contenente specificazioni ed eventuali dettagli circa il sistema costruttivo, i materiali e le coloriture preesistenti;
 - un progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi scoperti contenente indicazioni circa tipi di materiali per pavimentazioni, recinzioni, cancelli e tutti gli elementi di equipaggiamento del contesto di riferimento; la specificazione degli spazi destinati ad orti e giardini e le relative essenze da impiegare che dovranno sempre essere di tipo autoctono;
 - una definizione delle modalità di accesso carrabile e pedonale all'edificio, gli spazi di manovra per lo stazionamento, le aree scoperte o coperte destinate ad autorimessa; per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che comportano aumento del carico urbanistico si dovrà sempre ricercare una corretta utilizzazione dello spazio destinato a manovra e stazionamento dei mezzi, nel rispetto dei minimi di legge, mantenendo il più possibile fruibili le aree scoperte circostanti il manufatto specie in prossimità degli ingressi.
3. Per gli interventi in territorio extraurbano è richiesta sempre una esatta individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio sulla base del rapporto organico storicizzato fra questo ed il contesto limitrofo, ivi compreso il percorso di adduzione almeno nel suo tratto terminale. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e di quello rurale classificato di valore e per gli ulteriori contesti individuati con il P.S. valgono in quanto applicabili le specifiche norme circa le modalità di presentazione dei progetti.
 4. In sede di rilascio di concessione degli interventi di trasformazione sul territorio l'autorità competente, anche su indicazione della Commissione Edilizia, potrà subordinare l'intervento, tramite prescrizione esplicita sull'atto autorizzativo, alla effettuazione di interventi di bonifica, riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione.

ART. 13 –INVARIANTI STRUTTURALI

1. Le invarianti strutturali del territorio comunale, così come individuate dall'art. 8 delle N.T.A. del P.S., sono le seguenti:
 - a) i centri e nuclei antichi e le relative aree di pertinenza;
 - b) le ville "di non comune bellezza" e le relative aree di pertinenza;
 - c) l'edilizia rurale di antica formazione;
 - d) la viabilità storica;
 - e) le strade di interesse paesistico;
 - f) i tipi e le varianti del paesaggio agrario;
 - g) la tessitura agraria a maglia fitta;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) le aree fragili dal punto di vista morfologico e idraulico e le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
 - j) le aree di interesse ambientale e le aree di pregio naturalistico;
 - k) i geotopi;
 - l) i boschi e i pascoli naturali.
2. Le norme per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse sopra individuate sono definite, in relazione ai rispettivi ambiti territoriali, nelle successive sezioni delle presenti Norme.

ART. 14 - SISTEMI E SUB-SISTEMI TERRITORIALI

1. I Sistemi in cui si articola il territorio comunale sono i seguenti
 - Il Sistema Territoriale Montano;
 - Il Sistema Territoriale Collinare;
 - Il Sistema Territoriale di Pianura.
2. Gli obiettivi per i Sistemi fissati dal P.S. ed assunti dal R.U. sono quelli elencati all'art. 12 delle N.T.A. del P.S.

3. I Sistemi territoriali si articolano nei seguenti Sub-sistemi:

1. Sistema Territoriale Montano:
 - 1.1 Sub-sistema montano del Pratomagno
 - 1.2 Sub-sistema altocollinare del castagneto
 - 1.3 Sub-sistema altocollinare del Poggio Violina
2. Sistema Territoriale Collinare:
 - 2.1 Sub-sistema collinare dell'alto Soliggine
 - 2.2 Sub-sistema collinare del basso Soliggine
 - 2.3 Sub-sistema collinare del Salutio
 - 2.4 Sub-sistema collinare del Fosso delle Gorghe
 - 2.5 Sub-sistema collinare dello Zenna
3. Sistema Territoriale di Pianura:
 - 3.1 Sub-sistema del Fosso della Crocina
 - 3.2 Sub-sistema della bassa valle del Rassina

ART. 15 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA MONTANO DEL PRATOMAGNO

1. Il Sub-sistema montano del Pratomagno comprende i segmenti più elevati dei bacini del Fosso di Calleta e del Fosso di Carda. E' praticamente privo di insediamenti; l'utilizzo del suolo vede il predominare assoluto del bosco, con vaste aree a faggeta, a castagneto e a bosco ceduo. Importante anche la presenza del prato-pascolo.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 14 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) la viabilità storica;
 - b) le aree agricole della Variante 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - c) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - d) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - e) le aree di interesse ambientale comprendenti le aree b), c) e d) di cui alla D.C.R. 296/88;
 - f) le aree naturali di pregio di cui alla "Carta Natura" e al "Progetto Bioitaly";
 - g) i boschi e i pascoli naturali.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
 - a) Le aree agricole della sottozona E2;
 - b) Le aree agricole della sottozona E4;
 - c) Le zone boscate.

ART. 16 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA ALTOCOLLINARE DEL CASTAGNETO

1. Il Sub-sistema altocollinare del castagneto, strutturato essenzialmente attorno al medio corso del Borro di Carda, comprende gli insediamenti di S. Maria di Carda, di Carda, S. Martino e Calleta. L'utilizzazione del suolo vede predominare il bosco (ceduo e castagneto); si riscontrano poi, attorno ai nuclei insediativi, vaste aree a coltivi appoderati, che assumono carattere di terrazzamento nelle zone meno elevate.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 15 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) i nuclei antichi (Carda, S. Maria di Carda, Calleta, S. Martino) e le relative aree di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;

- e) le aree agricole della Variante 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - f) le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) le aree di interesse ambientale comprendenti le aree b), c) e d) di cui alla D.C.R. 296/88;
 - j) le aree naturali di pregio di cui alla "Carta Natura" e al "Progetto Bioitaly";
 - k) i boschi e i pascoli naturali.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
- a) Le zone territoriali omogenee (Z.T.O.) di tipo A (centri storici);
 - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Le aree agricole della sottozona E2;
 - d) Le aree agricole della sottozona E4;
 - e) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - f) Le zone boscate.

ART. 17 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA ALTOCOLLINARE DEL POGGIO VIOLINA

1. Il Sub-sistema altocollinare del Poggio Violina corrisponde a una porzione assai esigua del territorio comunale, priva di insediamenti. L'uso del suolo vede il predominio del bosco di latifoglie intervallato da arbusteti e coltivi appoderati sparsi. Al margine settentrionale dell'area si riscontrano vaste sistemazioni a terrazzi.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 16 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
- a) parte dell' area di tutela paesistica del nucleo di Vanna;
 - b) la viabilità storica;
 - c) le aree agricole della Variante 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - d) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - e) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - f) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
- a) Le zone territoriali omogenee (Z.T.O.) di tipo A (centri storici);
 - b) Le aree agricole della sottozona E2;
 - c) Le zone boscate.

ART. 18 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DELL'ALTO SOLIGGINE

1. Il Sub-sistema collinare dell'alto Soligginne comprende l'insediamento di Castel Focognano e altri nuclei abitati di minori dimensioni. L'uso del suolo vede predominare i coltivi appoderati della piccola proprietà contadina, in stretta interconnessione con i nuclei abitati e con gli edifici rurali isolati: a quote più alte, versanti e crinali sono interessati da boschi di latifoglie. A nord si riscontrano vaste estensioni ex-agricole in fase di colonizzazione arbustiva.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 17 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
- a) i nuclei antichi (Castel Focognano, Campaccio, Cinano) e le relative aree di tutela paesistica;
 - b) le ville Mattioli e Niccolai e la relativa area di tutela paesistica;
 - c) la edilizia rurale di antica formazione;
 - d) la viabilità storica;

- e) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - f) le aree agricole della Variante 8a – Coltivi appoderati densi e continui, 8a2 – Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina, 8b - Coltivi appoderati interni al bosco, 11b - Arbusteti;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) i boschi e i pascoli naturali.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
- a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);
 - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Le Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
 - d) Le Z.T.O. di tipo D1 (saturazione produttiva);
 - e) Le aree agricole della sottozona E2;
 - f) Le aree agricole della sottozona E4;
 - g) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - h) Le zone boscate.

ART. 19 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DEL BASSO SOLIGGINE

1. Il Sub-sistema collinare del basso Soligginie comprende essenzialmente il bacino del basso corso del Soligginie, dalla confluenza nell'Arno fino alla località Campusello (324 m.). Gli insediamenti si addensano prevalentemente attorno al corso del Soligginie, lungo il quale è ubicato il centro più importante, Pieve a Socana, importanti sono anche i nuclei di Poggersona e Casalecchio. L'uso del suolo vede prevalere colture erbacee e arboree sul fondovalle del Soligginie, mentre risalendo in direzione di Castel Focognano si incontrano coltivi appoderati con formazioni terrazzate; i boschi sono per lo più di latifoglie, con limitate superfici di conifere e di arbusteti. Da segnalare il grosso insediamento estrattivo della Cementeria di Begliano sul versante destro dell'Arno.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 18 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
- a) la struttura urbana di Pieve a Socana e i nuclei antichi (Poggersona, Poggio Baldi, Casalecchio) e le relative aree di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 1d – Fondovalle stretti, 8a – Coltivi appoderati densi e continui, 8b – Coltivi appoderati interni al bosco e 11b - Arbusteti;
 - f) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
- a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);
 - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Le Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
 - d) Le Z.T.O. di tipo D1 (saturazione produttiva);
 - e) Le Z.T.O. di tipo D2 (espansione produttiva);
 - f) Le aree agricole della sottozona E1;
 - g) Le aree agricole della sottozona E2;
 - h) Le aree agricole della sottozona E4;
 - i) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - j) Le zone boscate.

ART. 20 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DEL SALUTIO

1. Il Sub-sistema collinare del Salutio corrisponde al bacino del basso corso del Salutio. Gli insediamenti umani sono disposti lungo il fiume e lungo i due percorsi trasversali che da una parte conducono verso la vallata del Soliggine e dall'altra verso la valle dello Zenna. Oltre al centro abitato di Salutio, gli insediamenti comprendono numerosi piccoli centri strettamente connessi a coltivi appoderati. L'uso del suolo comprende colture erbacee ed arboree nel fondovalle del Salutio, coltivi appoderati a mezza costa, coltivi a macchia di leopardo e, più in alto, boschi di latifoglie e aree ex-agricole in corso di colonizzazione arbustiva ed arborea.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 19 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) i nuclei antichi (Salutio, Tulliano, Ornina, Opini) e le relative aree di tutela paesistica;
 - b) la villa Salvadori e la relativa area di tutela paesistica;
 - c) l'edificio specialistico di S. Maria del Bagno (santuario) e la relativa area di tutela paesistica;
 - d) l'edilizia rurale di antica formazione;
 - e) la viabilità storica;
 - f) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - g) le aree agricole delle Varianti 1d – Fondovalle stretti, 8a - Coltivi appoderati densi e continui, 8a2 – Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina, 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - h) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - i) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - j) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
 - a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);
 - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Le Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
 - d) Le Z.T.O. di tipo D1 (saturazione produttiva);
 - e) Le Z.T.O. di tipo D2 (espansione produttiva);
 - f) Le aree agricole della sottozona E1;
 - g) Le aree agricole della sottozona E2;
 - h) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - i) Le zone boscate.

ART. 21 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DEL FOSSO DELLE GORGHE

1. Il Sub-sistema collinare del Fosso delle Gorghe comprende, oltre al nucleo storico di Vanna, solo alcuni edifici rurali oggi allo stato di rudere; le porzioni di suolo non interessate da boschi di latifoglie sono occupate da coltivi appoderati a macchia di leopardo.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 20 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) parte dell' area di tutela paesistica del nucleo di Vanna;
 - b) la viabilità storica;
 - c) le aree agricole della Variante 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - d) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - e) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - f) i boschi.
3. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
 - a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);

- b) Le aree agricole della sottozona E2;
- c) Le zone boscate.

ART. 22 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DELLO ZENNA

1. Il Sub-sistema collinare dello Zenna comprende un'area che geomorfologicamente appartiene al territorio delle colline di Capolona. Gli insediamenti comprendono il centro abitato di Zenna, ubicato alla confluenza del torrente nell'Arno, e l'antico nucleo della Montanina oltre ad alcuni piccoli nuclei agricoli ed edifici isolati. L'uso del suolo comprende culture erbacee ed arboree nel breve fondovalle, coltivi appoderati a ridosso del torrente e, più in alto, coltivi a macchia di leopardo all'interno dei boschi. Diffusa la sistemazione a terrazzamenti.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 21 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) i nuclei antichi di Zenna e Montanina e le relative aree di tutela paesistica;
 - b) la villa Montanina e la relativa area di tutela paesistica;
 - c) la edilizia rurale di antica formazione;
 - d) la viabilità storica;
 - e) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - f) le aree agricole delle Varianti 1d – Fondovalle stretti, 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'alto Casentino, e 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
 - a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);
 - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Le aree agricole della sottozona E1;
 - d) Le aree agricole della sottozona E2;
 - e) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - f) Le zone boscate.

ART. 23 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA DEL FOSSO DELLA CROCINA

1. Il Sub-sistema del Fosso della Crocina comprende il ristretto fondovalle dell'Arno in riva sinistra, e le prime pendici collinari attorno al fosso della Crocina. Gli insediamenti sono rappresentati da un solo nucleo agricolo (il Podere S. Vittoria) e da alcune frange iniziali dell'abitato di Rassina; l'uso del suolo comprende, al di fuori delle aree occupate dalle infrastrutture stradali e ferroviarie di fondovalle, coltivi appoderati a macchia di leopardo, boschi di latifoglie con intercalati cespuglietti ed arbusteti.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 22 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) la villa Mori e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la viabilità storica;
 - c) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - d) le aree agricole delle Varianti 1d – Fondovalle stretti e 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - e) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - f) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
 - a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);

- b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
- c) Le aree agricole della sottozona E1;
- d) Le aree agricole della sottozona E2;
- e) Le zone boscate.

ART. 24 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA DELLA BASSA VALLE DEL RASSINA

1. Il Sub-sistema della bassa valle del Rassina comprende la stretta piana di Rassina, il tratto terminale del corso del torrente Rassina che si getta in Arno, e, ad E, le prime propaggini collinari sovrastanti l'abitato. Gli insediamenti sono rappresentati dal centro abitato di Rassina che occupa praticamente tutta la porzione di fondovalle compresa fra l'Arno e la ferrovia; sulle colline del versante sinistro si trovano pochi insediamenti rurali sparsi oltre a edilizia più recente, sia residenziale che rurale. L'uso del suolo non urbanizzato è caratterizzato da coltivi appoderati densi e continui, in parte terrazzati, alternati a radi boschi di latifoglie e ad arbusteti.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 23 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
 - a) la struttura urbana di Rassina e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la villa Mori e la relativa area di tutela paesistica;
 - c) la edilizia rurale di antica formazione;
 - d) la viabilità storica;
 - e) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - f) le aree agricole delle Varianti 1d – Fondovalle stretti, 8a - Coltivi appoderati densi e continui e 8b - Coltivi appoderati interni al bosco;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
 - a) Le Z.T.O. di tipo A (centri storici);
 - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Le Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
 - d) Le Z.T.O. di tipo D1 (saturazione produttiva);
 - e) Le aree agricole della sottozona E1;
 - f) Le aree agricole della sottozona E2;
 - g) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - h) Le zone boscate.

ART. 25 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DELLE UTOE

1. Gli obiettivi e le risorse delle Unità Territoriali Organiche Elementari individuate dal Piano Strutturale sono elencati agli articoli da 86 a 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.
2. Le U.T.O.E. si articolano nelle seguenti sottozone:
 - a) Z.T.O. di tipo A (centri storici);
 - b) Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
 - c) Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
 - d) Z.T.O. di tipo D (produttive);
 - e) Z.T.O. di tipo F o per servizi;
 - f) Aree a vincolo speciale;
 - g) Aree per viabilità veicolare e ferroviaria;
 - h) Zone boscate.
3. Le aree non comprese fra le sottozone di cui al comma 2 e non ricadenti all'interno delle aree di tutela paesistica riportate nella cartografia in scala 1:2.000 del R.U. e/o nella cartografia in scala 1:10.000 del P.S. (Tav. 18) sono da considerarsi aree agricole appartenenti alle sottozone E1, E2, E3 a seconda della loro classificazione nei Tipi e Varianti di paesaggio agrario risultante dalle Tav.

2 e 18 del Piano Strutturale. In esse pertanto si applicano gli articoli da 42 a 44 delle presenti Norme.

4. Le aree non comprese fra le sottozone di cui al comma 2 e ricadenti all'interno delle aree di tutela paesistica riportate nella cartografia in scala 1:2.000 del R.U. e/o nella cartografia in scala 1:10.000 del P.S. (Tav. 18) sono da considerarsi aree agricole appartenenti alle sottozone E1, E2, E3 a seconda della loro classificazione nei Tipi e Varianti di paesaggio agrario risultante dalle Tav. 2 e 18 del Piano Strutturale. In esse pertanto si applicano gli articoli da 42 a 44 delle presenti Norme, con esclusione degli interventi di nuova edificazione; sono invece consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme sopra richiamate.

TITOLO II – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ART. 26 - ZONE "A"

1. La dizione “zone A” contraddistingue agglomerati urbani e complessi edilizi che rivestono particolare carattere storico-artistico e di pregio ambientale.
2. All'interno di tali zone vigono le norme che seguono individuate dai paragrafi I – XIV, e inoltre le norme specifiche riportate negli Allegati alle norme relativi ai centri storici di Rassina, Pieve a Socana, Castel Focognano, Carda, Calleta. Dette norme si applicano agli immobili secondo le classificazioni di cui alla Variante n. 33 al P.d.F., le cui previsioni vengono fatte salve **per i centri storici sopra elencati e per quelli di Campaccio, Casa Marcuccio, Cerreto, Chiesa di Ornina, Poderaccio, Poggersona, Rapille, Salutio e Castel Salutio, Zenna e per gli immobili in territorio rurale inclusi nell'ambito del Piano dell'Area Protetta “0-Arno” di cui alla D.C.R. 226/95;**
per i centri storici di Cinano, Ornina bassa, Santa Maria in Carda, Vanna, si applicano le previsioni di cui all'Allegato D alle presenti norme.
Per il centro storico di Opini si applicano le previsioni della Variante n. 33 al P.d.F. così come modificate con la Variante n. 2 al R.U., e nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle schede descrittive facenti parte delle ‘Integrazioni al Quadro conoscitivo’ di cui alla Variante n. 1 al P.S.

26/I - INTERVENTI AMMISSIBILI

1. Nelle zone di cui al punto I possono essere ammessi, secondo quanto specificato ai punti successivi, i seguenti tipi di intervento:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) **sostituzione edilizia;**
 - e) ristrutturazione urbanistica.

26/II - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle

necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

2. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria, purché eseguiti con materiali, caratteri e colori identici a quelli esistenti:
 - 1) riparazione o rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
 - 2) riparazione o rifacimento degli infissi esterni ed interni, di ringhiere, inferriate ed altre opere metalliche esterne ai fabbricati;
 - 3) riparazione o rifacimento del manto di copertura;
 - 4) riparazione o rifacimento di gronde, pluviali o converse esistenti;
 - 5) riparazione o rifacimento di soglie, davanzali, riquadrature di finestre ed altri elementi esterni di finitura;
 - 6) riparazione o rifacimento dei pavimenti e rivestimenti esterni ed interni;
 - 7) riparazione, rifacimento o sostituzione degli impianti igienico-sanitari qualora l'intervento non comporti l'esecuzione di opere murarie;
 - 8) riparazione, rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici esistenti qualora l'intervento non comporti la esecuzione di opere murarie;
 - 9) riparazione o rifacimento delle sistemazioni esterne e dei muri di recinzione esistenti, con relative aperture, portali, cancellate ecc.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre e comunque consentiti in tutti i fabbricati compresi nelle zone "A".

26/III - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere architettonico dell'edificio.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
 - 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
 - 2) rifacimento degli infissi esterni;
 - 3) rifacimento della sistemazione esterna;
 - 4) rifacimento dei pavimenti e rivestimenti interni ed esterni;
 - 5) rifacimento del manto di copertura.
4. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
 - 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
 - 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
 - 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

5. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

14) costruzione di vespai o scannafossi.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre e comunque consentiti in tutti i fabbricati compresi nelle zone "A".

7. Negli interventi di manutenzione straordinaria che comportano la ricostruzione del solaio di copertura è consentito, per esigenze di adeguamento alla normativa antisismica, un rialzamento della quota di gronda fino a un massimo di cm. 20.

26/IV - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

2. A maggior chiarimento di quanto sopra esposto, si specifica che gli interventi di restauro possono portare anche all'aumento delle unità immobiliari, a condizione che le opere edilizie che provocano detto aumento possano essere inquadrare nella definizione di restauro di cui al comma precedente.

3. Gli interventi di restauro sono sempre e comunque consentiti in tutti i fabbricati compresi nella zona "A".

26/V - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. Tali interventi possono comprendere altresì:
- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
4. Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie: Da, Db, Dc, che vengono descritte e regolate ai successivi paragrafi da VI a IX.

26/VI – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Da”

1. In tale categoria sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Da.
2. Detti interventi possono comprendere tutti gli interventi elencati al paragrafo V del presente articolo, inclusi quelli di cui ai punti 1), 2) e 3), con le limitazioni di cui al successivo paragrafo IX.

26/VII – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Db”

1. In tale sottozona sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Db.
2. Detti interventi possono comprendere tutti gli interventi elencati al paragrafo V del presente articolo, con esclusione di quelli di cui al punto 3).

26/VIII – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Dc”

1. In tale sottozona sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Dc.
2. Detti interventi comprendono quelli elencati al paragrafo V del presente articolo, con esclusione di quelli di cui ai punti 1), 2) e 3), e con esclusione delle modifiche ai prospetti dei fronti principali e agli elementi strutturali orizzontali e verticali, (è comunque consentita la formazione di porte di dimensioni normali nelle murature interne).

26/IX -PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al punto 3) del paragrafo V del presente articolo sono ammessi nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) il rialzamento del sottotetto è ammesso fino a un massimo di ml. 0,80 e a condizione che non venga superata la quota di gronda delle eventuali coperture confinanti; **fa eccezione il fabbricato di cui alla scheda n. 1 dell'Allegato D in loc.**

S.Maria in Carda, nel quale la porzione di copertura più bassa può essere rialzata di circa m. 1,00 e comunque fino all'altezza di gronda della copertura adiacente;

Inoltre, nell'edificio ubicato in loc. Calleta e individuato in Catasto con la particella 18 del Foglio 23 il rialzamento è limitato alla parte posteriore.

Nell'edificio ubicato in loc. Ornina Bassa e individuato in Catasto con la particella 158 del Foglio 49 il rialzamento del sottotetto, in deroga a quanto sopra indicato, è ammesso fino a un massimo di m. 1,50; il rialzamento e l'ampliamento di cui al successivo punto b) possono essere contestuali al cambio d'uso a civile abitazione.

- b) la formazione di servizi igienici in ampliamento è ammessa purchè non vengano superati i mc. 25 di incremento; nel caso l'ampliamento avvenga al piano rialzato o primo è ammessa la formazione di un sottostante ampliamento al piano terra o seminterrato, per un massimo di ulteriori mc. 25, con destinazione di servizio igienico ovvero di locale accessorio (rimessa, cantina, sgombero, locale per impianti tecnici);
 - c) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali si applicano i disposti dell'art. 9 della Legge n. 122/89.
- 2. Nel rispetto delle norme di cui ai paragrafi precedenti è sempre consentita la modifica del numero delle unità immobiliari.
 - 3. Oltre agli interventi elencati ai rispettivi paragrafi, in tutti gli immobili assoggettati alla categoria di intervento Dc, è ammessa la formazione di terrazze a sbalzo da realizzare solo sui fronti secondari degli edifici, con una profondità limitata a m. 1,20 e con sviluppo in lunghezza non superiore a 1/3 della lunghezza della facciata interessata; dette terrazze dovranno inoltre essere correttamente inserite nel disegno della facciata. Sui fronti secondari è pure ammessa la formazione di nuove aperture e la modifica delle aperture esistenti, sia per motivi legati alla formazione delle terrazze di cui sopra che per motivi igienici o funzionali, a condizione che le aperture risultino coerenti, quanto a dimensioni e posizione, con il disegno delle facciate.
 - 4. Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere realizzati, negli edifici compresi nelle categorie Da e Db, anche sui fronti principali, con esclusione degli immobili posti nel centro storico di Rassina e individuati con i nn. 12, 13, 14, 15, 16, per i quali le modifiche possono riguardare solo i fronti secondari.
 - 5. Si specifica che i "volumi secondari" di cui al punto 2) del paragrafo V possono comprendere sia manufatti staccati dall'edificio principale, sia aderenti ad esso; in questo secondo caso la loro natura secondaria dovrà essere riscontrabile sia dai loro caratteri volumetrici, tipologici e/o costruttivi, sia dalla loro destinazione accessoria rispetto alle funzioni del corpo principale.

26/X – SOSTITUZIONE EDILIZIA

- 1. **Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.**
- 2. **Gli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti solo laddove espressamente previsti da strumenti attuativi specifici.**

26/XI - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti solo laddove espressamente previsti da strumenti attuativi specifici, con le modalità fissate nelle normative particolari di cui all'Allegato alle presenti Norme.

26/XII - DESTINAZIONE D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone "A" sono:
 - Residenza;
 - Pertinenza alla residenza (rimesse auto, cantine, depositi e altri spazi di corredo all'abitazione);
 - Artigianato produttivo e di servizi (limitatamente al p.t. dei fabbricati);
 - Attività commerciali (limitatamente al p.t. dei fabbricati);
 - Attività professionali in genere;
 - Destinazioni a carattere pubblico e collettivo (attività sanitarie, scolastiche, culturali, turistiche, ricreative, e sedi di uffici pubblici, ecc.).
2. Il cambio di destinazione nell'ambito di quelle ammesse è sempre consentito nel rispetto dei tipi di intervento di cui ai paragrafi precedenti.

26/XII - MATERIALI E TECNOLOGIE

1. In tutti i tipi di intervento sopra elencati e' prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive omogenee e compatibili con le caratteristiche esistenti. Dette caratteristiche dovranno essere mantenute anche nelle nuove parti di edifici da realizzarsi a seguito di ampliamenti e sopraelevazioni.
2. In particolare dovranno essere mantenuti:
 - i caratteri costruttivi e di finitura delle facciate;
 - i caratteri costruttivi e le finiture delle aperture esterne;
 - le caratteristiche costruttive e dimensionali delle coperture;il tutto come meglio specificato ai commi seguenti.

3. Coperture

Nel caso di rifacimento completo o sopraelevazione delle coperture esistenti, dovrà essere mantenuto il tipo di copertura esistente (a capanna, padiglione ecc.); dovranno essere altresì mantenuti i materiali, gli aggetti e i particolari costruttivi delle gronde tradizionali esistenti e il materiale del manto di copertura nel caso si tratti di manto in lastre di pietra, in scandole o in tegole e coppi.

4. Aperture esterne

Le nuove aperture esterne che, nei casi di ristrutturazione edilizia, si rendessero necessarie per la funzionalità igienica dell'immobile dovranno riprendere le

caratteristiche dimensionali e di finitura delle aperture esistenti; in particolare dovranno essere eseguiti davanzali e riquadrature in pietra o laterizio analoghi a quelli eventualmente esistenti; il materiale degli infissi e delle loro finiture dovrà essere conforme a quello dei serramenti esistenti (di norma si prescrive l'uso di finestre a una o due ante a rotazione orizzontale in legno verniciato) e così dicasi per il sistema di oscuramento. Non è ammesso l'uso di persiane avvolgibili. L'uso di persiane alla fiorentina o di portelloni massicci sarà consentito in relazione agli usi e ai caratteri costruttivi locali.

Non è ammesso l'uso di portoni di accesso o di porta-finestre in materiale diverso dal legno, né l'uso di serrande metalliche a chiusura di fondi, laboratori e magazzini.

5. Intonaci e coloriture esterne

Nel caso di esecuzione di nuovi intonaci sulle facciate esterne dei fabbricati è prescritto l'uso del colore bianco grezzo o giallo chiaro. Nel caso di rifacimento di vecchi intonaci il colore sarà conforme ai tipi prevalenti nel centro storico.

6. Decorazioni e finiture esterne

È prescritta la conservazione e il restauro dei fregi e delle decorazioni esistenti sulle pareti esterne (tabelle, targhe, stemmi, sculture, cornicioni, tabernacoli, parti dipinte, marcapiani, ecc.)

7. Inserimento di condutture e canalizzazioni

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

8. Pannelli solari e fotovoltaici

In linea generale i pannelli solari e fotovoltaici di pertinenza di edifici posti in zona "A" potranno essere collocati nelle coperture degli edifici con le seguenti limitazioni:

- a) i pannelli dovranno essere di tipo architettonicamente integrato con la copertura, con l'eventuale serbatoio di accumulo posto all'interno della copertura;**
- b) la superficie dei pannelli posti in copertura non potrà superare il 20% della superficie complessiva della copertura;**
- c) detta percentuale potrà essere superata solo quando venga dimostrata, con certificazione redatta da tecnico abilitato, l'impossibilità di rispettare altrimenti gli obblighi di legge in ordine alla quantità minima di energia da produrre con fonti rinnovabili;**

ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalle vigenti norme in materia, dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesistico, armonizzando l'impatto visivo nei riguardi delle preesistenze architettoniche e del contesto ambientale.

26/XIV - ARREDO URBANO E SPAZI ESTERNI

- 1. È prescritta la conservazione di tutti gli elementi caratteristici dell'arredo urbano (fontane, muretti, cordoni, targhe per numeri civici, lampioni, tabelle, insegne, ecc.)
- 2. Varianti od altri strumenti specifici relativi alle zone "A" potranno prescrivere in appositi elaborati grafici i materiali e i tipi di sistemazione da impiegare nella

eventualita' di sostituzione o rifacimento integrale (e non di semplice riparazione) delle pavimentazioni e degli spazi esterni liberi, sia pubblici che privati.

26/XV – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

1. Per gli edifici compresi nelle zone “A” e per quelli elencati nell'Allegato C alle N.T.A. - PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE NEL TERRITORIO EXTRAURBANO, in caso di interventi di recupero comportanti la ristrutturazione di abitazioni esistenti, ovvero il cambio d'uso di locali non residenziali a uso residenziale o assimilato, sono ammessi i seguenti requisiti minimi igienico-sanitari in deroga a quanto previsto dagli artt. 1 e 5 del D.M. 05.07.1975:
 - a) altezza utile interna dei locali abitabili: ml. 2,50 con altezza minima di ml. 2,00 per i locali sottotetto;
 - b) altezza utile interna dei locali accessori: ml. 2,20 con altezza minima di ml. 2,00 per i locali sottotetto;
 - c) superficie finestrata apribile dei locali abitabili: non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento, a condizione che la deroga non riguardi l'intera unità immobiliare.
2. Per le unità abitative esistenti, in cui le caratteristiche igienico-sanitarie di locali già adibiti ad abitazione risultino inferiori a quelli del D.M. 05.07.1975 ed eventualmente a quelli di cui al comma 1, lett. a) b) e c), è ammesso il mantenimento di tali caratteristiche purchè le stesse non subiscano peggioramenti.

26/XVI - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Interventi diversi da quelli ammessi dalle presenti norme per i vari tipi di intervento potranno essere consentiti nell'ambito dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 05.08.1978 n. 457, redatti dal Comune o dai privati proprietari secondo le modalita' previste dagli artt. 9 e 10 della L.R. 21.05.1980 n. 59 e adottati dal Consiglio Comunale con le modalita' di cui all'art. 40, comma 3 della L.R. 5/95.

26/XVII - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SITUAZIONI DI FRAGILITÀ IDRAULICA E GEOLOGICA

1. Per le sottozone A ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a), in frazione Salutio (Tav. 2), nelle frazioni di Carda e Calleta (Tav. 3) e nelle località Cerreto e Campaccio (Tav. 5) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
 - Rassina nord (Tav. 1a): n. 35
 - Salutio (Tav. 2): n. 25
 - Carda (Tav. 3): n. 25
 - Calleta (Tav. 3): n. 18, 19
 - Campaccio (Tav. 5): n. 2

- Cerreto (Tav. 5): n. 1

26/XVIII - NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti N.T.A. valgono le norme generali del R.U. e del Regolamento Edilizio, nonché le norme generali contenute nelle leggi urbanistiche statali e regionali.
2. Per gli edifici sottoposti a vincolo specifico valgono, inoltre, le norme di cui al D.Leg. 490/99 (già Legge 1089/39 e Legge 1497/39).
3. Gli elaborati grafici di cui allo "Stato variato" della Variante n. 33 al P.d.F. hanno valore esclusivamente per la individuazione dei tipi di intervento ammessi. Per quanto riguarda, invece, le destinazioni d'uso degli spazi pubblici e privati nei centri storici di Rassina e Pieve a Socana continuano ad applicarsi le previsioni delle precedenti Varianti n. 2 e 3 al P.d.F. redatte ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.
4. **In deroga a quanto previsto dal presente articolo, il fabbricato posto in Rassina Via Firenze, individuato in Catasto al Foglio 15 particella 54, può essere sottoposto a tutti gli interventi ammessi in zona B2 dal successivo Art. 29, escluso l'ampliamento.**

ART. 27 - ZONE B

1. Le zone "B" individuano parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, a destinazione fondamentalmente residenziale, nelle quali comunque sono di norma presenti funzioni compatibili con la residenza.
2. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, la zona "B" è stata suddivisa in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate relative modalità d'intervento.

ART. 28 - SOTTOZONE B1

1. Le sottozone "B1", costituite da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura edilizia attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse, sono quelle che necessitano di un riordino igienico-funzionale delle unità immobiliari nel rispetto dell'attuale assetto urbanistico.
2. In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

3. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
- a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

4. Interventi edilizi ammessi

Nelle zone "B1" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti. In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia di tipo Da, così come definita al punto VI dell'art. 26 delle presenti Norme.

Sono ammesse, inoltre, demolizioni e ricostruzioni anche in sito, relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati edilizi esistenti.

5. Caratteristiche degli interventi

Il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva ed abitativa dei luoghi.

Tutti gli interventi sul costruito dovranno essere progettati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

Le nuove bucature dovranno essere conformate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucature esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i manti di copertura dovranno essere in tegole di laterizio;
- dovranno essere conservati, restaurati o ripristinati gli aggetti piani in pietra o cotto e le mensole in legno delle gronde sporgenti di copertura;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali e colori tipici dei luoghi. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali;
- i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;
- dovranno essere tutelati e valorizzati tutti gli elementi ed i manufatti tipici del paesaggio e delle sistemazioni esterne quali: piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi antichi pedonali o carrabili, viali alberati ed ogni altro elemento significativo dal punto di vista ambientale e documentale.

6. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone B1 ubicate in frazione Calleta (Tav. 3) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- n. 1, 2, 4, 7, 8.

7. **Requisiti igienico-sanitari**

Si applicano nelle sottozone B1 le medesime deroghe ai requisiti igienico-sanitari dei locali esistenti, previste per le sottozone A all'art. 26/XV.

ART. 29 - SOTTOZONE B2

1. Le sottozone "B2" corrispondono a tessuti edilizi di recente formazione, prevalentemente costituiti da edifici singoli di tipo mono, bifamiliare o plurifamiliare con un proprio lotto di pertinenza.
2. In tali sottozone sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.
3. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
4. Interventi edilizi ammessi
Nelle zone "B2" sono ammessi i seguenti interventi di recupero:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Ristrutturazione urbanistica;
 - Ampliamento **“una tantum”** delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione **della Variante n. 9 al R.U. fino a un massimo di mc. 300 ciascuna, salvo quanto previsto nelle ‘Norme particolari’, e a condizione che l’immobile nel suo complesso non abbia già utilizzato la possibilità di ampliamento.** Per unità immobiliare si intendono **tutte** le unità di civile abitazione, **e inoltre** gli uffici, i negozi **e fondi commerciali, i magazzini** e i laboratori di almeno **mq. 45** di superficie **utile**. Gli ampliamenti potranno essere finalizzati alla realizzazione di una nuova unità immobiliare **con la medesima destinazione di quella esistente, salvo quanto previsto nelle ‘Norme particolari’;** potranno anche essere utilizzati in parte per ampliare l’unità esistente, in parte per crearne una nuova. Gli ampliamenti potranno essere anche contestuali al cambio di destinazione delle unità immobiliari esistenti nell’ambito di quelle ammesse al comma 3 e al frazionamento dell’unità esistente in più unità, fermo restando che i **300 mc. di ampliamento andranno riferiti solo all’unità originaria.** Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in continuità con l’unità immobiliare esistente, eccezion fatta per gli ampliamenti di tipo pertinenziale a

uso rimessa, deposito ecc. che potranno essere realizzati anche staccati purchè nell'ambito del lotto o del resede, e salvo quanto previsto nelle 'Norme particolari'; non potranno comportare aumento di altezza dei fabbricati tranne quelli di altezza inferiore a ml. 8,50 che potranno essere soprelevati fino a raggiungere tale altezza. Edifici di altezza superiore potranno essere ampliati con il mantenimento di detta altezza. Tale facoltà di ampliamento potrà essere esercitata una sola volta durante il periodo di validità delle presenti Norme, eccezion fatta per le richieste di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 riferite ad opere abusive di data antecedente all'adozione del R.U.; la presentazione di una richiesta in tal senso, infatti, non precluderà la possibilità di presentare, successivamente, una richiesta di ulteriore ampliamento, a condizione che la volumetria complessiva in ampliamento non superi i mc. 300;

- **Sono inoltre ammessi, per gli annessi agricoli non più utilizzati e per gli altri locali accessori realizzati in muratura e aventi una volumetria minima di mc. 80, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica comportanti anche l'ampliamento fino a raggiungere una volumetria massima complessiva di mc. 250, finalizzati al cambio d'uso a unità di civile abitazione, nel rispetto dei parametri urbanistici del presente articolo e con altezza massima di m. 6,50; sono esclusi dalla suddetta categoria d'intervento gli annessi costruiti anteriormente al 1939-40 (datazione riferita all'accertamento catastale di impianto) e non modificati sostanzialmente nè negli aspetti esterni, né negli assetti tipologici; sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.**

5. Modalità di intervento

Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di ristrutturazione urbanistica di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.

L'Amministrazione potrà, inoltre, predisporre la formazione di "comparti", individuati con apposito segno grafico sulle tavole di R.U. e comprendenti oltre alle sottozone B2 anche aree a destinazione pubblica o collettiva. All'interno dei "comparti" il rilascio del permesso di costruire nelle sottozone B2 sarà subordinato alla cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte le aree pubbliche comprese nel perimetro, oppure all'impegno alla cessione delle stesse.

6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di trasformazione e/o ampliamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;

- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- nella sottozona B2 compresa fra Via Turati e la S.R. 71 in adiacenza del campo sportivo non sono consentiti locali interrati o seminterrati.

8. Norme particolari

8.a) Nella sottozona B2 ubicata in loc. Fosso il Ciliegio e contrassegnata con asterisco può essere realizzato un intervento di ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti con ampliamento fino a una volumetria complessiva di mc 660. Potranno essere realizzati inoltre, nel resede pertinenziale, autorimesse nei limiti di cui all'art. 10 comma 1 punto 4.

8.b) Nella sottozona B2 ubicata in loc. Molin d'Arno e contrassegnata con doppio asterisco, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, può essere realizzato il rialzamento della parte posteriore dell'edificio fino all'altezza di gronda della parte anteriore; l'ampliamento di cui al sesto alinea del precedente comma 4 può essere realizzato unicamente per la formazione di volumi a uso accessorio (depositi, rimesse ecc.) da ubicarsi nel resede pertinenziale dell'edificio.

8.c) **Nel fabbricato compreso nella sottozona B2 in Rassina loc. Torretta, contrassegnata con triplo asterisco, diversamente da quanto disposto al precedente punto 4 gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti potranno non essere in diretta continuità con le unità immobiliari originarie ma solo con l'edificio, a condizione che detto intervento venga previsto da apposito Piano di Recupero.**

8.d) Nella sottozona B2 ubicata in Rassina Via della Repubblica e contrassegnata con quattro asterischi, gli ampliamenti di cui al precedente comma 4 possono essere realizzati contestualmente al cambio di destinazione delle unità immobiliari interessate da artigianale a residenziale.

8.e) Nella sottozona B2 ubicata in località Campaccio e contrassegnata con cinque asterischi, in considerazione delle particolari caratteristiche ambientali l'ampliamento di cui al precedente comma 4 è limitato a un massimo di mc. 100.

8.f) Nella sottozona B2/a ubicata in Rassina Via F. Turati non sono ammesse le destinazioni di cui alle lett. a) del precedente comma 3.

8.g) Nella sottozona B2/b ubicata in Rassina Via Cavour gli ampliamenti di cui al precedente comma 4 possono essere realizzati contestualmente al cambio di destinazione dell'edificio da commerciale a residenziale.

8.h) Nella sottozona B2/c ubicata in Salutio loc. Le Bisse gli ampliamenti di cui al precedente comma 4 possono essere realizzati contestualmente al cambio di destinazione dell'edificio da annesso-deposito a residenziale.

8.i) Nella sottozona B2/d ubicata in Rassina loc. La Rimessa gli ampliamenti di cui al precedente comma 4 possono essere realizzati contestualmente al cambio di destinazione dell'edificio da impianto pubblico a residenziale privato.

8.l) Nell'ambito della sottozona B2/e ubicata in loc. Farneto (Tav. 4), a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi sull'edificio esistente ammessi dal precedente comma 4, può essere realizzata una ulteriore struttura a destinazione turistico-ricettiva di volumetria non superiore a 600 mc. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto della normativa di cui alla L.R. 42/2000 sul turismo e successive disposizioni attuative, e utilizzare tipologie, materiali e colori di tipo tradizionale e coerente con l'edificio esistente.

9. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone B2 ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a, 1b, 1c), in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b), in frazione Salutio (Tav. 2), nelle frazioni di Carda e Castel Focognano e in località Rapille (Tav. 3) e in frazione Zenna (Tav. 4) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Rassina nord (Tav. 1a): n. 18, 23, 37, 43, 46
- Rassina centro – Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 143, 145
- Rassina sud (Tav. 1c): n. 195, 197, 200
- Salutio (Tav. 2): n. 1, 2, 3, 20
- Carda (Tav. 3): n. 7
- Castel Focognano (Tav. 3): n. 5
- Rapille (Tav. 3): n. 1
- Zenna (Tav. 4): n. 1

ART. 30 - SOTTOZONE B3

1. Le sottozone "B3" corrispondono ad aree di completamento di tessuti edilizi di recente formazione, nelle quali è possibile realizzare interventi integrativi degli abitati esistenti mediante la realizzazione di edifici di tipo mono-bifamiliare.
2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Interventi edilizi ammessi
Nelle zone "B3" è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:
 - Volumetria massima fuori terra mc. 500 **per ciascuna sottozona B3 così come perimetrata nelle tavole di R.U., salvo quanto previsto nelle 'Prescrizioni particolari'**;
 - Altezza massima ml. 7,50, **salvo quanto previsto nelle 'Prescrizioni particolari'**;
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Numero massimo di piani abitabili: 2.
4. Modalità di intervento
Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.
Per richiedere il titolo abilitativo alla costruzione dell'intera volumetria prevista è necessario essere proprietari dell'intera area. Se l'area è suddivisa in porzioni di proprietà diversa, i rispettivi proprietari dovranno presentare congiuntamente la richiesta. Nel caso, però, che un singolo risulti proprietario di una porzione pari almeno all'80% della superficie complessiva e che su detta porzione sia tecnicamente possibile costruire in maniera autonoma quanto ad accessi, allacciamenti, distanze ecc., mentre le porzioni residue per la loro conformazione e consistenza non consentono di fatto una sia pur minima edificazione, il

proprietario della porzione maggioritaria potrà presentare autonomamente istanza di costruzione nelle due seguenti ipotesi:

- a) in caso di esplicito atto di rinuncia da parte degli altri proprietari, indirizzato al proprietario o al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso o anche successivamente, il proprietario maggioritario potrà realizzare l'intera cubatura prevista di 500 mc.;**
- b) in caso di mancato accordo con gli altri proprietari, il proprietario maggioritario potrà presentare istanza di costruzione per una volumetria inferiore ai mc. 500 e proporzionale alla superficie posseduta, previa comunicazione da parte del Comune, agli altri proprietari, di avvio di procedimento ex-Legge n. 241/90 in merito al rilascio del permesso di costruire. I proprietari della volumetria residua saranno liberi di cederla al proprietario maggioritario anche successivamente.**

L'Amministrazione potrà, inoltre, predisporre la formazione di "comparti", individuati con apposito segno grafico sulle tavole di R.U. e comprendenti oltre alle sottozone B3 anche aree a destinazione pubblica o collettiva. All'interno dei "comparti" il rilascio del permesso di costruire nelle sottozone B3 sarà subordinato alla cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte le aree pubbliche comprese nel perimetro, oppure all'impegno alla cessione delle stesse.

5. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

6. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

7. Oltre a quanto sopra, per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle aree di tutela paesistica individuate nelle tavole di R.U. dovranno osservarsi le seguenti regole nella progettazione:

- a) i nuovi interventi dovranno seguire le matrici e le regole di sviluppo urbanistico dell'aggregato per quanto attiene i rapporti con i percorsi principali e secondari, la disposizione nei riguardi delle pendenze e delle giaciture dei versanti, gli allineamenti fondamentali;**
- b) nella formazione dei lotti si dovrà tener conto dei rapporti anche dimensionali consolidati tra i manufatti edilizi, i corpi accessori, gli spazi di pertinenza, i percorsi;**

- c) dovranno essere salvaguardate le aree che presentano particolari caratteristiche di delicatezza e fragilità, come le aree terrazzate, ciglionate, quelle interessate da pendenze accentuate;
- d) dovranno essere rispettati e conservati i percorsi pedonali e agricoli consolidati dall'uso, le opere di sistemazione esterna ed ambientale preesistenti (basolati, muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi di confine, indicatori, fontane, pozzi e relativi manufatti, opere di regimazione delle acque, viali alberati, alberature ed ogni altro elemento di arredo rurale);
- e) in sede di progettazione si dovranno definire i caratteri del lotto di pertinenza in relazione al processo evolutivo di base dell'area e ai rapporti con il contesto edilizio ed urbanistico e con particolare riferimento agli eventuali caratteri agricoli preesistenti (forma della maglia agraria, opere di sistemazione preesistenti, viabilità minore ecc.);
- f) le caratteristiche planovolumetriche dei nuovi edifici dovranno essere previste in relazione al contesto costruito e alle tradizioni locali, con particolare riferimento alle dimensioni e alla forma dei corpi di fabbrica, alle loro modalità di aggregazione, alla forma delle coperture, al rapporto fra le buclature esterne e le cortine murarie;
- g) le sistemazioni delle aree di corredo degli edifici dovranno risultare compatibili con il contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico, limitando allo stretto indispensabile movimenti di terra e relative opere di contenimento, e con l'uso di tecnologie costruttive, materiali, finiture e colori coerenti con i processi evolutivi della tradizione locale;
- h) gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali.

8. Prescrizioni particolari

Nelle sottozone B3 poste a Castel Focognano a sud - sud-**est** del centro storico e comprese tra questo e la strada provinciale per Carda, l'altezza massima dei nuovi edifici misurata rispetto al piano stradale dovrà essere contenuta in m. 3,00, ferma restando l'altezza complessiva lato valle di m. 7,50.

Nelle sottozone B3 previste in località Cinano dovranno essere applicate le prescrizioni tecniche di cui all'Allegato E alle presenti Norme.

Nelle tre sottozone B3 ubicate in località Pieve a Socana – Poggio di Ornina individuate con asterisco la volumetria massima ammessa è di mc. 600 ed il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla presentazione di un elaborato unitario relativo allo smaltimento coordinato delle acque reflue e all'impegno a realizzare il sistema di smaltimento previsto entro i termini di validità del permesso di costruire. Anche nella adiacente ed ulteriore sottozona B3, posta a monte delle precedenti tre, la volumetria massima ammessa è di mc. 600.

Nella sottozona B3 ubicata in località Pieve a Socana – Fosso al Ciliegio, individuata con due asterischi, la volumetria massima ammessa è di mc. 600.

Nella sottozona B3 ubicata in località Poggio di Ornina, individuata con tre asterischi, l'altezza massima ammessa è di ml. 6,00.

9. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone B3 ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a, 1b), in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b), in frazione Salutio (Tav. 2), nelle frazioni di Carda e Castel Focognano e in località Rapille (Tav. 3) e in frazione Zenna (Tav. 4) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Rassina nord (Tav. 1a): n. 45

- Rassina centro – Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 63, 182
- Salutio (Tav. 2): n. 25, 28, 30, 32, 34, 35, 37, 39
- Carda (Tav. 3): n. 8, 9
- Castel Focognano (Tav. 3): n. 13
- Rapille (Tav. 3): n. 3
- Zenna (Tav. 4): n. 5, 6, 18

ART. 31 - SOTTOZONE B4

1. Le sottozone "B4" corrispondono ad aree di completamento di tessuti edilizi di recente formazione, nelle quali è possibile realizzare interventi integrativi degli abitati esistenti mediante la realizzazione di edifici di tipo singolo o abbinato.
2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Interventi edilizi ammessi
 Nelle zone "B4" è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:
 - Volumetria massima fuori terra mc. 1.000 per ciascuna sottozona B4 così come perimetrata nelle tavole di R.U.;
 - Altezza massima ml. 7,50 , salvo quanto previsto nelle 'Prescrizioni particolari';
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Numero massimo di piani abitabili: 2.
4. Modalità di intervento
 Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.
Per richiedere il titolo abilitativo alla costruzione dell'intera volumetria prevista è necessario essere proprietari dell'intera area. Nel caso l'area sia suddivisa in porzioni di proprietà diversa, si applica quanto previsto dal comma 4 del precedente art. 30.
L'Amministrazione potrà, inoltre, predisporre la formazione di "comparti", individuati con apposito segno grafico sulle tavole di R.U. e comprendenti oltre alle sottozone B4 anche aree a destinazione pubblica o collettiva. All'interno dei "comparti" il rilascio del permesso di costruire nelle sottozone B4 sarà subordinato alla cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte le aree pubbliche comprese nel perimetro, oppure all'impegno alla cessione delle stesse.
5. Distanze minime da rispettare
 Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

6. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

7. Oltre a quanto sopra, per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle aree di tutela paesistica individuate dalle tavole di R.U. dovranno osservarsi le norme di cui al comma 7 dell'art. 31.

ART. 32 - SOTTOZONE B5

1. Le sottozone "B5" corrispondono ad aree di completamento di tessuti edilizi di recente formazione, nelle quali è possibile realizzare interventi integrativi degli abitati esistenti mediante la realizzazione di edifici di tipo singolo o abbinato.

2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) residenza e pertinenze residenziali;
- b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- d) commercio al dettaglio;
- e) attività direzionali e di servizio;
- f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

3. Interventi edilizi ammessi

Nelle zone "B5" è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:

- Volumetria massima fuori terra mc. 1.500 **per ciascuna sottozona B5 così come perimetrata nelle tavole di R.U.;**
- Altezza massima ml. 7,50;
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2.

4. Modalità di intervento

Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.

Per richiedere il titolo abilitativo alla costruzione dell'intera volumetria prevista è necessario essere proprietari dell'intera area. Nel caso l'area sia suddivisa in porzioni di proprietà diversa, si applica quanto previsto dal comma 4 del precedente art. 30.

5. Distanze minime da rispettare
Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.
Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestate.
Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.
6. Caratteristiche degli interventi
Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
 - gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
 - le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.
7. Oltre a quanto sopra, per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle aree di tutela paesistica individuate dalle tavole di R.U. dovranno osservarsi le norme di cui al comma 7 dell'art. 31.

ART. 33 - SOTTOZONE B6

1. Le sottozone "B6" corrispondono ad aree di completamento di tessuti edilizi di recente formazione, nelle quali è possibile realizzare interventi integrativi degli abitati esistenti mediante la realizzazione di edifici di tipo singolo o abbinato, a schiera o a nuclei.
2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Interventi edilizi ammessi
Nelle zone "B6" è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:
 - Volumetria massima fuori terra mc. 4.320;
 - Altezza massima ml. 9,00;
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Numero massimo di piani abitabili: 3.
4. Modalità di intervento

Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.

5. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

6. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

ART. 34 - SOTTOZONA B7

1. La sottozona B7 individua un'area centrale dell'abitato di Rassina interessata dall'ex-insediamento industriale Marzotto (già Lebole).

In tale sottozona lo strumento urbanistico generale persegue l'obiettivo di recuperare e riqualificare l'insediamento attraverso interventi di trasformazione che, nel consentire destinazioni d'uso compatibili con le funzioni del centro urbano, prevedano altresì la realizzazione di infrastrutture e servizi di uso pubblico e/o collettivo.

2. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) residenziale in misura non superiore al 60% della volumetria complessiva;
- b) artigianale;
- c) commerciale;
- d) direzionale;
- e) turistico-ricettiva;
- f) viabilità, infrastrutture e servizi (verde pubblico e ad uso pubblico, parcheggi pubblici e privati).

3. Modalità di intervento

Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero redatto ai sensi degli artt. 27 e 30 della Legge 457/78. In assenza di Piano di Recupero, ovvero fino all'approvazione definitiva dello stesso, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

4. Tipologie edilizie

Come da Piano di Recupero.

5. Volumetrie ammissibili

Il volume massimo di cui è ammesso il recupero assomma a mc. 25.968,39, corrispondenti alla volumetria risultante dalla Concessione edilizia in sanatoria n. 961 del 08.08.2001. Tale volumetria potrà essere assoggettata ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasferimento di volume per una percentuale non superiore al 60%; la rimanente volumetria sarà assoggettata a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

6. Rapporto di copertura

Come da Piano di Recupero.

7. Altezza massima

MI. 15,70

8. Distanze minime dai confini

- per i fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia: distanze esistenti
- distanza minima lato Via Cavour: ml. 2,00
- distanza minima lati Piazza Mazzini: fino a 0 metri.

9. Distanze minime dai fabbricati

- Dai fabbricati esterni al comparto: ml. 10,00
- Dai fabbricati interni al comparto (se non in contiguità): ml. 8,00.

10. Standards urbanistici ed edilizi

Standards urbanistici:

- Per la destinazione residenziale:
verde pubblico: mq. 6,00/abitante convenzionale (fatto pari 1 ab. a 100 mc.)
parcheggi pubblici: mq. 4,00/abitante convenzionale
- Per la destinazione commerciale:
verde pubblico: come da art. 5 D.M. 1444/68, con riduzione al 50% (20 mq. per ogni 100 mq. di superficie calpestabile)
parcheggi pubblici: come da art. 5 D.M. 1444/68, con riduzione al 50% (20 mq. per ogni 100 mq. di superficie calpestabile)
- Per la destinazione artigianale:
non prevedendosi cambio di destinazione non sono previsti standards urbanistici in quanto non si ravvisa aumento di carico urbanistico rispetto alla situazione attuale
- Per la destinazione turistico-ricettiva:
come per la destinazione residenziale
- Per la destinazione direzionale:
come per la destinazione commerciale.

Standards edilizi:

- Per la destinazione commerciale:
parcheggi pubblici o collettivi:
mq. 1,00 ogni mq. di superficie di vendita per esercizi di superficie fino a 150 mq.
mq. 1,50 ogni mq. di superficie di vendita per esercizi di superficie superiore a 150 mq.

Le superfici di cui sopra vengono ridotte al 50% in applicazione del comma 4 dell'art. 10 della D.C.R. 233/89 (intervento di riqualificazione ambientale)

Per tutte le destinazioni:

In aggiunta alle superfici sopra indicate dovranno essere reperite nell'area oggetto di P.d.R. le superfici a parcheggio privato o collettivo di cui all'art. 8 della Legge 122/89 (mq. 1,00 di parcheggio ogni mc. 10 di costruzione con qualunque destinazione, escluse le autorimesse).

11. Norme particolari

- In considerazione della presenza nell'area interessata dal P.d.R. di manufatti costituenti testimonianza storico-edilizia, il P.d.R. dovrà comprendere un'accurata analisi dei manufatti di matrice storica (descrizione storico-edilizia, grafica e fotografica) con valutazioni circa il loro grado di valore e le loro potenzialità di riuso;
- **In considerazione dei caratteri storico-edilizi dei fabbricati individuati negli elaborati di Piano di Recupero con i numeri 1, 2, 3, sarà ammessa negli interventi di ristrutturazione la formazione di locali abitabili con superficie finestrata apribile non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento, a condizione che la deroga non riguardi l'intera unità immobiliare.**
- In considerazione della particolare posizione e conformazione dell'area, parte dei parcheggi pubblici (in misura non superiore al **55%**) potranno essere reperiti in aree non contigue all'area di recupero principale posta in Piazza Mazzini, ma facenti parte di altre aree di recupero ubicate nelle vicinanze e funzionalmente relazionate con le altre parti del centro abitato, **individuate con apposito segno grafico nella Tav. 1b;**
- In alternativa alla cessione in proprietà delle aree pubbliche (verde pubblico, parcheggi, spazi pedonali) è ammessa per una parte di esse, in misura non superiore al 50% del totale, la cessione dell'uso pubblico, con vincolo di destinazione da trascrivere nella convenzione di attuazione del P.d.R.;
- La realizzazione di locali interrati o seminterrati è condizionata alla messa in opera di pareti e pavimenti stagni, privi di allacci a gravità verso il sistema fognario e dotati solo di scarichi in pressione muniti di sistemi di sollevamento a riserva d'energia e di valvole di non ritorno, come previsto nella relazione idraulica allegata al P.d.R.;
- Varianti alle previsioni di P.d.R. che non incidano sull'assetto fondamentale degli edifici e delle sistemazioni esterne, sulle destinazioni d'uso ammesse, sulle volumetrie complessive non costituiranno Variante al Piano di Recupero e potranno essere approvate con le procedure relative alle concessioni edilizie.

ART. 35 - ZONE C

1. Sono le parti del territorio comunale di norma non edificate (fatta eccezione per le sottozone C1 e C7) e destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.
2. In tali zone il P.R.G. si attua tramite intervento preventivo (Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata).
3. I piani di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, dovranno in ogni caso interessare tutte le aree ricomprese in zona C.
4. Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite, all'interno delle zone C, almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse:
 - a) Spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 4,00 ogni abitante (fatto pari 1 abitante = 100 mc);
 - b) Spazi di verde pubblico:
 - Per le destinazioni residenziali: mq 6,00 ogni abitante;
5. Si dà atto che ai fini del rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 1444/68, nello strumento attuativo dovrà essere prevista la cessione di ulteriori mq. 14,00 per abitante convenzionale quali aree per urbanizzazione secondaria, e in caso di impossibilità dovrà essere prevista negli atti convenzionali la monetizzazione di dette aree.
 6. Le dotazioni di standards di cui ai commi precedenti dovranno essere previste nello strumento attuativo fatte salvo il rispetto delle ulteriori quantità di aree pubbliche, esterne alle zone C, eventualmente previste all'interno dei "comparti" individuati con apposito segno grafico sulle tavole di R.U.
 7. Le convenzioni di attuazione dei piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione e la cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte le aree pubbliche individuate all'interno dei "comparti" oltre che di quelle, interne alle zone C, di cui al precedente comma 5.
 8. Fa eccezione a quanto previsto dal comma precedente la sottozona C5 nel Capoluogo, nella quale l'obbligo di realizzazione da parte dei proprietari riguarda solo il tratto stradale a completamento di Via Turati; per la nuova strada che collegherà Via Turati con il sottopasso di Via Europa si prevede solo la cessione delle aree, mentre la strada verrà realizzata dall'Amministrazione comunale.
 9. Qualora zone C diverse siano ricomprese in un unico "comparto", dovranno essere interessate da Piano attuativo unitario da presentarsi a cura dei proprietari di tutte le aree incluse, e successivamente sottoposte a unico atto di convenzione.
 10. Qualora un "comparto" interessante una zona C sia frazionato in più "sub-comparti", la zona potrà essere facoltativamente interessata da unico Piano attuativo oppure da più Piani attuativi, ciascuno relativo a un "sub-comparto", da sottoporre ad atti di convenzione autonomi; questa seconda possibilità verrà concessa solo nel caso che venga dimostrato che i singoli "sub-comparti" sono utilizzabili autonomamente sul piano tecnico-operativo, in ordine alla realizzazione delle infrastrutture e degli allacciamenti ai pubblici servizi.
 11. In alternativa alla cessione in proprietà delle aree pubbliche (verde pubblico, parcheggi, spazi pedonali) potrà essere ammessa, caso per caso, la cessione dell'uso pubblico, con vincolo di destinazione da trascrivere nella convenzione di attuazione del Piano Attuativo.
 12. Oltre agli spazi di uso pubblico di cui al comma 5, in queste zone dovranno essere reperite in ogni caso le quantità di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari, così come previsto dalle vigenti leggi in materia.
 13. Nell'attuazione dei piani esecutivi non saranno autorizzati, all'interno dei singoli lotti, interventi che prevedano una volumetria inferiore all'80% di quella individuata ed indicata nei piani di dettaglio stessi.

14. Nella progettazione dei Piani Attuativi, oltre alla individuazione delle aree pubbliche di cui al comma 4, dovranno essere previste apposite aree per stazioni ecologiche dimensionate sulla base degli abitanti insediabili.
15. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, la zona C è stata suddivisa in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate relative modalità d'intervento.

ART. 36 - ZONE D

1. Le zone "D" sono quelle che comprendono le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificato, già destinate ad attività produttive industriali, artigianali o assimilabili, ovvero previste a nuova espansione produttiva.
2. Tali zone, in rapporto ai caratteri prevalenti riferiti alle aree già interessate da insediamenti produttivi e in considerazione della qualità e del peso delle nuove attività insediabili, sono state suddivise in singole sottozone.
3. **Nel complesso di dette sottozone, negli interventi di nuova edificazione non potranno essere superate, per le singole U.T.O.E. sotto indicate, le seguenti quantità aggiuntive di edilizia a destinazione produttiva in termini di superficie coperta (sono esclusi dal conteggio gli ampliamenti di edifici esistenti):**
 - U.T.O.E. 2.1.1 – Castel Focognano-Rapille: mq. 2.000
 - U.T.O.E. 2.2.2 - Pieve a Socana: mq. 4.000
 - U.T.O.E. 2.3.2 – Salutio: mq. 4.000
 - U.T.O.E. 3.2.1 – Rassina: mq. 5.000

ART. 37 - SOTTOZONE D1

1. Le sottozone "D1" sono rappresentate da parti del territorio comunale parzialmente o totalmente interessate da attività produttive di tipo artigianale o industriale.
2. In tali sottozone, ferme restando le facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di provvedere direttamente o richiedere ai privati progetti di sistemazione urbanistica sarà ammesso di norma l'intervento diretto.
3. In dette sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) Impianti artigianali ed industriali;
 - b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
 - c) Sale per mostre;
 - d) Commercio all'ingrosso e al minuto;
 - e) Depositi e magazzini.Sarà inoltre ammesso il mantenimento e potenziamento delle attività esistenti. E' vietata qualsiasi attività comunque connessa allo stoccaggio, al trattamento e allo smaltimento di rifiuti di qualsiasi tipo, **fatta eccezione per le attività regolarmente autorizzate dagli Enti competenti ai sensi del D.Lgs. 152/2006, parte quarta.**

4. Gli insediamenti previsti dovranno rispettare, per quanto riguarda le emissioni aeree, le norme di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 203, al D. Min. Ambiente 08.05.1989, al D.P.C.M. 21.07.1989 modificato dal D.P.R. 25.07.1991 e al D. Min. Ambiente 12.07.1990; per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, le norme di cui al D.Leg. 152/99 e successive modifiche e integrazioni.
5. Oltre a quanto sopra, per le sole destinazioni produttive è ammessa la costruzione di unità abitative, di superficie utile non superiore a mq 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
6. Interventi edilizi ammessi
Nelle zone "D1" sono ammessi i seguenti interventi:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Ristrutturazione urbanistica;
 - Ampliamento **“una tantum”** delle unità immobiliari di tipo produttivo esistenti alla data di adozione del R.U. nella misura del 20% della superficie di calpestio, salvo il rispetto di quanto indicato al comma seguente;
 - **Ampliamento delle unità immobiliari di tipo produttivo esistenti alla data di adozione del R.U. fino a saturare l'Uf di cui al comma seguente, e nel rispetto degli altri parametri (detto ampliamento è alternativo a quello di cui al capoverso precedente e potrà essere utilizzata la soluzione più favorevole);**
 - Nuove costruzioni da realizzarsi sulle superfici libere che non risultino impegnate a favore di costruzioni esistenti alla luce delle presenti Norme.
7. Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di utilizzazione fondiaria (per le nuove costruzioni): $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - b) Rapporto di copertura (per tutti gli interventi): $R_c = 0,50$
 - c) Altezza massima: $H_{\text{max}} = \text{ml } 12,00$ con esclusione delle strutture tecnologiche (camini, silos, torri di lavorazione, serbatoi ecc.)
 - d) Distanza dei fabbricati:
 - dai confini: ml 5,00 , **salvo quanto previsto al successivo comma 15;**
 - tra loro: ml 10,00
 - e) Rispetto dei limiti quantitativi di cui all'art. 36 comma 3 delle presenti Norme.**
8. Nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, potranno essere effettuati anche fabbricati in continuità.
9. In tali sottozone dovranno essere reperite all'interno dei singoli lotti le superfici a parcheggio di cui all'art. 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificata dalla Legge 122/89. In aggiunta a quanto sopra, per le destinazioni commerciali dovranno essere reperite le superfici a parcheggio di cui alla D.C.R. 233/99.
10. **L'Amministrazione potrà, inoltre, predisporre la formazione di “comparti”, individuati con apposito segno grafico sulle tavole di R.U. e comprendenti oltre alle sottozone D1 anche aree a destinazione pubblica o collettiva. All'interno dei “comparti” il rilascio del permesso di costruire nelle sottozone D1 sarà subordinato alla cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte**

le aree pubbliche comprese nel perimetro, oppure all'impegno alla cessione delle stesse.

11. Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Gli ampliamenti così come le nuove edificazioni dovranno essere relazionati al contesto dei tessuti edilizi e/o fondiari esistenti, con particolare attenzione ai percorsi, alla modularità dei lotti, agli allineamenti e alla disposizione degli edifici sul lotto, al fine di garantire il rispetto dei principi formativi del tessuto esistente.
- b) Gli ampliamenti così come la nuova edificazione dovranno essere di norma conformati attraverso volumi semplici e regolari.
- c) Gli ampliamenti dovranno essere effettuati con tecniche e materiali uguali o analoghi a quelli degli edifici esistenti e che comunque non si configurino con caratteri di precarietà.
- d) Le tecniche costruttive, i materiali così come le rifiniture degli edifici di nuova costruzione dovranno essere coerenti con i caratteri tipici dei manufatti edilizi del contesto territoriale.

12. Sottozona D1/a

Nella sottozona D1/a, corrispondente all'insediamento estrattivo di Begliano, si applicano le norme di cui ai commi precedenti, salvo che per quanto riguarda gli ampliamenti che saranno consentiti fino a raggiungere la volumetria complessiva totale di m. 480.000, dietro presentazione e approvazione di un nuovo planivolumetrico a modifica e aggiornamento di quello già presentato.

13. Sottozona D1/b

La sottozona D1/b identifica un'area destinata a parcheggio privato a servizio dell'attività esercitata nella sottozona D1/a. Gli unici interventi ammessi sono quelli relativi al mantenimento di tale destinazione.

14. Sottozona D1/c

La sottozona D1/c identifica un'area destinata ad attività estrattiva, ovvero all'estrazione e alla movimentazione del materiale destinato alla lavorazione nella confinante sottozona D1/a. In particolare, nella sottozona la coltivazione mineraria in ampliamento – fatto salvo quanto già precedentemente autorizzato – potrà avvenire solo all'interno dell'area appositamente perimetrata nella Tav. 1/a.1 del R.U. Nella utilizzazione dell'area dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni, condizioni e modalità operative elencate nel verbale della Conferenza dei servizi tenutasi presso la Regione Toscana in data 04.03.2009 e riportate in allegato alla D.G.R. n. 173 del 16.03.2009 che concludeva il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale;
- b) per quanto riguarda l'invariante 'aree con sistemazioni a terrazzi e ciglioni' riportate nella Tav. 1/a.1, se ne prescrive la conservazione integrale; per le aree caratterizzate da crolli totali o da accentuati fenomeni di degrado è ammessa la sostituzione delle sistemazioni crollate o degradate con soluzioni diverse purchè ambientalmente compatibili e di efficacia almeno pari sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque; in particolare nella fase di coltivazione e in quella di ripristino ambientale potranno essere realizzate sistemazioni a ciglioni opportunamente rivestite con essenze vegetali che

possano implementare l'azione di contenimento e regimazione delle acque di scorrimento;

- c) per quanto riguarda l'invariante 'aree boscate' riportate nella Tav. 1/a.1, si prescrive, per le aree che ricadano nell'area di intervento, l'applicazione del rimboschimento compensativo per una superficie pari almeno a quella originaria, secondo il disposto dell'art. 46 comma 4 delle presenti N.T.A. e nel rispetto delle prescrizioni degli artt. da 41-44 della L.R. 39/2000 (Legge Forestale toscana) e del relativo Regolamento di attuazione n. 48/R del 08.09.2003, art. da 79-81;
- d) l'utilizzazione delle aree comprese nella sottozona D1/c per le destinazioni di cui al presente comma è subordinata all'attuazione delle misure di monitoraggio indicate al Paragrafo I del Rapporto Ambientale redatto secondo quanto stabilito dall'Allegato 1 alla Direttiva Europea 2001/42/CE ed allegato al procedimento di Valutazione Integrata ex art. 11 della L.R. 1/2005;
- e) è inoltre consentita, all'interno della sottozona in oggetto, la posa in opera di attrezzature a servizio dell'attività estrattiva e la realizzazione di manufatti per la protezione delle stesse dalle intemperie, destinati alla rimozione e soggetti di volta in volta a specifica autorizzazione a tempo determinato, nella quale siano previste le opportune garanzie per la rimozione;
- f) oltre agli interventi di cui al punto precedente non potranno essere realizzati nella sottozona D1/c altri interventi di carattere edilizio; sono pertanto esclusi tutti gli interventi di ampliamento e nuova edificazione elencati al precedente comma 6.

15 Nella sottozona D1 contrassegnata con un asterisco in Rassina Via Di Vittorio è ammesso lo stoccaggio all'aperto di materiali edili, senza possibilità di realizzare superfici coperte o volumi di qualsiasi genere.

16 Nella sottozona D1 contrassegnata con due asterischi in Rassina zona Via della Repubblica è consentita l'edificazione a una distanza minima di m. 3,00 dalla strada di Piano.

17. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone D1 ubicate nel Capoluogo di Rassina e in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b e 1c) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 159
- Rassina sud (Tav. 1c): n. 188, 202

ART. 38 - SOTTOZONE D2

1. Le sottozone "D2" sono quelle che interessano aree del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti produttivi
2. In queste sottozone al fine di garantire uno sviluppo ordinato, coerente con le indicazioni e prescrizioni di P.R.G., gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.
3. In tali sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) Impianti artigianali ed industriali;
 - b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
 - c) Sale per mostre;

- a) Commercio all'ingrosso e al minuto;
 - b) Depositi e magazzini.
4. Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di unità abitative, di superficie utile non superiore a mq. 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
5. Il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinata a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegni in particolare a garantire:
- a) Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere conformemente a quanto disposto dal D.Leg. 152/99 e successive modifiche e integrazioni.
 - b) La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed all'eventuale costo di costruzione, con le modalità e nelle percentuali previste da apposita deliberazione consiliare.
 - c) Il rispetto delle previsioni e delle destinazioni d'uso così come da progetto edilizio approvato.
 - d) Gli altri obblighi di cui all'art. 28 della Legge urbanistica 1150/42.
6. Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
- a) Indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,50$
 - b) Indice di utilizzazione fondiario: $U_f = 0,60$ mq/mq
 - c) Rapporto di copertura: $R_c = 0.60$
 - d) Altezza massima: $H_{max} = ml\ 12,00$ con esclusione delle strutture tecnologiche (camini, silos, torri di lavorazione, serbatoi ecc.)
 - e) Distanza dai confini: nel rispetto delle indicazioni del Piano Attuativo.
 - f) Distanza dei fabbricati: ml. 10,00.
 - g) Rispetto dei limiti quantitativi di cui all'art. 36 comma 3 delle presenti Norme.**
7. Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse:
- Parcheggi, verde pubblico e attrezzature collettive nella misura del 20% della superficie complessiva.
 - Oltre a quanto sopra dovranno essere reperite all'interno dei lotti le superfici a parcheggio di cui all'art. 41/sexis della Legge 1150/42 così come modificata dalla Legge 122/89.
 - In aggiunta alle superfici di cui ai commi precedenti, per le destinazioni commerciali dovranno essere reperite le superfici a parcheggio di cui alla D.C.R. 233/99.
8. Il Piano Attuativo dovrà, prioritariamente, essere informato al criterio della unitarietà complessiva, come risultante della omogeneità dei singoli interventi, anche se realizzati in tempi successivi.
In particolare il piano di dettaglio dovrà essere finalizzato a determinare una differenziazione funzionale ed una qualificazione architettonica relativa ai volumi a destinazione residenziale.
9. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone D2 ubicate in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b) e in frazione Salutio (Tav. 2) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 153
- Salutio (Tav. 2): n. 42

TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

ART. 39 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Per territorio extraurbano si intende l'insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione:
 - a) delle zone urbanizzate o da urbanizzare previste nel Regolamento Urbanistico;
 - b) delle zone destinate ad infrastrutture o ad attrezzature di interesse generale.
2. Il perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare è indicato nelle tavole in scala 1:2.000 del R.U. e nella Tav. 18 in scala 1:10.000 del P.S. In caso di divergenza tra gli elaborati prevalgono le indicazioni della tavola di maggior dettaglio.
3. Per aree a prevalente o esclusiva funzione agricola si debbono intendere tutte le aree extraurbane, come sopra definite, con esclusione delle aree boscate così come individuate nelle tavole in scala 1:2.000 del R.U. e nella Tav. 18 in scala 1:10.000 del P.S.
4. Il R.U. non ritiene di individuare alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C.P. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano.

ART. 40 - ZONE E

1. Le zone "E" o agricole sono vaste aree che contengono l'insieme strutturale maggiormente rappresentativo della condizione umana nell'atto di modificare l'ambiente per la sua vita associata, e rappresentano il segno visibile e il tessuto connettivo dell'organizzazione presente sul territorio.
2. Tale insieme strutturale ha avuto una parallela fase di sviluppo della civiltà umana che ha interferito, insieme alla struttura naturale dell'ambiente e in un rapporto reciproco di connessioni, alla modifica del suo assetto, scandendo periodi temporali e fasi storiche associate ad altrettante fasi territoriali.
3. Le zone agricole sono destinate al mantenimento e al potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.
4. In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico e della stratificazione storica sotto forma di paesaggio agrario.

5. Più in particolare, il permanere delle attività agricole dovrà garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario e vegetale favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali e le tradizioni culturali e sociali.
6. Le zone agricole sono anche da intendersi quali parti del territorio funzionali ad uso alternativo del tempo libero, favorendo non solo momenti di fruizione contemplativa, ma sviluppando il campo delle osservazioni scientifiche e promuovendo iniziative capaci di corrispondere a sempre nuove esigenze culturali.
7. Oltre a quanto sopra il territorio agricolo, nella sua articolazione in Sistemi e Sub-Sistemi territoriali introdotti dal Piano Strutturale, è strutturato in diverse sottozone diversificate a seconda dell'assetto fisico, colturale, geomorfologico ed orografico; detta strutturazione è coerente e compatibile con le Direttive per i Tipi e Varianti del paesaggio agrario di cui all'art. 21 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Arezzo.
8. All'interno di tali sottozone gli interventi ammessi sono di norma quelli rivolti alla tutela del carattere produttivo, alla salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, così come alla difesa degli elementi di testimonianza della cultura e della tradizione locale.
9. Con riferimento agli indirizzi di cui al citato art. 24 delle Norme del P.T.C.P. di Arezzo, tenendo conto che all'interno delle zone "E" sono individuate aree definite dall'apparato normativo del P.T.C.P. come "aree marginali ad economia agricola debole", "aree di influenza urbana ad economia agricola debole" e "aree ad agricoltura sviluppata estensiva", si stabilisce che in ogni tipo di intervento edilizio o di modifica o di sistemazione dei suoli non si potrà in ogni caso prescindere dagli obiettivi di mantenimento e sostegno dell'attività agricola anche nelle sue forme di interconnessione con altre attività, di recupero e mantenimento delle sistemazioni agrarie e degli assetti idraulico-agrari e idraulico-forestali, e in generale della valorizzazione delle funzioni di servizio paesaggistico ed ambientale delle attività agricole.
10. Sempre in riferimento agli indirizzi di cui al comma precedente, nelle aree di cui sopra si dovrà tendere a favorire e rafforzare le condizioni per lo sviluppo delle attività agricole in relazione alle caratteristiche vocazionali dei terreni, e a favorire l'attuazione di interventi tesi a valorizzare le produzioni tipiche e di qualità.
11. Gli interventi edilizi consentiti, differenziati in base alle varie sottozone, non comprendono interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze degli addetti. Sono invece consentiti, per il patrimonio edilizio esistente, ristrutturazioni e limitati incrementi di volume finalizzati a contrastare il fenomeno di abbandono delle campagne con l'obiettivo di garantire il presidio umano del territorio.
12. Le presenti norme si applicano alle zone a esclusiva o prevalente destinazione agricola individuate dal Piano Strutturale, incluse quelle comprese nelle aree di tutela paesistica degli aggregati e delle strutture urbane, nelle quali è peraltro

esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici; fanno eccezione gli annessi agricoli di cui al successivo art. 50 punto R), qualora venga dimostrata, tramite P.M.A.A., l'impossibilità di soluzioni alternative, **gli annessi precari di cui all'art. 50 punto U)** e gli annessi per autoconsumo di cui all'art. 50 punto S), qualora le superfici di pertinenza ricadano per intero all'interno dell'area di tutela, **oppure quando ricadano all'interno dell'area di tutela in misura maggiore del 50% e le porzioni esterne risultino inedificabili in quanto aree boscate o soggette ad altro vincolo di inedificabilità assoluta**; le superfici comprese nelle aree di tutela possono peraltro concorrere al computo delle superfici aziendali ai fini della realizzazione di edifici in altre aree.

ART. 41 - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Le sottozone agricole in cui si articola e si struttura il territorio agricolo sono le seguenti.

- a) Sottozona E1 corrispondente alle aree agricole della Variante 1b – Fondovalle stretti
- b) Sottozona E2 corrispondente alle aree agricole della Variante 8a - Coltivi appoderati, 8a 1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'alto Casentino, 8a2 - Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina e 8b - Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco
- c) Sottozona E3 corrispondente alle aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati
- d) Sottozona E4 corrispondente alle aree agricole della Variante 11a e 11b – Pascoli naturali ed arbusteti
- e) Zone boscate.

ART. 42 - SOTTOZONA E1

1. (Zona Agronomica: Pianura del Casentino – Tipo di zona: ASE - Aree ad agricoltura sviluppata estensiva). Tipo presente nel fondovalle dell'Arno, nel tratto terminale del corso del torrente Soligginie e nel fondovalle del torrente Salutio, caratterizzato da campi ampi, privi di alberature e di siepi, con regimazioni idrauliche superficiali frequenti. Tessitura prevalente a maglia rada.
2. Per tale sottozona le prescrizioni di gestione e di intervento sono le seguenti:
 - a) Nuove costruzioni (annessi agricoli) saranno ammesse solo in condizioni di alto morfologico ed in franco di esondazione;
 - b) Dovranno essere tutelate le piantate residue di valore strutturale e le presenze vegetazionali non colturali (siepi e alberate);
 - c) Dovranno essere evitati accorpamenti ulteriori con mantenimento dell'orientamento e della forma dei campi;
 - d) Dovranno essere tutelati il sistema scolante e i manufatti di bonifica idraulica; dovranno essere mantenuti gli argini di competenza aziendale, i canali pensili delle acque alte con relativa vegetazione di ripa, i manufatti e la viabilità di antica formazione;
 - e) Sarà escluso l'impianto di colture da legno (noceti e pioppeti) in corpi contigui di dimensione superiore a 2 ha.

ART. 43 - SOTTOZONA E2

(Zona Agronomica: Alto Casentino e Pratomagno – Tipo di zona: ASE - Aree ad agricoltura sviluppata estensiva). Tale sottozona corrisponde alle aree dell'appoderamento mezzadrile classico della bassa e media collina di ambito appenninico e occupano le fasce medio-basse dei rilievi collinari. Sulla parte alta dei versanti presenti coltivi isolati, anche di piccola dimensione, distribuiti a macchia di leopardo all'interno di aree boscate. In tali zone sono più marcate le tracce di un'agricoltura tradizionale, con permanenza di colture promiscue (erbacee con filari di arboree) e coltivazioni di tipo estensivo. Le sistemazioni sono costituite in gran parte da vaste aree ciglionate con presenza di ristrette zone terrazzate. Gli elementi caratterizzanti sono la maglia media dei campi, la presenza di piante isolate o in piccoli nuclei boscati, le recinzioni a siepi vive, le sistemazioni a ciglioni e terrazzi, la rete scolante fittamente articolata. Tali zone sono da considerarsi "aree marginali ad economia agricola debole" e all'interno di esse sono da favorire le attività integrative e complementari all'agricoltura tese al recupero e valorizzazione del territorio agricolo.

Per tale sottozona le prescrizioni di gestione e di intervento sono le seguenti:

- a) Le nuove costruzioni rurali (abitazioni e annessi) dovranno essere localizzate in contiguità di aggregati oppure in ampliamento dei complessi rurali esistenti **(salvo specifiche necessità aziendali da documentarsi attraverso P.M.A.A.)**, e dovranno essere conformi ai caratteri tipo-morfologici ed alla cultura architettonica del luogo;
- b) Dovranno essere tutelate la maglia dei campi, le piante isolate e i nuclei boscati, le recinzioni a siepi vive, la vegetazione dei sodi e le sistemazioni a ciglioni e terrazzi, la rete scolante;
- c) Dovrà essere evitato l'accorpamento degli appezzamenti;
- d) Dovrà essere prevista la realizzazione di infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la dispersione dell'energia, la mobilità compatibile con la rete viaria esistente.

ART. 44 - SOTTOZONA E3

(Zona Agronomica: Alto Casentino e Pratomagno – Tipo di zona: IUAD - Aree di influenza urbana ad economia agricola debole). Tipo costituito dalle fasce terrazzate o ciglionate, fittamente frazionate secondo un regime di piccola proprietà suddivisa, insieme ai contigui castagneti, fra le famiglie originariamente insediate. Interessano aree ristrette intorno ai nuclei abitati, e sono caratterizzate dalla presenza di versanti scoscesi, spesso terrazzati, dove la maglia aziendale è fitta, con piccoli orti familiari. La morfologia del paesaggio appare molto variegata anche per la presenza di annessi e capanne.

Per tale sottozona le prescrizioni di gestione e di intervento sono le seguenti:

- a) Non saranno ammesse nuove costruzioni rurali; saranno ammessi ampliamenti degli edifici rurali esistenti secondo le norme della L.R. 1/2005;
- b) Sono ammessi piccoli annessi ad uso ricovero attrezzi agricoli in contiguità degli aggregati esistenti **(salvo specifiche necessità aziendali da documentarsi attraverso P.M.A.A.)** e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e costruttive e delle tipologie edilizie di cui alle presenti norme;
- c) Dovranno essere tutelate e mantenute le sistemazioni, (terrazzi e ciglioni) e la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi);
- d) Dovranno essere tutelati il sistema scolante, il sistema dei sentieri, i piccoli annessi agricoli di antica formazione;

- e) I vivai da “alberi di Natale” saranno ammessi nella misura massima del 50% di ogni singola fascia terrazzata, privilegiandone la localizzazione nelle fasce più esterne anche attraverso la conversione di arbusteti e delle forme invasive del bosco;
- f) Dovrà essere privilegiato il recupero dei terrazzamenti abbandonati, della viabilità, dei manufatti di antica formazione.

ART. 45 - SOTTOZONA E4

1. (Zona Agronomica: Alto Casentino e Pratomagno – Tipo di zona: ASE - Aree ad agricoltura sviluppata estensiva). Corrisponde ad aree poste in montagna, caratterizzate da formazioni di pascolo naturale, sovente trasformate in arbusteti ed arbusteti arborati. L'individuazione e la perimetrazione di queste forme di uso del suolo e la loro considerazione come tipo di paesaggio ha lo scopo di attivare forme di tutela che ne garantiscano la sopravvivenza impedendo una ulteriore semplificazione del paesaggio dovuta all'espansione del bosco e alla conseguente “chiusura” degli spazi aperti presenti. Inoltre il mantenimento di tali situazioni ne garantisce la percorribilità, favorisce una fruizione visiva del paesaggio e può permettere eventuali utilizzazioni a fini pastorali.

Per tale sottozona le prescrizioni di gestione e di intervento sono le seguenti:

- a) Non sono ammessi manufatti edilizi fatta eccezione per le stalle in legno e fienili per l'allevamento ovi-caprino, che potranno essere realizzati nelle aree di arbusteto di crinale allo scopo di promuovere l'attività zootecnica e contrastare la diffusione del bosco; detti annessi, da realizzare nel rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. **41 comma 2 lett. b) della L.R. 1/2005**, dovranno essere posti con il colmo ad una quota di almeno 10 m inferiore a quella del crinale, e dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali e costruttive di cui alle presenti norme;
 - b) Sarà ammessa nelle aree di versante la conversione a bosco, ad eccezione delle aree nelle quali le specie arbustive rivestano un pregio naturalistico;
 - c) Nei pressi del crinale fino ad una distanza di almeno 50 metri è vietata ogni forma di utilizzazione del bosco.
2. Nella fascia boschiva sottostante l'arbusteto o la prateria vige l'obbligo di avviamento all'alto fusto per i soprassuoli cedui invecchiati.

ART. 46 – AREE BOScate

1. Sono le aree del territorio occupate da boschi di ogni tipologia e dimensione, comprese le aree da essi intercluse.
2. Il R.U. promuove la tutela delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e di fruizione del territorio delle aree boscate.
3. Le aree boscate sono rappresentate nella cartografia di P.S. in scala 1:10.000 e nella cartografia di R.U. in scala **1:2.000**. In caso di contrasto si applicherà la classificazione risultante dalle carte a maggior dettaglio. **E' fatta comunque salva la possibilità per il Comune di escludere dalle zone boscate quelle aree che, pur**

riportate come boscate nelle cartografie di cui sopra, di fatto risultino, da apposita documentazione, non interessate da bosco.

4. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco ed indicate nelle tavole di R.U. **e nelle tavole di P.S.** non potrà per nessun motivo essere ridotta in futuro. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria, secondo un progetto specifico.
5. E' vietata la apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità o per la difesa dei boschi dagli incendi; **saranno inoltre consentiti nuovi tracciati per raggiungere edifici esistenti privi di accesso, oppure per l'accesso a proprietà altrimenti intercluse, oppure in variante a percorsi esistenti non più utilizzabili.**
6. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, inclusi gli annessi precari, **fatte salve le porzioni di zone boscate che risultino, da apposita documentazione, non interessate da bosco per superfici superiori a quanto stabilito dall'art. 3, comma 2 della L.R. 21.03.2000 n. 39 (aree di superficie superiore a mq. 2.000 e di larghezza mediamente superiore a m. 20).**
7. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti per le zone agricole ai precedenti articoli, con esclusione di ogni forma di ampliamento.
8. Non sono ammesse insegne e cartelli indicatori, ad eccezione di quelli informativi e di servizio.
9. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale **con esclusione delle recinzioni in rete metallica a maglia sciolta sorrette da pali in legno semplicemente infissi al suolo**, nonchè la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, nè l'agibilità di tutto il sistema viario.
10. E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonchè la loro asportazione, se non nei limiti concessi e previsti dalle Leggi in materia.
11. Il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata sono regolati secondo gli indirizzi d'uso e di gestione ammessi nell'ambito della silvicoltura dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione.

ART. 47 - NORME GENERALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

1. Gli ampliamenti, così come le soprelevazioni, ammessi devono essere conformati secondo comportamenti tipici di crescita degli edifici e consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base.

2. A tal fine è consentita la deroga alle altezze di zona, così come definite per le nuove costruzioni; i nuovi volumi in ampliamento dovranno essere, di norma, coperti con tetti a falde.
3. E' fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, delle scale esterne, ecc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.
4. Per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione si applicano le disposizioni sulle distanze dai confini previste dal Codice Civile.
5. E' inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purchè ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.
6. Tutte le categorie d'intervento ammesse sono vincolate al rispetto dei seguenti elementi: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse; loggiati; forni esterni ed interni.
7. Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.
8. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.
9. Per il manto di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati; l'eventuale uso di coperture diverse da tegole e coppi staccati, comunque in cotto, sarà ammesso solo su edifici di irrilevante valore architettonico e tipologico.
10. E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti di piani in cotto ovvero in lastre di pietra delle gronde sporgenti delle coperture.
11. E' previsto, per gli intonaci e i rivestimenti esterni, l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale; in particolare, dove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci.
12. Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.
13. Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per eventuali persiane o portelloni è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
14. E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

15. Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o autorizzazione.
16. Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati tutti i manufatti di rilevanza paesaggistica e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, così come percorsi pedonali e carrabili, viali alberati ecc.
17. Non è consentita la realizzazione di rampe di accesso ai piani seminterrati ed interrati; queste potranno essere ammesse soltanto in presenza di particolari andamenti morfologici del terreno.

ART. 48 - NORME GENERALI PER GLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'orientamento, il rapporto con gli eventuali annessi; in particolare, la progettazione di nuovi edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche e planovolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate.
2. Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del territorio circostante.
3. La copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%.
4. Per il manto di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati; l'eventuale uso di coperture diverse da tegole e coppi staccati, comunque in cotto, sarà ammesso solo in caso di inserimento del nuovo edificio in un complesso esistente caratterizzato da tale diverso tipo di copertura.
5. Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale; in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
6. Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per eventuali persiane o portelloni è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
7. E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

8. **Dovranno essere messi in atto i principi della bio-edilizia e tutti gli accorgimenti tesi a conseguire il risparmio energetico, e dovranno essere utilizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in accordo con le normative nazionali ed regionali e con il PIER.**
9. Non è consentita la realizzazione di rampe di accesso ai piani seminterrati ed interrati; queste potranno essere ammesse soltanto in presenza di particolari andamenti morfologici del terreno.

ART. 49 - NORME GENERALI PER I NUOVI ANNESSI

1. La progettazione degli annessi dovrà tener conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche e planovolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate.
2. Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del territorio circostante.
3. La copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%.
4. Per il manto di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati; l'eventuale uso di coperture diverse da tegole e coppi staccati, comunque in cotto, sarà ammesso solo in caso di inserimento del nuovo edificio in un complesso esistente caratterizzato da tale diverso tipo di copertura.
5. Le strutture in elevazione dovranno essere realizzate in mattoni o blocchetti di laterizio intonacati e tinteggiati, ovvero in pietra a faccia vista; per particolari tipologie è ammesso l'uso di strutture e tamponamenti in legno, naturale o tinteggiato nei colori tipici del luogo.
6. Per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
7. Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.
8. Per gli infissi esterni è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
9. **Dovranno essere messi in atto i principi della bio-edilizia e tutti gli accorgimenti tesi a conseguire il risparmio energetico, e dovranno essere utilizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in accordo con le normative nazionali ed regionali e con il PIER.**

ART. 50 - NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI E/O MODIFICATIVI VALIDE PER TUTTE LE ZONE AGRICOLE

Le opere, i manufatti e le colture ammissibili nelle zone "E" sono:

- A) Movimenti di terra;
- B) Percorsi vicinali e interpoderali;
- C) Muri di sostegno, recinzioni, sistemazioni agrarie;
- D) Aree boscate;
- E) Aree coltivate;
- F) Canali, cisterne, regimazioni delle acque, strutture d'irrigazione, pozzi;
- G) Serre;
- H) Interventi edilizi;
- I) Edifici specialistici;
- L) Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola-abitativa;
- M) Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola;
- N) Edifici di nuova costruzione con destinazione d'uso agricola-abitativa;
- O) Impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza;
- P) Annessi esistenti a servizio della produzione agricola;
- Q) Annessi esistenti non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola;
- R) Annessi di nuova edificazione a servizio della produzione agricola;
- S) Annessi agricoli di nuova edificazione **per autoconsumo**;
- T) Annessi agricoli da realizzare su superfici fondiarie inferiori ai minimi, disciplinati dall'Art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005;**
- U) Annessi agricoli precari disciplinati **dall'Art. 43 comma 8 della L.R. 1/2005;**
- V) Interventi turistico-ricettivi;
- Z) Impianti tecnologici di pubblico interesse.

A – Movimenti di terra

1. Di norma sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento e al potenziamento delle attività produttive esistenti, nel rispetto dei limiti di cui al successivo comma.

B – Percorsi vicinali ed interpoderali

1. I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, alberature ed ogni altro elemento di arredo rurale.
2. In casi di dimostrata necessità sono ammessi interventi di rettifica del tracciato per brevi tratti, comunque tali da non incidere in maniera considerevole sull'assetto paesistico, fatto salvo in ogni caso il mantenimento delle strutture di pertinenza.
3. Per interventi tesi all'incremento della produzione agricola da realizzarsi anche attraverso modificazioni che incidono sulla strutturazione fondiaria attuale, è fatto obbligo di una preliminare presentazione di uno studio di valutazione dell'impatto sull'ambiente che verifichi, in particolare, l'assetto storico-archeologico e che consenta la formazione di un parere motivato rispetto alla compatibilità o meno dell'intervento proposto.
4. Gli interventi dovranno essere tesi in via prioritaria al recupero funzionale delle strutture esistenti, quali elementi della rete principale e di derivazione, i tracciati viari comunali, interpoderali, poderali e di accesso alle abitazioni, che comunque dovranno essere mantenuti anche nel caso di realizzazione di nuove strade e percorsi. Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rigoroso rispetto degli andamenti naturali del terreno.

C - Muri di sostegno – Recinzioni – Sistemazioni agrarie

1. I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.
2. I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelle esistenti.
3. Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.
4. Potranno essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive, purchè con materiali e tecniche consolidate nella zona.
5. Al di sopra dei 700 m. di quota sono ammesse recinzioni solo dei terreni di resede di fabbricati urbani oppure dei terreni coltivati di aziende agricole.
6. Per le sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, se ne prescrive la conservazione integrale e la ricostruzione, con possibilità, in caso di crollo totale, di sviluppare tipi di sistemazione diversi purchè funzionalmente efficaci ed ambientalmente compatibili; detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.M.A.A. di cui **all'art. 42 della L.R. n. 1/2005**; quanto sopra nel rispetto degli indirizzi e dei criteri esposti dalle presenti N.T.A. per le varie zone agricole.

D - Aree boscate

1. Le aree boscate e gli elementi di verde, individuati o meno nelle tavole di P.R.G., sono tutelate in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario.
2. Sono in ogni caso ammessi tutti quegli interventi atti a garantire il mantenimento e la conservazione delle aree stesse.

E – Aree coltivate

1. Nelle aree agricole coltivate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purchè compatibili con le disposizioni del presente articolo e purchè non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano anzi elemento di tutela e valorizzazione; in ogni caso è fatto obbligo della tutela e del mantenimento delle colture legnose specializzate.

F – Canali, laghetti, cisterne, regimazioni delle acque, strutture d'irrigazione, pozzi

1. Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali canali, fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino, compresi i manufatti accessori quali ponti, viadotti, opere di presa.
2. In particolare è fatto divieto di modificare od ostacolare il normale deflusso delle acque.
3. E' ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione dei laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali.
4. Saranno altresì ammesse, nei limiti di cui al presente articolo, opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.
5. Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio così come delle specifiche norme comunali in materia.

G - Serre

1. E' ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto **dall'art. 41 della L.R. 1/2005**, nonché **dall'art. 8** del Regolamento Regionale n. 5/2007 e ss.mm.ii..

H – Interventi edilizi

1. Nelle zone agricole sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.
2. In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) sostituzione edilizia;**
 - f) ristrutturazione urbanistica nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme.
3. Inoltre sono ammessi interventi di ampliamento e/o nuova costruzione così come disciplinati dalle presenti norme.
4. In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa dei luoghi.

I – Edifici specialistici

1. Per eventuali edifici specialistici, così come per le aree sulle quali insistono, individuati o meno sulle tavole di P.R.G., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville di non comune bellezza ecc. è consentito solo l'intervento di restauro.
2. Di norma gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quelle originarie. Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito.

L – Edifici esistenti con destinazione d'uso agricolo-abitativa

1. Gli interventi ammessi per gli edifici rurali ad uso abitativo esistenti sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, **la sostituzione edilizia**, la ristrutturazione urbanistica nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme, l'ampliamento e/o la sopraelevazione. Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali di settore e nel rispetto delle prescrizioni specificate nei successivi commi.
2. Per gli edifici rurali a uso abitativo sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica **e di sostituzione edilizia**, previa approvazione di P.M.A.A., con modifiche alla sagoma e trasferimento di volumi oltre i limiti di cui **all'art. 43 comma 1 lett. b) della L.R. 1/2005**. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G..
3. Per gli edifici rurali a uso abitativo è altresì consentito l'ampliamento e/o la sopraelevazione "una tantum" solo ed esclusivamente per le unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore **del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005**, secondo i seguenti parametri:
 - a) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è inferiore a mq. 150 sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento di mq. 150 di superficie utile abitabile, previa approvazione di P.M.A.A. (con esclusione dei casi disciplinati

dall'Art. 5 comma 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche) e purchè non si costituisca una nuova unità immobiliare.

- b) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è superiore a mq. 150 è consentito l'incremento di mq. 30 della superficie utile, fermo restando il limite massimo di mq. **150** di superficie utile **dei vani abitabili**, previa approvazione di P.M.A.A. (con esclusione dei casi disciplinati dall'Art. **43 comma 3 della L.R. 1/2005**) e purchè non si costituisca una nuova unità immobiliare.
4. Per superficie utile abitabile si intende la superficie utile netta dell'alloggio così come definita dal D.M. 10.05.1977 n. 101.
 5. E' vietato l'ampliamento dei fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.
 6. E' di norma ammessa la realizzazione di logge e porticati nel rispetto degli assetti tipologici e delle superfici massime indicate ai commi precedenti. Non sarà necessaria l'approvazione di P.M.A.A. nel caso di realizzazione di soli porticati entro i limiti del 10% della superficie coperta esistente.
 7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici esistenti.
 8. Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

M - Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la **sostituzione edilizia** nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme, l'ampliamento e/o la sopraelevazione. Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali e nel rispetto delle prescrizioni specificate nei successivi commi.
2. Per gli edifici di civile abitazione sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di **sostituzione edilizia**, con modifiche alla sagoma e trasferimenti di volumi. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.
3. Per gli edifici di civile abitazione sono altresì **consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino la formazione di nuovi immobili o di nuove unità immobiliari**; dette addizioni potranno essere consentite, per ogni unità abitativa esistente alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nel limite di mq. 40 di superficie utile complessiva (S.U.C.) e di mq. 40 di superficie utile complessiva per usi accessori, con le esclusioni di cui all'art. 10 comma 1 punto 4 delle N.T.A.; per le unità immobiliari a destinazione diversa da quella abitativa, nel limite di 40 mq. di superficie utile o accessoria. Le addizioni con destinazione pertinenziale a uso rimessa, deposito ecc. potranno essere realizzate anche staccate dal corpo di fabbrica principale, purchè nell'ambito del resede di pertinenza.
4. La facoltà di cui al comma precedente potrà essere esercitata una sola volta durante il periodo di validità delle presenti Norme, eccezion fatta per le richieste di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 riferite ad opere abusive di data antecedente all'adozione del R.U.; la presentazione di una richiesta in tal senso, infatti, non precluderà la possibilità di presentare, successivamente, una richiesta di addizione funzionale, a condizione che la

superficie complessiva in aumento non superi quella indicata al comma precedente.

5. **Non sono consentite addizioni funzionali ai fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.**
6. **Nel quadro degli interventi di cui al comma 3 è ammessa la realizzazione di logge e porticati nel rispetto degli assetti tipologici dei fabbricati; le relative superfici dovranno comunque rientrare nelle quantità massime complessive indicate al medesimo comma.**
7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici esistenti.
8. Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.
9. **Contestualmente al cambio d'uso a civile abitazione, gli edifici di abitazione rurale non più utilizzati, fermo il rispetto delle procedure previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005, possono essere assoggettati agli interventi di cui al comma 1 del presente punto, ivi inclusa la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2 lettera d), con esclusione degli interventi di cui al punto 3).**
10. **In deroga a quanto sopra, il fabbricato di abitazione ubicato in località Pian del Ponte voc. "Casina Dini", individuato in catasto al Foglio 13 particella 176, può essere sottoposto a un intervento di sostituzione edilizia con diversa conformazione ed ubicazione (purchè compresa nell'ambito del terreno di cui alla particella 398) e con incremento volumetrico fino al 50% dell'esistente, a condizione che venga presentato un Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 119 della L.R. 65/2014.**

N - Edifici di nuova costruzione con destinazione d'uso agricola-abitativa

1. I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo sono consentiti nelle sottozone e con le modalità previste dalle presenti norme.
2. **E' consentita la costruzione di nuove unità abitative con superficie utile dei vani abitabili non inferiore a mq. 60 e non superiore a mq. 150 (così come definiti dal D.M. 05.07.1975) dietro approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Regionale n. 5/2007 e ss.mm.ii.**
3. E' inoltre ammessa la realizzazione di logge e porticati nel limite di una superficie di mq. 50 netti per unità abitativa e nel rispetto degli assetti tipologici tipici dei luoghi.
4. **Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:**
 - a) **di effettuare gli interventi previsti dal Programma;**
 - b) **di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;**
 - c) **di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;**
 - d) **di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.**
5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - a) Altezza massima: ml. 7.00

- b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00; tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - c) Distanza dai confini: ml. 5.00; tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Leg. n. 495/92 e successive modifiche).
6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici di nuova costruzione.

O - Impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza

1. Gli impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza dovranno essere realizzati nel rispetto dell'inserimento ambientale, quindi senza sostanziali modifiche dell'assetto orografico, attraverso la utilizzazione di materiali e di rifiniture che si uniformino ai caratteri costruttivi della tradizione locale e coloriture non contrastanti con quelle di ambiti limitrofi.
2. Detti impianti sportivi dovranno essere realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali o degli edifici a destinazione agrituristica o turistico-ricettiva e il loro progetto dovrà comprendere una adeguata sistemazione paesaggistico-ambientale con adeguati schermi vegetali di specie autoctone e in continuità con le essenze vegetali preesistenti sul posto.
3. Gli impianti di cui sopra dovranno essere realizzati utilizzando materiali, tecniche costruttive, colori e finiture che ne consentano il massimo inserimento nel contesto ambientale. In particolare, le piscine dovranno avere il rivestimento della vasca in color sabbia e il bordo vasca, i marciapiedi, l'eventuale solarium e i percorsi pedonali dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale; **il solarium dovrà avere superficie inferiore a quella della vasca.**

P – Annessi esistenti a servizio della produzione agricola

1. Nel rispetto e nei limiti concessi dalla normativa regionale, sugli annessi a servizio della produzione agricola esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione **edilizia così come descritti all'art. 43 comma 1 lett. b) e comma 3 della L.R. 1/2005**, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.
2. E' di norma vietata la demolizione degli annessi esistenti, fatti salvi quelli di recente edificazione che non presentino particolare interesse tipologico sia per gli aspetti tecnici intrinseci che per il rapporto che instaurano con gli edifici principali e con le pertinenze cortilive su cui insistono.
3. Tutti i tipi di intervento, compreso anche l'ampliamento, dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, alle articolazioni volumetriche, alle tecniche e ai materiali riscontrabili nell'edificio oggetto dell'intervento.
4. Gli ampliamenti degli annessi esistenti potranno essere realizzati solo a condizione che il rapporto dimensionale e formale sia uniforme e coerente con l'annesso oggetto di ampliamento.
5. E' inoltre consentita, senza la redazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, la demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di annessi agricoli esistenti di irrilevante valore storico ed edilizio, senza cambiarne la destinazione d'uso accessoria, **nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e purchè la volumetria sia inferiore a mc. 600**; è

- altresì previsto l'accorpamento di più annessi agricoli esistenti costruiti con materiali disomogenei, al fine di uniformarne i caratteri edilizi.
6. Sono esclusi dalla suddetta categoria d'intervento gli annessi costruiti anteriormente al 1939-40 (datazione riferita all'accertamento catastale di impianto) e non modificati sostanzialmente né negli aspetti esterni, né negli assetti tipologici; sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.
 7. Per il trasferimento di volumetrie uguali o superiori a mc. **600** si applica quanto disposto **dall'art. 43 comma 4 della L.R. 1/2005**.
 8. Di norma gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.
 9. Tutti gli interventi ammessi dal presente punto dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici.
 - a) Nel caso in cui l'intervento preveda la realizzazione di un nuovo organismo edilizio autonomo, lo stesso dovrà essere realizzato su un unico piano.
 - b) Distanza dai confini (interventi di ampliamento o sopraelevazione): da Codice Civile.
 - c) Distanza dai confini (interventi di trasferimento di volumetrie): ml. 5.00. Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile se è intercorso un accordo tra proprietari confinanti.
 - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
 - e) Altezza massima: ml. 4.50, salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli che richiedano maggiori altezze e/o per ampliamenti di annessi esistenti con altezze superiori.
 10. Tutti gli interventi di trasferimento di volumetrie e di ampliamento eccedenti i limiti di cui **all'art. 43, comma 1 della L.R. 1/2005** saranno subordinati alla presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e alla stipula di convenzione o atto d'obbligo contenente gli obblighi e gli impegni di cui **all'art. 42, comma 8 della L.R. 1/2005**.
 11. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

Q – Annessi esistenti non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola

1. Gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla legge regionale, e inoltre gli interventi sotto specificati.

Q1 – Annessi aventi volumetria superiore o uguale a mc. 150

1. E' consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di volumetrie di annessi ed accessori di irrilevante valore storico-edilizio, ubicati nelle vicinanze di nuclei residenziali esistenti, aventi volumetria complessiva maggiore o uguale a mc. 150 e minore o uguale a mc. 600, finalizzati alla costituzione di una sola unità abitativa, oppure all'ampliamento di una unità abitativa esistente, ovvero al mantenimento della destinazione attuale.
2. Sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.
3. E' ammessa la realizzazione di logge o porticati nel rispetto degli assetti tipologici tipici dei luoghi.

4. Oltre a quanto sopra, previa redazione di un Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.
5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - a) Altezza massima: ml. 6.50. Nell'ipotesi di aderenza all'edificio principale potranno essere ammesse altezze superiori purchè non eccedenti quelle degli edifici oggetto d'intervento.
 - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - c) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
6. Per gli edifici aventi volumetria complessiva superiore a mc. 600, gli interventi con trasferimento di volumetrie e quelli finalizzati alla costituzione di una o più unità abitative, sono consentite mediante la redazione di Piano attuativo.
7. **Oltre a quanto sopra, gli annessi agricoli ubicati in località Casina di Tulliano e individuati al Foglio 51 particella 73 possono essere sottoposti a un intervento di sostituzione edilizia con un incremento volumetrico non superiore al 20% del volume attuale.**
8. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici di nuova costruzione.

Q2 – Annessi aventi volumetria inferiore a mc. 150

1. E' consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di volumetrie di annessi ed accessori di irrilevante valore storico-edilizio, senza cambiarne la destinazione accessoria; è altresì previsto l'accorpamento di più annessi esistenti costruiti con materiali disomogenei, al fine di uniformarne i caratteri edilizi, purchè gli stessi siano vicini fra loro e funzionalmente legati.
2. Sono esclusi dalla suddetta categoria d'intervento gli annessi costruiti anteriormente al 1939-40 (datazione riferita all'accertamento catastale di impianto) e non modificati sostanzialmente nè negli aspetti esterni, né negli assetti tipologici; sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.
3. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - a) Altezza massima: ml. 4.50. Nell'ipotesi di aderenza all'edificio principale potranno essere ammesse altezze superiori purchè non eccedenti quelle degli edifici oggetto d'intervento.
 - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - c) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.

- d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
4. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi ed alle norme generali per gli edifici esistenti.

Q3 – Seccatoi

1. Per il recupero dei seccatoi per castagne valgono le seguenti norme.
2. Non è ammesso il recupero dei seccatoi completamente circondati dal bosco. Condizione per il recupero è l'esistenza attorno al manufatto di una radura anche di dimensioni minime.
3. L'altezza interna minima è fissata in m. 2,50 per i locali abitabili, in m. 2,20 per i locali accessori.
4. In linea di massima è ammesso il rialzamento del seccatoio da recuperare, con il rigoroso utilizzo di materiali e tecniche conformi all'esistente, fino a portare i locali dei due piani all'altezza utile abitabile di m. 2,50 (misurata, al primo piano, come media delle altezze).
5. Per i seccatoi che non raggiungono la superficie utile abitabile di mq. 40, sono ammesse addizioni funzionali in forma di ala laterale, su un piano solo, con copertura a falda semplice, con altezza massima di m. 2,30 in gronda, con la medesima profondità del corpo di fabbrica esistente, fino a raggiungere tale superficie; dovranno essere utilizzati materiali e tecniche rigorosamente coerenti con l'edificio esistente.
6. Oltre a quanto sopra, per i seccatoi che hanno il piano terra completamente interrato sul lato a monte, è ammessa la formazione di addizioni funzionali completamente interrate, con formazione di locali da destinare a servizi igienici ed accessori, per una superficie utile massima di mq. 10.
7. Per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti è ammesso derogare dalle superfici minime fissate dal D.M. 05.07.1975 (1/8) fino a raggiungere i minimi fissati dalle Istruzioni ministeriali 20.06.1896 (1/14).
8. Per i seccatoi completamente crollati, di cui sia possibile documentare il precedente ingombro a terra, è ammesso in caso di ricostruzione, qualora la superficie utile post-intervento sia inferiore a mq. 40, accrescere le dimensioni in larghezza e in lunghezza fino a raggiungere tale superficie. Per l'altezza dei seccatoi da ricostruire vale quanto indicato ai punti 3 e 4.
9. La viabilità di accesso ai seccatoi oggetto di recupero dovrà essere rigorosamente mantenuta nello stato attuale, salvo le operazioni di manutenzione ordinaria e ripulitura.
10. Per quanto riguarda i servizi necessari per la civile abitazione (approvvigionamento di acqua potabile, fornitura di energia elettrica, depurazione delle acque reflue) i seccatoi da recuperare dovranno essere completamente autonomi dai pubblici servizi.
11. La concessione dei permessi di costruire (o a seconda dei casi la presentazione di Denunce di Inizio Attività) per il recupero dei seccatoi come descritto ai punti precedenti è subordinata alla stipula di una convenzione o atto pubblico unilaterale con cui il proprietario si impegna, per sé ed aventi causa, ad eseguire interventi di sistemazione e manutenzione ambientale dell'intera superficie agricola o boschiva di pertinenza dell'annesso, fra i quali in via prioritaria vengono indicati: la manutenzione e/o ricostruzione dei muretti a secco dei terrazzamenti e delle sistemazioni a ciglioni, la manutenzione della viabilità come indicato al precedente punto 8, la ripulitura del sottobosco, la manutenzione dei sistemi di regimazione delle acque. Detti interventi dovranno essere garantiti con apposite fidejussioni.

R – Annessi di nuova edificazione a servizio della produzione agricola

1. Nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone agricole, sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola nel rispetto delle norme che seguono e della normativa regionale.
2. Di norma, tali interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali; potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando, attraverso Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, risulti la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.
3. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.
4. Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
 - a) **di effettuare gli interventi previsti dal Programma;**
 - b) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
 - c) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiariale alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - d) ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - a) Altezza massima: ml. 4.50, salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli che richiedano maggiori altezze.
 - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - c) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

S – Annessi agricoli di nuova edificazione per autoconsumo

1. E' consentita la costruzione di annessi agricoli su fondi rurali **da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :**
 - a) **Gli annessi potranno essere realizzati da privati e da aziende agricole che non risultino avere la disponibilità delle superfici minime necessarie per la costruzione di annessi agricoli di cui al precedente punto R;**
 - b) la superficie minima del fondo, anche frazionato, non potrà essere inferiore a mq. 3.000 complessivi.
 - c) Non saranno conteggiati nella superficie fondiaria di riferimento i terreni che abbiano già concorso negli ultimi 10 anni alla realizzazione di annessi agricoli.
 - d) La costruzione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie fondiaria = 3.000 mq. < 5.000 mq. 15 mq. di superficie coperta
 - Superficie fondiaria = 5.000 mq. < 10.000 mq. 20 mq. di superficie coperta
 - Superficie fondiaria > 10.000 mq. 40 mq. di superficie coperta
- e) Nel caso che la superficie fondiaria di cui al punto precedente sia frazionata, sul lotto oggetto dell'intervento edilizio dovrà essere rispettato il rapporto di copertura di 1/20, conteggiando anche gli eventuali edifici esistenti.
 - f) L'altezza dei locali misurata dalla quota del piano di calpestio fino all'incrocio tra la facciata e l'intradosso della copertura non potrà essere superiore a ml. 2,50; salvo il caso di comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, o per altri motivi tecnici sempre legati all'attività produttiva, che richiedano maggiori altezze.
 - g) La costruzione, munita di norma di una unica porta e costituita da un unico vano salvo particolari esigenze funzionali, dovrà essere realizzata su un unico piano, con copertura a falde inclinate; le finestre dovranno essere a sviluppo orizzontale oppure di forma quadrata, con altezza minima di m. 1,50 dal suolo.
 - h) La costruzione dovrà essere realizzata in legno ed **avere le indispensabili opere di ancoraggio al suolo**, con copertura **in tegole di laterizio oppure** in lastre di materiale non trasparente di colore rosso e non potrà essere dotata di servizi igienici. La sua realizzazione non dovrà comportare modifiche alla morfologia dei luoghi.
 - i) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - j) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - k) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche) e dal Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
2. Di norma gli interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.
 3. Le caratteristiche costruttive, le tecnologie e i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche e gli usi consolidati della tradizione locale. Per le strutture portanti e i tamponamenti è ammesso l'uso dei seguenti materiali: legno naturale o tinteggiato in tonalità scura. Per particolari esigenze legate alla conservazione dei prodotti agricoli e/o delle relative attrezzature è ammessa anche la costruzione di tettoie aperte su ogni lato, che saranno peraltro conteggiate per intero nelle superfici ammissibili.
 4. **Il permesso di costruire sarà rilasciato dietro presentazione da parte del titolare dell'azienda agricola o del proprietario del fondo di una istanza in cui vengano indicate:**
 - a) le motivate esigenze produttive che rendono necessario l'intervento;
 - b) le caratteristiche costruttive e le dimensioni dell'annesso;
 - c) l'attestazione di conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento regionale n. 5/R/2007 e ss.mm.ii., nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.
 5. **Gli annessi di cui al presente articolo dovranno mantenere la loro destinazione d'uso agricola e non potranno variarla neppure successivamente.**
 6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

T - Annessi agricoli da realizzare su superfici fondiarie inferiori ai minimi, disciplinati dall'Art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005

1. E' consentita la costruzione da parte di aziende agricole di nuovi annessi agricoli su superfici fondiarie inferiori ai minimi previsti nei casi regolati dall'art. 8 dell'Allegato B alle presenti norme: "Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005".
2. Nei casi regolati dai commi precedenti si applicano comunque le norme generali per i nuovi annessi.

U – Annessi agricoli precari disciplinati dall'Art. 43 comma 8 della L.R. 1/2005

1. E' consentita l'installazione di annessi agricoli precari purchè gli stessi siano a servizio delle attività agricole, come definite **dall'Art. 40 della L.R. 1/2005, anche per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali.**
2. I manufatti dovranno presentare le seguenti caratteristiche tipologiche e strutturali:
 - a) **copertura a falde inclinate** in lastre di materiale non trasparente, di colore rosso o verde;
 - b) struttura portante in legno o metallo, entrambe di colore scuro;
 - c) **eventuali tamponamenti in legno o in teli o reti antivento;**
 - d) superficie coperta massima mq. **40;**
 - e) altezza massima ml. 4,50;
 - f) **distanza minima dai confini ml. 5,00; tale distanza potrà essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti, anche mediante scrittura privata.**
3. **Gli annessi realizzati da aziende agricole potranno avere superficie coperta fino a mq. 100. Detto limite, così come quello dell'altezza massima, potranno essere superati in caso di maggiori esigenze, legate a specifiche attività agricole/produttive, adeguatamente documentate.**
4. **Le strutture saranno semplicemente appoggiate a terra, prevedendo esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.**
5. **L'installazione potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nonché dall'art. 7 del Regolamento regionale n. 5/R/2007 e ss.mm.ii.. La comunicazione dovrà contenere i seguenti elementi:**
 - a) **le motivate esigenze produttive;**
 - b) **il titolo di disponibilità dell'area (possessione, affitto agrario o altro);**
 - c) **le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto riportata su planimetria catastale;**
 - d) **il periodo di utilizzazione, non superiore a due anni, la data di installazione e quella di rimozione;**
 - e) **l'impegno alla rimozione da formalizzare mediante polizza fidejussoria di importo pari al costo di demolizione;**
 - f) **l'attestazione di conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento n. 5/R/2007 e ss.mm.ii. ed alle disposizioni di cui alle presenti norme.**
6. **Ove perdurino le esigenze di cui al comma 4, lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione al Sindaco, possono essere mantenuti fermo restando il termine temporale di cui alla lett. c), oppure reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale.**
7. Oltre a quanto sopra è consentita l'installazione, per lo svolgimento di attività equestri di carattere temporaneo, di manufatti da realizzare in legno, in moduli prefabbricati o con tipologia tradizionale. Detta installazione dovrà essere comunicata al Sindaco mediante una dettagliata relazione nella quale venga specificato il periodo di utilizzazione, le motivate esigenze di carattere

temporaneo, le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto, l'impegno alla rimozione da formalizzare mediante polizza fidejussoria di importo pari al costo di demolizione.

8. **Oltre a quanto sopra, e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti, è consentita l'installazione di manufatti in legno per il ricovero di cani da compagnia o da caccia, nel rispetto delle seguenti dimensioni: - superficie coperta massima mq. 20; - altezza massima in gronda m. 2,00 e altezza massima al colmo di mt. 2,50. Per le distanze dai confini si applica quanto previsto al comma 2.**

V – Interventi turistico-ricettivi

1. Per gli interventi che prevedono destinazioni turistico-ricettive, dovranno in ogni caso essere reperiti spazi per la sosta in misura pari al 50% delle superfici utili interessate.
2. Negli spazi esterni saranno ammessi interventi che, nel rispetto degli andamenti morfologici del terreno, delle emergenze (viali alberati, masse di verde, colture tipiche dei luoghi, terrazzamenti ecc.) comportino modesti movimenti di terra ed uso di materiali tipici della zona.
3. Non sarà ammesso l'uso di asfalto o altri materiali sintetici per le sistemazioni esterne, e in particolare i percorsi veicolari e pedonali e gli spazi di sosta dovranno essere pavimentati in pietra locale o in ghiaia; gli eventuali muretti a retta dovranno essere in pietra.
4. Le essenze da porre a dimora dovranno essere quelle tipiche dei luoghi e più in particolare indigene o naturalizzate da lungo tempo.

Z – Impianti tecnologici **per comunicazioni e per lo sfruttamento di energie alternative**

1. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di pubblico interesse destinati alle comunicazioni, nel rispetto delle N.T.A. del Piano Strutturale. In particolare, per la installazione di ripetitori radio-TV e di stazioni radio-base per telefonia mobile l'intervento dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - a) nella sistemazione dell'area d'intervento si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche, garantendo una corretta integrazione nell'assetto del territorio circostante;
 - b) le eventuali piattaforme di appoggio dovranno essere opportunamente schermate con adeguate essenze vegetali;
 - c) per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di manufatti o tralicci metallici con forme lineari, con i minimi ingombri dimensionali possibili e tinteggiati in verde pallido o grigio;
 - d) per un miglior inserimento nell'ambiente dovranno essere adottate tutte le misure di ingegneria naturalistica atte a garantire il ripristino ambientale dei luoghi interessati;
 - e) l'eventuale recinzione dell'impianto potrà essere realizzata con rete metallica purchè debitamente schermata con siepi di essenze locali.
2. **La realizzazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (energia eolica, energia solare ecc.) è regolata nel modo seguente.**
Sulle coperture degli edifici di abitazione, sulle coperture di edifici accessori è sempre consentita l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, purchè del tipo integrato, senza limiti di potenza; parimenti è consentita la installazione di impianti del tipo mini-eolico, con diametro delle pale non superiore a 1 metro, sulle coperture degli edifici (con esclusione di quelli di valore individuati dal R.U.)

oppure nel resede, a condizione che l'altezza del sostegno non superi di oltre 1 metro quella del colmo del tetto. Nel resede degli edifici esistenti, inoltre, potranno essere installati impianti termici o fotovoltaici destinati a soddisfare le esigenze familiari o aziendali.

3. Al di fuori dei casi di cui al comma precedente, impianti solari o eolici eccedenti le necessità familiari o aziendali potranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 39/2005 così come modificata dalla L.R. 71/2009 e delle seguenti condizioni:

Impianti fotovoltaici:

- Potenza prodotta inferiore a kw 200;
- Superficie occupata dall'installazione e relative pertinenze inferiore a mq. 5.000;
- Altezza complessiva degli apparecchi non superiore a m. 5 da terra;
- Distanza libera tra l'impianto e altri impianti analoghi non inferiore a m. 100 (m. 200 all'interno delle aree interessate da coni visivi e panoramici e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale individuate dalla D.C.R. n. 68 del 26.10.2011; tale disposizione non si applica agli impianti di potenza inferiore a kw 20);
- Distanza minima dalle strade provinciali e regionali m. 30, dalle strade comunali m. 20, dalle strade vicinali m. 10;
- Zona non interessata da vincolo paesaggistico e non inclusa in aree di tutela paesistica.

In assenza di una o più delle condizioni suindicate l'installazione potrà essere realizzata solo a seguito di apposita variante urbanistica.

Dovranno essere predisposte adeguate schermature vegetali nel caso l'installazione sia visibile da strade pubbliche.

Impianti eolici:

- Potenza prodotta inferiore a kw 100;
- Altezza dei sostegni non superiore a m. 20 da terra;
- Distanza minima tra l'impianto e altri impianti analoghi non inferiore a m. 100;
- Distanza minima da tutte le strade pubbliche m. 30;
- Zona non interessata da vincolo paesaggistico e non inclusa in aree di tutela paesistica.

In assenza di una o più delle condizioni suindicate l'installazione potrà essere realizzata solo a seguito di apposita variante urbanistica.

Per entrambi i tipi di impianto, il titolo abilitativo con il quale l'intervento verrà presentato al Comune dovrà contenere l'indicazione della data di installazione dell'impianto e l'impegno del richiedente a rimuovere completamente l'impianto al termine del periodo di utilizzazione e a ripristinare lo stato dei luoghi; detto impegno dovrà essere garantito mediante fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari al costo di rimozione documentato da apposita perizia.

L'installazione di impianti del tipo sopra indicato è comunque esclusa nelle zone agricole di tipo E1 "Fondovalle stretti".

4. In deroga a quanto sopra, nei terreni ubicati in prossimità della ex-Ferriera del Bonano (e specificamente in quelli individuati con le particelle 102 e 104 del Foglio 55), in considerazione dell'interesse storico-archeologico dell'immobile e del programma di conservazione e recupero del manufatto e dei macchinari, allo scopo di implementare l'utilizzo dell'energia rinnovabile è consentita, pur in presenza del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza inferiore a kw 200, previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto e

subordinatamente alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo che preveda per i soggetti utilizzatori l'impegno a consentire visite a scopo didattico sia all'immobile di cui sopra, ex-Ferriera, sia all' impianto fotovoltaico.

Nelle varie sottozone agricole gli interventi di cui al presente articolo e ai precedenti sono ammessi secondo il seguente prospetto:

SIGLA SOTTOZONA AGRICOLA	E1	E2	E3	E4
NUOVE ABITAZIONI RURALI	○	●	○	○
ANNESSI AGRICOLI SU P.M.A.A.	●	●	●	●
ANNESSI AGRICOLI PER AUTOCONSUMO	●	●	●	○
ANNESSI AGRICOLI ECCEDENTI LA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO	●	●	●	○
IMPIANTI SPORTIVI PERTINENZIALI	●	●	●	○
SERRE TEMPORANEE	●	●	●	○

● INTERVENTO AMMESSO

○ INTERVENTO NON AMMESSO

ART. 51 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO EXTRA-URBANO

1. Per gli edifici esistenti non assoggettati dalle norme del R.U. a vincoli particolari si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 47 e 50 (punti M, N, P, S).
2. Per gli edifici compresi nell'elenco degli immobili di valore allegato alle N.T.A. del P.S., nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 47 sono ammessi gli interventi indicati, per ciascun immobile, nell'Allegato C alle presenti Norme.
3. Gli edifici di cui al presente articolo sono individuati, oltre che nell'Allegato C, nei seguenti strumenti attuativi del P.d.F.:
 A) Elenchi degli immobili di particolare valore culturale o ambientale, redatti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/79 per le zone agricole, adottati con atto consiliare n. 251 del 29.11.1982 e approvati con D.G.R. n. 12367 del 28.11.1983;
 B) Elenchi degli edifici costruiti prima del 1940 e compresi nell'ambito del Piano dell'Area Protetta "0-Arno", redatti ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. 226/95.
4. Per gli edifici compresi nell'ambito del Piano dell'Area Protetta "0-Arno" si applicano le norme che seguono.

A) Edifici inclusi negli Elenchi n. 1 e n. 2

A.1) **PREMESSA**

La presente normativa disciplina gli interventi sugli edifici compresi nell'A.P.A. e nell'A.C.I. in base alla D.C.R. n. 450 del 16.11.1993 e inclusi negli Elenchi n. 1 e n. 2 redatti dal Comune di Castel Focognano ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. suddetta, relativamente a:

- Tipi di intervento edilizio
- Modalità degli interventi
- Destinazioni d'uso
- Unità minime d'intervento

A.2) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sugli edifici di cui agli Elenchi n. 1 e n. 2 sono ammessi, con le limitazioni e le modalità appresso specificate, interventi di:

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro e risanamento conservativo
- D) Ristrutturazione edilizia

Per le definizioni di tali interventi si rimanda all'art. 26 delle presenti norme.

A.3) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici inclusi nell'Elenco saranno, di norma, le seguenti:

- a) Residenza;
- b) Pertinenza alla residenza;
- c) Attività agricole e zootecniche;
- d) Attività agrituristiche;
- e) Artigianato produttivo e di servizi;
- f) Servizi pubblici e collettivi.

Altre destinazioni quali: attività turistico-ricettive, attività direzionali, attività commerciali, esercizi pubblici potranno essere consentite sulla base di Piani di Recupero adottati ai sensi dell'art. 28 della L.R. 457/78.

In linea generale è ammesso il cambio di destinazione nell'ambito delle destinazioni consentite dalle presenti norme e nel rispetto delle tipologie d'intervento ammesse, a condizione che:

- a) non vengano destinati ad altro uso edifici ancora legati alla conduzione del fondo;
- b) la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche tipologiche, spaziali, dimensionali, architettoniche degli edifici;
- c) non si rendano necessarie nuove urbanizzazioni e siano soddisfacibili all'interno del lotto, senza sacrificio delle sistemazioni a verde, le eventuali necessità di parcheggi.

E' comunque fatto salvo l'obbligo, nei casi di cui all'art. 9 della L.R. 10/79, dei piani aziendali di cui all'art. 2 della stessa legge.

A.4) UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Le unità minime di intervento di cui all'art. 5, lett. b) della L.R. 59/80 corrispondono ai singoli edifici o, nel caso questi comprendano una pluralità di unità immobiliari, con le singole unità immobiliari.

A.5) AREE DI CORREDO

Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui.

Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo.

Le alberature in particolare dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambito locale.

A.6) PRESCRIZIONI TECNICHE

A.6.1) OPERE MURARIE

In linea generale, nell'attuazione degli interventi ammessi dovrà essere conservato il sistema strutturale verticale e orizzontale, e anche nei casi in cui siano ammesse modifiche alle strutture portanti verticali dovranno essere rispettati i fondamentali caratteri d'impianto.

Tutte le opere rivolte alla conservazione, al consolidamento e al ripristino delle strutture murarie, ammesse per le varie categorie di intervento dalle presenti N.T.A., dovranno essere effettuate nel rispetto dei materiali esistenti.

In particolare non è ammessa la sostituzione delle murature in pietrame sbizzato, così come sarà prescritta la conservazione, il restauro e il ripristino delle pietre angolari e delle riquadrature in pietra delle finestre e dei portali.

E' fatto divieto dell'uso di marmi e di pietre a faccia vista diverse da quelle in uso nella tradizione locale.

A.6.2) NUOVE APERTURE

In generale l'esecuzione di nuove aperture sulle murature esterne sarà ammessa solo in presenza di precise esigenze igieniche e funzionali chiaramente documentate.

In ogni caso le eventuali nuove aperture non potranno interessare edifici classificati nella presente normativa con il tipo di intervento "C" (restauro), esclusi i casi di riapertura di bucatore preesistenti, da richiedersi sulla base di adeguata documentazione.

Le eventuali nuove aperture dovranno comunque essere coerenti con il vano da illuminare e rapportate alla funzione per cui vengono introdotte, e coerenti dal lato dimensionale ed estetico con le aperture esistenti; dovranno essere compatibili con il disegno complessivo della facciata, e tali in ogni caso da sottolineare la prevalenza dei pieni sui vuoti.

A.6.3) COPERTURE

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole in laterizio, ed è altresì prescritta la sostituzione delle coperture in altri materiali incongrui con coperture in tegole.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto delle gronde sporgenti della copertura.

Non è consentito l'uso di mensole in travetti di cemento o di laterizio.

L'installazione di tettoie a protezione di porte e finestre sarà consentita solo se compatibile con il disegno complessivo della facciata. In ogni caso dette tettoie dovranno avere struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti a meno che la nuova eventuale pendenza non si uniformi a quella dei tetti circostanti, e ferma restando la quota di gronda esistente.

A.6.4) SOLAI

E' prescritta la conservazione dei solai in legno esistenti. In caso di sostituzione di solai dovranno essere conservate le quote d'imposta degli stessi, salvo lievi modifiche alle stesse aventi lo scopo di eliminare modesti dislivelli fra locali posti allo stesso piano.

In ogni caso l'eventuale modifica delle quote dei solai è vietata qualora trattasi di elementi a volta, lignei con decorazioni, o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti, quali archi, architravi, balconi, ballatoi e simili.

E' consentita la demolizione e sostituzione di solai estranei alla tecnologia originaria degli edifici.

A.6.5) INTONACI E RIVESTIMENTI

Per quanto riguarda gli intonaci e rivestimenti è prescritto l'uso di materiali e di tecnologie che confermino i caratteri tipici della cultura locale. In particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista è prescritto l'impiego di intonaci a malta bastarda.

Non sono pertanto consentiti rivestimenti murari esterni in lamiera, grès, ceramica, nè intonaci esterni a base di quarzo o materiali sintetici, nè zoccolature e rivestimenti in marmo o in ceramica.

E' inoltre vietata l'alterazione dell'intero apparato decorativo esterno originario (cornici, marcapiani, lesene, stemmi, decorazioni di prospetto, ecc.)

A.6.6) COLORITURE

Per i prospetti esterni è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture preesistenti.

E' prescritta inoltre la conservazione, il restauro, il ripristino dei fregi, delle decorazioni, delle nicchie e sporgenze ecc. delle quali restino tracce.

E' prescritta per le persiane, che non siano in legno naturale di castagno, noce o essenze analoghe, la tinteggiatura nei colori verdi o marrone nelle varie tonalità tipiche della tradizione locale.

E' prescritta inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura in grigio ferro o nelle tonalità del marrone.

Le coloriture delle facciate dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali in sede di rilascio di concessione o di autorizzazione.

A.6.7) INFISSI

Sono prescritti, in linea generale, infissi esterni a finestra a non più di due ante con eventuali scuretti interni in legno naturale o laccato, in castagno o in noce.

E' prescritta la sostituzione delle serrande avvolgibili esistenti con persiane o portelloni, così come la rimozione e la sostituzione di serrande metalliche di chiusura dei vani a piano terra con portoncini in legno naturale o verniciato realizzati con gli stessi caratteri dei tipi preesistenti.

E' consentita la sostituzione degli infissi delle finestre con infissi aventi gli stessi caratteri costruttivi e le stesse divisioni delle parti vetrate.

A.6.8) OPERE IN FERRO

E' prescritto l'impiego di ringhiere di protezione delle terrazze a sbalzo con montanti in ferro battuto, del tipo preesistente; nei casi di difformità è prescritta la sostituzione e l'adeguamento.

E' prescritta la conservazione delle ringhiere e dei cancelli realizzati antecedentemente al 1940.

A.6.9) RIFINITURE INTERNE

Salvo necessita' particolari, i pavimenti interni saranno in cotto, in legno, in lastre di pietra o in moquette.

Sara' ammessa la ceramica, particolarmente per i servizi, così come il gres per i fondi e le pertinenze in genere.

Non sara' ammesso di norma l'uso di lastre di marmo. Le porte interne saranno di norma in castagno, in noce o in legno laccato.

A.6.10) SCALE INTERNE

Per gli edifici assoggettati ad intervento di ristrutturazione sara' possibile, in caso di comprovata ad effettiva necessita' ai fini della funzionalita' delle unita' immobiliari oggetto di intervento, modificare così come inserire eventuali nuove scale, purché tali opere non compromettano la morfologia, l'impianto tipologico e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici esterni o eccedenti le quote delle coperture esistenti.

Nel caso di modifica parziale, gli eventuali nuovi scalini dovranno essere realizzati con gli stessi materiali di quelli preesistenti; negli altri casi dovranno essere realizzati in cotto, in legno, in pietra o rivestiti in moquette.

A.6.11) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le superfici di usura delle strade, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, androni, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali locali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente.

A.6.12) ILLUMINAZIONE

L'illuminazione degli spazi esterni sia pubblici che privati dovrà preferibilmente essere realizzata con sorgenti luminose collocate su sostegni a braccio o sospese.

A.6.13) ELEMENTI DI ARREDO

Per gli elementi caratteristici esistenti come pozzi, fontane, muretti, cordonati, numeri civici, scalinate, lampioni, tabelle ed insegne comunque realizzati antecedentemente al 1940 sono ammessi solo interventi di restauro.

B) Edifici inclusi nell'Elenco n. 3 Edifici successivi al 1940

B.1) PREMESSA

La presente normativa disciplina gli interventi sugli edifici compresi nell'A.P.A. e nell'A.C.I. in base alla D.C.R. n. 450 del 16.11.1993 e inclusi nell'Elenco n. 3 redatto dal Comune di Castel Focognano ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. suddetta, in quanto esclusi dalla classe di interesse storico; essa regola pure gli interventi sugli edifici compresi nell'A.P.A. e nell'A.C.I. e di costruzione successiva al 1940, relativamente a:

- Tipi di intervento edilizio
- Modalità degli interventi
- Destinazioni d'uso

B.2) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sugli edifici interni all'A.P.A. e all'A.C.I. di cui all'Elenco n. 3, e su quelli successivi al 1940 o comunque non inclusi negli Elenchi n. 1 e n. 2, sono ammessi, con le limitazioni e le modalità appresso specificate, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e

ristrutturazione urbanistica secondo quanto ammesso dagli art. 5, 5bis e 5 ter della L.R. 64/95 così come modificata dalla L.R. 25/97.

Per la definizione dei tipi di intervento si rimanda all'art. 26 delle presenti N.T.A.

B.3) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici oggetto delle presenti Norme saranno, di norma, quelle ammesse dagli art. 5, 5bis e 5 ter della L.R. 64/95 così come modificata dalla L.R. 25/97.

In linea generale è ammesso il cambio di destinazione nell'ambito delle destinazioni consentite dalle presenti norme e nel rispetto delle tipologie d'intervento ammesse.

E' comunque fatto salvo l'obbligo, nei casi previsti dall'art. 5 comma 4. della L.R. 64/95., dei Programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art. 4 della stessa legge.

B.4) AREE DI CORREDO

Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui.

Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo.

Le alberature in particolare dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambito locale.

B.5) PRESCRIZIONI TECNICHE

B.5.1) OPERE MURARIE

In linea generale, e salvo casi in cui sia dimostrata la necessità di procedere diversamente, nell'attuazione degli interventi ammessi dovrà essere conservato il fondamentale sistema strutturale verticale e orizzontale.

Tutte le opere rivolte alla conservazione, al consolidamento e al ripristino delle strutture murarie, ammesse per le varie categorie di intervento dalle presenti N.T.A., dovranno essere effettuate nel rispetto dei materiali esistenti.

E' fatto divieto dell'uso di marmi e di pietre a faccia vista diverse da quelle in uso nella tradizione locale.

B.5.2) NUOVE APERTURE

In generale l'esecuzione di nuove aperture sulle murature esterne sarà ammessa solo in presenza di precise esigenze igieniche e funzionali chiaramente documentate.

Le eventuali nuove aperture dovranno comunque essere coerenti con il vano da illuminare e rapportate alla funzione per cui vengono introdotte, e coerenti dal lato dimensionale ed estetico con le aperture esistenti; dovranno essere compatibili con il disegno complessivo della facciata, e tali in ogni caso da sottolineare la prevalenza dei pieni sui vuoti.

B.5.3) COPERTURE

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole in laterizio, ed è altresì prescritta la sostituzione delle coperture in altri materiali incongrui con coperture in tegole.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli oggetti piani in cotto delle gronde sporgenti della copertura.

Non è consentito l'uso di mensole in travetti di cemento o di laterizio.

L'installazione di tettoie a protezione di porte e finestre sarà consentita solo se compatibile con il disegno complessivo della facciata. In ogni caso dette tettoie dovranno avere struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti a meno che la nuova eventuale pendenza non si unifichi a quella dei tetti circostanti, e ferma restando la quota di gronda esistente.

B.5.4) SOLAI

In caso di sostituzione di solai dovranno essere conservate le quote d'imposta degli stessi, salvo modifiche alle stesse dettate da precise e documentate esigenze funzionali.

In ogni caso l'eventuale modifica delle quote dei solai è vietata qualora trattasi di elementi a volta, lignei con decorazioni, o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti, quali archi, architravi, balconi, ballatoi e simili.

B.5.5) INTONACI E RIVESTIMENTI

Per quanto riguarda gli intonaci e rivestimenti è prescritto l'uso di materiali e di tecnologie che confermino i caratteri tipici della cultura locale. In particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista è prescritto l'impiego di intonaci a malta bastarda.

Non sono pertanto consentiti rivestimenti murari esterni in lamiera, grès, ceramica, nè intonaci esterni a base di quarzo o materiali sintetici, nè zoccolature e rivestimenti in marmo o in ceramica.

E' inoltre vietata l'alterazione dell'intero apparato decorativo esterno originario (cornici, marcapiani, lesene, stemmi, decorazioni di prospetto, ecc.)

B.5.6) COLORITURE

Per i prospetti esterni è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture preesistenti.

E' prescritta inoltre la conservazione, il restauro, il ripristino dei fregi, delle decorazioni, delle nicchie e sporgenze ecc. delle quali restino tracce.

E' prescritta per le persiane, che non siano in legno naturale di castagno, noce o essenze analoghe, la tinteggiatura nei colori verdi o marrone nelle varie tonalità tipiche della tradizione locale.

E' prescritta inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura in grigio ferro o nelle tonalità del marrone.

Le coloriture delle facciate dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali in sede di rilascio di concessione o di autorizzazione.

B.5.7) INFISSI

Sono prescritti, in linea generale, infissi esterni a finestra a non più di due ante con eventuali scuretti interni in legno naturale o laccato, in castagno o in noce.

E' prescritta la sostituzione delle serrande avvolgibili esistenti con persiane o portelloni, così come la rimozione e la sostituzione di serrande metalliche di chiusura dei vani a piano terra con portoncini in legno naturale o verniciato realizzati con gli stessi caratteri dei tipi preesistenti.

B.5.8) OPERE IN FERRO

E' prescritto l'impiego di ringhiere di protezione delle terrazze a sbalzo con montanti in ferro battuto, del tipo preesistente; nei casi di difformità è prescritta la sostituzione e l'adeguamento.

E' prescritta la conservazione delle ringhiere e dei cancelli realizzati antecedentemente al 1940.

B.5.9) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le superfici di usura delle strade, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, androni, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali locali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente.

B.5.10) ILLUMINAZIONE

L'illuminazione degli spazi esterni sia pubblici che privati dovrà preferibilmente essere realizzata con sorgenti luminose collocate su sostegni a braccio o sospese.

B.5.11) ELEMENTI DI ARREDO

Per gli elementi caratteristici esistenti come pozzi, fontane, muretti, cordonati, numeri civici, scalinate, lampioni, tabelle ed insegne comunque realizzati antecedentemente al 1940 sono ammessi solo interventi di restauro.

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE

ART. 52 – ZONE F

1. Il P.R.G., oltre a prevedere spazi ed attrezzature di interesse generale all'interno delle varie zone a diversa destinazione, individua apposite aree destinate all'uso collettivo.
2. Le zone "F" sono riservate **per la maggior parte** a spazi pubblici e/o strutture per attività collettive riferiti ai vari ambiti territoriali ed ai diversi livelli di utenza.
3. In base alle loro caratteristiche fondamentali gli spazi pubblici e le strutture per attività collettive sono stati suddivisi in singole sottozone così come agli articoli successivi.

4. In tali zone gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, istituzionalmente operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo ecc.
5. Potranno inoltre essere consentiti interventi da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione da comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento.
6. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo con il quale si impegnino in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico o collettivo **per la maggior parte dell'area**.
7. Il Comune in ogni caso avrà la facoltà di non accogliere le istanze dei privati e di gestire in proprio l'utilizzazione delle aree stesse.
8. Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso l'Amministrazione Comunale provvederà a predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, dove saranno anche stabilite le percentuali riferite alle diverse attività ammesse.
9. Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura.
10. Tale progettazione dovrà, inoltre, soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza, e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.

ART. 53 – SOTTOZONE F1 – AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI E CIVILI

1. Le sottozone "F1" sono quelle che comprendono zone del territorio già destinate, o che il P.R.G. destina, allo svolgimento di attività di interesse collettivo rapportate sia al territorio comunale che al quartiere o al nucleo frazionale.
2. Tali zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature:
 - a) amministrative;
 - b) culturali;
 - c) sociali;
 - d) associative;
 - e) ricreative con modeste attrezzature sportive;
 - f) religiose;
 - g) militari.
3. Oltre a quanto sopra è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 150 connessa alle attività ivi insediate.

4. Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Altezza massima ml. 12,00
Gli altri parametri urbanistici (indice volumetrico fondiario e territoriale e rapporti di copertura) sono quelli derivanti da esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.
5. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere dimensionati sulle esigenze della specifica destinazione e comunque non inferiori a 60,00 mq ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento.

ART. 54 – SOTTOZONA F2 – AREE PER VERDE PUBBLICO E PER ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Le sottozone “F2” sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e ad impianti sportivi.
2. Le sottozone comprendono parchi urbani, **parchi fluviali e territoriali**, giardini ed elementi di verde, spazi di soggiorno all'aperto dotati di strutture di arredo urbano, attrezzature per il tempo libero e lo svago, attrezzature sportive coperte e scoperte e relativi spazi di servizio (tribune, spogliatoi, locali di ristoro), chioschi per servizi accessori.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Altezza massima ml. 4,50 con esclusione delle strutture tecniche relative agli impianti sportivi (tribune ecc.).
Gli altri parametri urbanistici (indice volumetrico fondiario e territoriale e rapporti di copertura) sono quelli derivanti da esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.
4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere dimensionati sulle esigenze della specifica destinazione e comunque non inferiori al 10% della superficie attrezzata corrispondente.
5. I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme che siano coerenti rispetto ai valori ambientali della zona.
6. Le piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio.
7. Analogamente tutti gli altri elementi componenti la struttura e l'attrezzatura del parco o del giardino, quali muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, etc., dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle caratteristiche dell'ambiente.
8. Nella zona F2 posta in Rassina in prossimità della chiesa di S. Martino, nel rispetto degli altri parametri di cui al presente articolo non potranno essere realizzati edifici o altri manufatti in elevazione.

9. Nella zona F2 destinata a parco fluviale lungo il torrente Salutio e individuata in apposita cartografia in scala 1:10.000 è consentita la realizzazione di aree da destinare a pic-nic con punto fuoco, aree di sosta attrezzate con panchine, percorsi pedonali; non sarà consentito realizzare manufatti anche di natura precaria.
10. **Nella zona F2 ubicata in loc. Carda e individuata con un asterisco, nel rispetto delle destinazioni di cui al comma 2 non è consentita la realizzazione di volumetrie di alcun tipo.**
11. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica
Per le sottozone F2 ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a, 1b, 1c), in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b), in frazione Salutio (Tav. 2) e nelle frazioni di Calleta e Castel Focognano sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
 - Rassina nord (Tav. 1a): n. 44;
 - Rassina centro – Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 127, 156bis;
 - Salutio (Tav. 2): n. 44;
 - Calleta (Tav. 3): n. 13, 15;
 - Castel Focognano (Tav. 3): n. 17, 18.

ART. 55 – SOTTOZONE F3 – AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Le sottozone “F3” sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G.C. destina, ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura.
2. L'Amministrazione Comunale potrà, comunque, utilizzare per attività scolastiche e culturali anche edifici esistenti che non siano compresi nella zona.
3. Nella sottozona sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento degli edifici esistenti oltre che la costruzione di nuovi edifici.
12. Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Altezza massima ml. 9,00.
Gli altri parametri urbanistici (indice volumetrico fondiario e territoriale e rapporti di copertura) sono quelli derivanti da esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.
13. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari al 20% della superficie lorda di pavimento.

ART. 56 – SOTTOZONE F4 – AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

1. Le sottozone "F4" sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina ad ospitare servizi e attrezzature quali ad esempio:
 - a) attrezzature culturali ed espositive;
 - b) attrezzature commerciali;
 - c) strutture turistico-ricettive;
 - d) servizi e attrezzature di interesse comunale;
 - e) strutture e attrezzature per la protezione civile.
2. Nella sottozona sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento degli edifici esistenti oltre che la costruzione di nuovi edifici.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima ml. 9,00

Gli altri parametri urbanistici (indice volumetrico fondiario e territoriale e rapporti di copertura) sono quelli derivanti da esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.
4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere dimensionati sulle esigenze della specifica destinazione e comunque non inferiori a 60,00 mq ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento.
5. Nel caso di attrezzature commerciali, dovranno essere rispettate le norme sui parcheggi di cui alla D.C.R. 233/99.
6. Le due zone "F4" individuate in Rassina loc. Podere Bellavista e in Pieve a Socana loc. Cappanni sono specificamente destinate ad interventi di Protezione Civile ovvero allo svolgimento, alla direzione e al coordinamento delle operazioni di soccorso e assistenza alla popolazione, in casi di emergenza determinati da eventi calamitosi. Detta aree dovranno essere organizzate, attrezzate e gestite nella osservanza delle norme che seguono.
7. Le aree di cui al comma precedente dovranno essere interamente pavimentate con materiali di tipo permeabile e dovranno essere fornite di pozzetti di raccolta, canalette di scolo e ogni altro accorgimento atto a consentire una corretta regimazione delle acque piovane e di rifiuto. Dovranno altresì essere fornite di un idoneo sistema di illuminazione notturna e di un sistema idrico antincendio progettato come da Legge n. 818/84; dovranno essere fornite di un impianto di smaltimento igienico-sanitario per autocaravan e roulotte, realizzato come da art. 214 del D.P.R. n. 610/96, con pozzetto di adduzione autopulente e carrabile per carichi di prima categoria. Dovranno inoltre essere fornite di idonei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
8. Inoltre le aree di cui sopra dovranno essere fornite, in posizione idonea, di un nucleo di servizi igienici, di apparecchi erogatori di acqua potabile e di posto telefonico pubblico. Dovranno comprendere una elisuperficie per l'atterraggio di elicotteri, opportunamente pavimentata e fornita di segnaletica diurna e notturna, realizzata in modo conforme alle norme per gli elicotteri previste dalla Organizzazione della Aviazione Civile Internazionale (I.C.A.O.). Infine, dovranno

essere delimitate e schermate da siepi sempreverdi costituite da essenze autoctone. Gli aspetti gestionali e di controllo dell'area saranno definiti da un apposito Regolamento.

9. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica
Per la sottozona F4 ubicata nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1c) sono vincolanti le prescrizioni riportate nella seguente Scheda di fattibilità allegata al R.U.:
- Rassina sud (Tav. 1c): n. 199

ART. 57 - SOTTOZONA F5 – AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI O SPECIALI

1. Le sottozone "F5" sono quelle che comprendono aree o manufatti già destinati, o che il P.R.G.C. destina, ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico quali:
 - a) Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione;
 - b) Centrali telefoniche;
 - c) Impianti e servizi per l'adduzione e la distribuzione dell'acqua potabile;
 - d) Impianti di trasformazione e distribuzione per l'energia elettrica;
 - e) Impianti di trasformazione e distribuzione del gas metano.
2. Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.
3. Gli interventi edilizi non sono subordinati ad indici o parametri particolari, ma solo rapportati alle esigenze funzionali.
4. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica
Per le sottozone F5 ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1c) e in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
- Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 168
- Rassina sud (Tav. 1c): n. 205

ART. 58 – SOTTOZONA F6 – AREE PER LA VIABILITA' E I TRASPORTI

1. Le sottozone "F6" sono quelle che comprendono aree ed attrezzature già destinate, o che il P.R.G. destina, ai servizi per la viabilità e in particolare ad impianti per la distribuzione di carburanti, relativi depositi, costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli e simili, autofficine, impianti di lavaggio, aree di parcheggio per autoveicoli e autotreni, e inoltre bar e punti di ristoro integranti le attività di cui sopra. Sarà inoltre ammessa la formazione di aree di sosta attrezzate per camper e roulotte.
2. Tali attrezzature, previo parere degli organi competenti, possono essere autorizzate in base a deliberazione consiliare anche in zone diverse da quelle del presente articolo, ed in particolare all'interno delle "zone di rispetto stradale".
3. In ogni caso tali impianti devono essere posti all'esterno delle sedi viarie così come ogni struttura o apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal limite esterno del marciapiede o dal ciglio stradale.

4. Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Altezza massima ml. 4,50
Gli altri parametri urbanistici (indice volumetrico fondiario e territoriale e rapporti di copertura) sono quelli derivanti da esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.
5. Inoltre, l'area individuata dalla particella 26 del Foglio 34 (parte) in località Pieve a Socana può essere destinata alla realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti a uso privato e dei relativi servizi accessori; in particolare, potrà essere realizzato un edificio di servizio, destinato a uffici e depositi, per una volumetria non superiore a 130 mc., e con tipologie edilizie, materiali e finiture di tipo tradizionale e coerente con il contesto ambientale.
6. I nuovi impianti di distribuzione carburanti dovranno essere conformi ai requisiti fissati dal Comune con D.C.C. n. 53 del 30.06.2000 in attuazione del D.Leg. 11.02.1998 n. 32 e successive modifiche."
7. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica
Per la sottozona F6 ubicata in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b) sono vincolanti le prescrizioni riportate nella seguente Scheda di fattibilità allegata al R.U.:
- Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 168

ART. 59 – SOTTOZONE F7 – AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

1. Le sottozone "F7" sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura.
2. Di tali zone fanno parte le relative zone di rispetto così come indicate nelle tavole di R.U.
3. In dette sottozone, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche interventi di ampliamento non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.
4. Nel caso di nuova edificazione in ampliamento i parcheggi dovranno almeno essere pari ad 1/2 della Superficie fondiaria (Sf).

ART. 60 – ZONE A VINCOLO SPECIALE

1. Le zone a vincolo speciale sono quelle zone poste a tutela di aree di matrice storica e di emergenze territoriali quali i corsi d'acqua, e destinate al mantenimento, al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati.
2. In tali zone è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che implichi la creazione di volumi comunque utilizzabili ed è altresì fatto obbligo la demolizione di eventuali manufatti, anche di carattere precario, incongrui con la destinazione a verde.

3. Gli unici interventi ammessi sono:
 - a) La manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
 - b) La creazione di parchi, giardini, e comunque di spazi di pertinenza degli edifici limitrofi, **compresa la realizzazione di piccoli impianti sportivi, realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10, comma 1, punto b) della nota in calce n. 5, e all'art. 50 punto O) delle N.T.A., e la posa in opera di manufatti pertinenziali realizzati con strutture leggere (legno e metallo) e piccole costruzioni accessorie in legno, non costituenti volume urbanistico, come meglio definite all'art. 10, comma 1, punto 5, delle presenti N.T.A.;**
 - c) La recinzione, la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree tipiche dell'ambiente storicamente determinato;
 - d) Attività agricole.
4. Gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ove non diversamente regolamentati dalle presenti Norme, possono essere assoggettati ai seguenti tipi di intervento:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo Da.
5. Nelle aree classificate nelle tavole delle indagini geologico-tecniche in classe di pericolosità 4 e di fattibilità 4, le attività consentite ai commi precedenti non potranno comportare movimenti di terra o comunque interventi che possano aggravare l'instabilità del versante.
6. Nelle Tavv. 1a e 1b sono individuate con apposito segno grafico alcune aree destinate unicamente alla realizzazione di vasche di compensazione per la raccolta di acque di esondazione, la cui attuazione è subordinata alla realizzazione degli interventi descritti nelle Schede di fattibilità n. 3ter (Tav. 1a) e n. 106bis (Tav. 1b) allegate al R.U.
7. Nelle aree di cui sopra non è consentita nessuna altra attività al di fuori di quelle indicate al comma 6.

ART. 61 – AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI - ZONE DI RISPETTO STRADALE – STRADE STORICHE E DI INTERESSE PAESISTICO

1. Le aree destinate a viabilità pubblica e a parcheggio pubblico, sia esistenti che di progetto, sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole di R.U.
2. Le zone di rispetto stradale sono quelle che interessano le fasce laterali degli assi viari esterni ai perimetri dei centri abitati e agli insediamenti previsti dal P.R.G.
3. Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, a percorsi pedonali e/o ciclabili, a verde di arredo.

4. Le aree di rispetto non espressamente previste dal R.U. sono da determinarsi in base alle norme di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e successive modificazioni e integrazioni.
5. Le aree di cui al presente articolo che insistono in zona "E" potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95.
6. In tali zone gli unici interventi edilizi ammessi sono:
 - a) Manutenzione ordinaria;
 - b) Manutenzione straordinaria;
 - c) Restauro;
 - d) Ristrutturazione ediliziaOltre a quanto sopra saranno ammessi anche interventi in ampliamento da effettuarsi nei limiti della L.R. 64/95, purché non comportino avanzamenti sul fronte stradale.
6. Oltre a quanto sopra, per quanto riguarda la manutenzione e il miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti dovranno essere previsti interventi di riqualificazione dei tracciati, con formazione, ove possibile, di marciapiedi, di percorsi pedonali e ciclabili, di spazi di sosta e di aree verdi a corredo.
7. Dovrà essere perseguita la tutela dei percorsi storici e il recupero dei percorsi minori con funzione di integrazione della rete esistente; dovrà essere per quanto possibile prevista la realizzazione di scarpate erbose a sostegno dei percorsi in luogo di muri a retta e altre opere d'arte.
8. In relazione alle infrastrutture viarie classificate come di interesse paesistico rilevante od eccezionale nella Tav. 3 del P.S. – “Disciplina urbanistico territoriale avente valenza paesistica” dovranno essere rispettate le seguenti norme:
 - a) dovrà essere assicurata la permanenza di corridoi ambientali in funzione della fruizione paesistica dei luoghi;
 - b) dovrà essere curata la presenza di aree verdi e di aree pedonali attrezzate a corredo dei tracciati;
 - c) dovrà essere esclusa la installazione di elementi (cartellonistica, recinzioni non trasparenti, altri manufatti) che possano interferire con le libere visuali dai vari punti del tracciato.
9. Per quanto riguarda le fasce di rispetto a protezione di nuove strade previste dal R.U., le stesse – destinate in tutto o in parte ad espropriazione per pubblica utilità - sono assoggettate ad inedificabilità assoluta e la loro destinazione sarà agricola o a verde privato. Se comprese in zone “E”, le loro superfici potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui all'art. 3 della L.R. 64/95. Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi tipo di ampliamento.
10. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica
Per le aree destinate a nuova viabilità, a nuovi parcheggi e per quelle destinate a fascia di rispetto della nuova viabilità (corridoio infrastrutturale) ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a, 1b, 1c), in frazione Pieve a Socana (Tav. 1b), in

frazione Salutio (Tav. 2), in frazione Carda (Tav. 3) e in frazione Zenna (Tav. 1b) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Rassina nord (Tav. 1a): n. 219, 222
- Pieve a Socana - Rassina centro (Tav. 1b): n. 132bis, 146, 217
- Rassina sud (Tav. 1c): n. 191, 192, 214, 218, 219
- Salutio (Tav. 2). N. 50
- Carda (Tav. 3): n. 23
- Zenna (Tav. 4): n. 11, 12, 23, 24, 25

ART. 62 – ZONE DI RISPETTO FERROVIARIE

1. Le zone di rispetto delle ferrovie esistenti sono le porzioni di terreno comprese nella fascia di 30 m. dall'esterno del binario; sono di norma inedificabili e destinate ad attività agricole e a verde privato; non vi sono consentite nuove costruzioni mentre l'ampliamento di quelle esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, potrà essere consentito nel caso in cui venga prodotta, da parte del richiedente, apposita deroga ai sensi del D.P.R. 11.07.1980 n. 753.
2. La superficie di dette zone concorre in ogni caso alla determinazione delle superfici minime aziendali per costruzioni a destinazione agricola da realizzare al di fuori dell'area vincolata.
3. Per le fasce di rispetto individuate dal R.U. a protezione di nuovi tratti ferroviari, si applicano le norme di cui all'art. 61 comma 9.
4. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica
Per le aree destinate a nuovi tratti ferroviari e relative fasce di rispetto (corridoio infrastrutturale) ubicate nel Capoluogo di Rassina (Tav. 1a) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
 - Rassina nord (Tav. 1a): n. 1, 2bis, 3bis

ART. 63 – ZONE DI RISPETTO DEI METANODOTTI

1. Le zone di rispetto dei metanodotti sono le porzioni di terreno comprese nella fascia di 16 m. dalla condotta su ogni lato della stessa; sono di norma inedificabili e destinate ad attività agricole e a verde privato; non vi sono consentite nuove costruzioni mentre l'ampliamento di quelle esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, potrà essere consentito purché l'ampliamento non avvenga in direzione della condotta.
2. La superficie di dette zone concorre in ogni caso alla determinazione delle superfici minime aziendali per costruzioni a destinazione agricola da realizzare al di fuori dell'area vincolata.

ART. 64 - AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE VILLE

1. Le aree individuate dal P.S. e perimetrate con maggior definizione negli elaborati di R.U. a scopo di tutela paesistico-ambientale delle ville sono da

considerarsi aree di rispetto assoluto e sono soggette alla disciplina stabilita dalle presenti Norme per le varie zone omogenee che gli elaborati di R.U. individuano al loro interno; esse non sono destinate ad interventi di nuova edificazione.

2. Per quanto riguarda le aree a prevalente o esclusiva destinazione agricola si rinvia a quanto previsto dall'art. 40 comma 12 delle presenti Norme.
3. Sono ammessi, nell'ambito delle aree di cui al presente articolo, tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi dalla normativa di Piano in riferimento alle singole Z.T.O., con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica. **Vale inoltre quanto indicato all'art. 26/XVIII comma 4 delle presenti Norme.**
4. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Dovrà inoltre essere conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo; le alberature in particolare dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambito locale.
5. Le pavimentazioni degli elementi costituenti la viabilità veicolare e pedonale, marciapiedi, piazzali, androni, spazi liberi in genere dovranno essere eseguite o rifatte con impiego di materiali tradizionali locali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente.
6. Per gli elementi caratteristici esistenti come pozzi, fontane, muretti, cordoni, numeri civici, scalinate, lampioni, tabelle ed insegne comunque realizzati antecedentemente al 1940 sono ammessi solo interventi di restauro.
7. Oltre a quanto sopra, ogni intervento sulle aree libere che superi la manutenzione ordinaria e straordinaria o il restauro degli elementi esistenti è subordinato alla presentazione di uno studio generale sugli spazi liberi compresi nell'area, avente valore di Piano Attuativo, che preveda in modo omogeneo e coordinato l'attuazione di interventi tesi ad assicurare il rispetto dei caratteri formali, storico-architettonici e paesaggistici dell'area.

ART. 65 – NORME PARTICOLARI PER L'UTOE 2.2.1 – AREA ESTRATTIVA DI BEGLIANO

1. Nelle aree incluse nell'UTOE 2.2.1, poste a monte della Cementeria di Begliano e comprese nell'ambito del "permesso di ricerca mineraria", non è consentita alcuna edificazione di tipo permanente ma è consentito installare attrezzature minerarie rimovibili e manufatti per il ricovero dei macchinari, a carattere non permanente, dietro autorizzazione del Comune da rilasciare volta a volta.

TITOLO V - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA

ART. 66 – AREE FRAGILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO E GEOLOGICO –

CARTA DELLA FATTIBILITA'

1. La carta della fattibilità fa parte degli strumenti di pianificazione del territorio e costituisce un elaborato di riferimento dal punto di vista idraulico e geologico nella realizzazione degli interventi sull'intero territorio comunale
2. La fattibilità esprime il grado di "... realizzabilità delle previsioni degli strumenti urbanistici stessi sotto il profilo geologico e le compatibilità con le caratteristiche dei terreni, delle rocce e delle stabilità dei pendii" ai sensi del Decreto Ministeriale 21 gennaio 1981" (L.R. 17.04.1984 n°21).

Art. 67 - CLASSI DI FATTIBILITÀ

1. CLASSE 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità) (D.M. 21.01.81 - punto A.2., 8° e 9° capoverso);
- interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata

pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

2. CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità".

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".

Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla risoluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.R.G.

Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.

3. CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe III di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Oltre a quanto sopra, nelle aree ricadenti in classe di fattibilità 3 derivanti da problematiche di carattere idraulico ed in modo specifico per l'abitato di Rassina in relazione al tratto di pertinenza fluviale in sinistra e destra idrografica del fiume Amo, la realizzazione degli scantinati e dei volumi interrati è condizionata alla verifica di assenza di rischio derivante da studio idraulico che prenda in considerazione la concomitanza del colmo di piena del fiume Amo e del colmo di piena della rete fognaria ed eventuali fossi tombati. Eventuali prescrizioni che deriveranno dagli studi idraulici, costituiranno elemento vincolante per il rilascio della concessione edilizia.

4. CLASSE 4 - FATTIBILITÀ LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

Per le aree ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi edificatori senza l'applicazione di tecniche progettuali o di miglioramento dei terreni che portino a una riduzione del grado di rischio; pertanto allo stato attuale tali aree potranno essere unicamente destinate a verde non attrezzato, orti e giardini e non potranno inoltre essere consentiti gli interventi previsti dalle Norme per le rispettive zonizzazioni urbanistiche. L'utilizzo di tali aree per destinazioni diverse è subordinato alla presentazione di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari oltre che ad un programma di controllo necessario a valutare l'esito di tali interventi.

PRESCRIZIONE GENERALE PER TUTTI GLI INTERVENTI

Oltre alle prescrizioni generali sopra riportate, per ogni singolo intervento dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nella relativa Scheda di fattibilità allegata alla Relazione geologica.

ART. 68 – AREE DI INTERESSE AMBIENTALE

1. Le aree di interesse ambientale sono quelle individuate nella Tav. 3 del P.S. e corrispondenti, con alcune integrazioni, alle aree classificate nelle categorie b), c), d) di cui alla D.C.R. 296/88.
2. In tali aree si applicano, al fine di perseguire la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali ed ambientali, le norme di cui agli artt. 59-64 delle N.T.A. del P.S.

ART. 69 – AREE COMPRESSE NELLA “CARTA NATURA”

1. Le aree comprese nella “Carta della Natura” e individuate coi nn. 17, 18 e 19 corrispondenti alle “Praterie del Pratomagno”, “Betulla del Pratomagno” e “Pratomagno”, sono rappresentate nella Tav. 3 del P.S.
2. In tali aree si applicano, al fine di perseguire la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali ed ambientali, le norme di cui agli artt. 59-64 delle N.T.A. del P.S. Inoltre, per quanto riguarda le infrastrutture destinate alla mobilità, non sarà consentita la realizzazione di nuova viabilità, e gli interventi dovranno essere limitati al mantenimento di quelle esistenti. Dovranno essere incentivate le conversioni delle specie forestali, e in particolare delle faggete, all'alto fusto;

dovranno essere conservate le specie di castagneto esistenti; si dovrà tendere alla graduale sostituzione delle specie esotiche con specie autoctone; dovrà essere mantenuta l'attività di pascolo.

3. Nelle aree di cui sopra i Piani di Miglioramento Agricolo-Ambientale ai sensi della L.R. 64/95 dovranno essere corredati da specifici elaborati di valutazione che dimostrino la compatibilità ambientale degli interventi previsti. Analoghi elaborati dovranno corredare i programmi di taglio colturale e di utilizzazione di cui alla L.R. 1/90.
4. Sono comunque consentiti gli interventi fatti salvi dalle salvaguardie di cui all'art. 64 delle N.T.A. del P.S.

ART. 70 - AREE COMPRESSE NELLA "DIRETTIVA HABITAT"

1. Sono comprese nel territorio comunale aree di particolare pregio naturalistico individuate nella "Direttiva Habitat" emessa dalla CEE, riconosciute come SIR (Siti di Interesse Regionale) dalla D.C.R. 10.11.1998 n. 342 e individuate come Siti di Importanza Regionale dall'art. 1 della L.R. 06.04.2000 n. 56; in particolare interessano il territorio comunale le aree definite come SIR79 dalla D.C.R. 21.01.2004 n. 6. Ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme, dette aree fanno parte del sistema delle invarianti del P.S.
2. In tali aree si applicano, al fine di perseguire la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali ed ambientali, le norme di cui agli artt. 59-64 delle N.T.A. del P.S. Inoltre, per quanto riguarda le infrastrutture destinate alla mobilità, non sarà consentita la realizzazione di nuova viabilità, e gli interventi dovranno essere limitati al mantenimento di quelle esistenti. Dovranno essere incentivate le conversioni delle specie forestali, e in particolare delle faggete, all'alto fusto; dovranno essere conservate le specie di castagneto esistenti; si dovrà tendere alla graduale sostituzione delle specie esotiche con specie autoctone; dovrà essere mantenuta l'attività di pascolo.
3. Nelle aree di cui sopra i Piani di Miglioramento Agricolo-Ambientale ai sensi della L.R. 64/95 dovranno essere corredati da specifici elaborati di valutazione che dimostrino la compatibilità ambientale degli interventi previsti. Analoghi elaborati dovranno corredare i programmi di taglio colturale e di utilizzazione di cui alla L.R. 1/90.
4. Sono comunque consentiti gli interventi fatti salvi dalle salvaguardie di cui all'art. 64 delle N.T.A. del P.S.

ART. 71 - AREE COMPRESSE NEL "PIANO DELL'AREA PROTETTA 0-ARNO"

1. **Per gli edifici esistenti compresi nell'ambito dell'Area Protetta "0-Arno" redatto dalla Provincia di Arezzo in attuazione della L.R. 52/82 e della D.C.R. 296/88, così come perimetrate nella Tav. 16 del P.S., si applicano le norme di cui all'art. 51 delle presenti N.T.A.**

TITOLO VI - NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 72 – RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Allo scopo di salvaguardare la risorsa idrica e limitare il rischio idraulico si applicano le seguenti norme.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale previste dall'art. 78 del P.I.T. In particolare è fatto obbligo di:

- lasciare una superficie permeabile di almeno il 25% di quella fondiaria nel caso di realizzazione di nuovi edifici;
 - le nuove sistemazioni pubbliche e private per parcheggi, piazzali, viabilità carrabile e pedonale dovranno consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque quando ciò non contrasti con esigenze di tutela storica o paesistica;
 - ogni volta che le condizioni ambientali lo consentano si dovrà cercare di convogliare le acque piovane su superfici permeabili adiacenti evitando di interessare condotti fognari o corsi d'acqua.
3. Si applicano inoltre, a tempo indeterminato, le norme di cui agli articoli da 30 a 34 delle N.T.A. del P.S. relative alla tutela della risorsa suolo, le norme di salvaguardia di cui agli articoli da 35 a 45 delle medesime N.T.A. relative alla prevenzione del rischio idraulico, e in particolare le norme del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Rischio Idraulico (D.P.C.M. 05.11.1999) nonché le salvaguardie di cui all'art. 80 e 81 del P.I.T.
4. Inoltre, a titolo di norma di salvaguardia si stabilisce che fino all'approvazione definitiva del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Arno in data 01.08.2002, si applicano nelle aree interessate da detto Piano le Norme di attuazione del Piano stesso.
5. Per le opere idrauliche, autorizzate dall'Amministrazione Provinciale ai sensi del R.D. 523/04, che rientrano nella fascia di salvaguardia prevista dall'art. 75 della Del. C.R. 25.01.2000 n. 12 e dall'art. 96 del R.D. 523/04, il permesso di costruire rilasciato dal Comune ai sensi della L.R. 1/2005 costituisce vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. n. 30/2005.
6. **Relativamente alla nuova viabilità prevista in loc. Pelata – Fonte Antica (Tav. 1c – Rassina sud), poiché è in corso una richiesta di perimetrazione di minima entità secondo l'art. 32 delle N.T.A. del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, con la quale si esclude il vincolo derivante dalla P.I.4 - aree a pericolosità molto elevata, fino alla definitiva approvazione di tale richiesta valgono le prescrizioni aggiunte nella scheda di fattibilità relativa (32/V4) di cui all'art. 6 delle N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno".**

ART. 73 – RIORGANIZZAZIONE DEI TEMPI E DEGLI ORARI DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

1. In coerenza con gli indirizzi enunciati dal P.S. e in osservanza della L.R. 22.07.1998 n. 38, il R.U. si pone l'obiettivo di migliorare la vivibilità del Comune anche attraverso una riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, adeguandoli alle esigenze degli utenti.

2. Il raggiungimento di tale obiettivo include:
 - a) le azioni di riforma degli orari comunali;
 - b) la riforma dell'orario di accesso alle scuole materne;
 - c) la riforma degli orari del commercio;
 - d) il potenziamento dell'offerta culturale e di svago.
3. Per quanto riguarda la riforma degli orari del commercio si invita a:
 - a) programmare gli orari delle attività commerciali in modo da non far coincidere gli orari di apertura, di chiusura e i turni di riposo per gli esercizi dello stesso ramo di attività;
 - b) integrare piccola, media e grande distribuzione.
4. Per quanto riguarda l'attività culturale e di svago, nella predisposizione dei Piani e progetti di settore si dovrà tener conto che la politica del tempo libero è strettamente interconnessa con la politica del verde, della cultura, dell'istruzione, del commercio e del turismo, e che richiede il coordinamento dei competenti assessorati comunali e di altri Enti e associazioni nei confronti delle politiche elaborate dalle diverse istituzioni interessate al tema.

ART. 74 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1. **La Valutazione Ambientale Strategica degli atti di governo del territorio di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 sarà effettuata nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.**
2. **In particolare, per quanto riguarda la valutazione dei Piani attuativi si applica il disposto dell'art. 5bis, comma 2 della L.R. 10/2010.**

ART. 75 – TUTELA DELLA RISORSA ARIA

1. Per la tutela della risorsa aria contro l'inquinamento acustico e quello atmosferico, si richiama il contenuto degli articoli 51 e 52 delle N.T.A. del P.S., mentre per la prevenzione dell'inquinamento luminoso si richiama il contenuto dell'articolo 54 delle medesime N.T.A.

ART. 76 - NORME FINALI

1. Per quanto non specificato nelle presenti Norme valgono le indicazioni contenute negli elaborati grafici e negli allegati che compongono il R.U.
2. In caso di contrasto fra indicazioni nelle tavole del R.U. e del P.S. valgono quelle contenute nell'elaborato di maggior dettaglio.
3. In caso di incertezza sulla interpretazione dell'apparato previsionale e normativo ovvero in mancanza di indicazioni si farà riferimento ai corrispondenti apparati del P.S.

ALLEGATO A

SCHEDA PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI NEI NUOVI AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

SOTTOZONA C1

1. La sottozona C1 corrisponde ad un'area di proprietà privata posta nel Capoluogo di Rassina fra Via Firenze e la linea ferroviaria Arezzo-Stia, precedentemente occupata dallo stabilimento Stock.
2. In detta sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) Artigianale per attività non rumorose e moleste;
 - b) Residenziale e funzioni pertinenziali;
 - c) Piccola ricettività (affittacamere, minialloggi, bed-and-breakfast e simili);
 - d) Attrezzature socio-sanitarie;
 - e) Attrezzature culturali e ricreative;
 - f) Attività di ristorazione;
 - g) Autorimesse (anche non pertinenziali).
3. Modalità di intervento
Gli interventi dovranno avvenire dietro Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78. Successivamente all'approvazione del Piano di Recupero e alla stipula della relativa convenzione, gli interventi potranno avvenire a stralcio sulla base di progetti esecutivi cui corrisponderanno singole concessioni edilizie.
4. Interventi edilizi ammessi
Nell'area potrà essere realizzato, sulla base del planivolumetrico allegato alla Variante al Piano di Recupero adottato contestualmente alla Variante n. 34 al P.d.F., un volume complessivo fuori terra di mc. 22.104. Detta volumetria sarà ricavata con interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica; la consistenza di questi ultimi non potrà comunque superare i mc. 9.345. Gli altri parametri edilizi saranno i seguenti:
 - Altezza massima ml. 12;
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Distanze minime tra edifici e dai confini: come da Piano di Recupero.
5. Standards urbanistici
Nella sottozona dovranno essere reperite aree ad uso pubblico nella stessa percentuale prevista dall'Art. 35 delle presenti norme (mq. 4 di parcheggio e mq. 6 di verde attrezzato per abitante); detti standards dovranno essere applicati alle destinazioni residenziali, di piccola ricettività, di attrezzature socio-sanitarie; per la destinazione di attrezzature culturali dovranno essere reperite le sole aree a parcheggio, nella misura di mq. 4 per abitante equivalente; per l'attività di ristorazione dovranno essere reperiti mq. 80 di spazi pubblici per ogni mq. 100 di superficie totale, destinati per il 50% a parcheggio e per il 50% a verde pubblico. L'obbligo di cessione gratuita al Comune di dette aree, ferma restando la loro destinazione pubblica, sarà regolato dalla convenzione di cui al successivo comma 5 - Norme particolari.
E' fatto inoltre obbligo di prevedere le quantità minime di spazi per parcheggi privati o collettivi di cui all'Art. 18 della Legge 765/67 così come modificato dalla Legge 122/89 (mq. 1 ogni mc. 10 di volume). Detto obbligo si applica a tutte le destinazioni previste esclusa quella di autorimessa. Per l'attività di ristorazione dovranno essere inoltre previste aree a parcheggio aggiuntive nella misura di mq. 1 ogni mq. di superficie utile (sala ristorante).
6. Norme particolari
La utilizzazione dell'area avverrà nel rispetto delle previsioni della Variante al

Piano di Recupero che hanno validità di progettazione di larga massima, nel senso che gli ingombri dei fabbricati e la loro distribuzione interna hanno valore indicativo e non vincolante. Varianti a tale previsioni che rispettino le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme e non incidano sulle volumetrie massime e sulle dotazioni di spazi pubblici non costituiranno Variante allo strumento urbanistico generale.

Le attività artigianali ammesse nell'area, in considerazione del carattere urbano della stessa e della prossimità ad insediamenti residenziali, dovranno essere di tipo non rumoroso e molesto, e dovranno in particolare rispondere ai seguenti requisiti per quanto riguarda le emissioni sonore e atmosferiche:

- a) per le emissioni sonore, i valori limite di emissione e i valori limite assoluti di emissione di ogni singolo insediamento artigianale, così come definiti dagli artt. 2 e 3 del D.P.C.M. 14.11.1997, dovranno rientrare nei valori indicati dal Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato dal Comune ai sensi della L.R. 89/98;
- b) per le emissioni in atmosfera dovranno essere rispettate le norme di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 203 e successivi DD.MM. attuativi, nonché le norme regionali di cui alla D.C.R. 33/91 e successive Delibere applicative, e alla L.R. 33/94 e successive modifiche e integrazioni.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 30 della Legge 05.08.1978 n. 457, la convenzione prevista dall'art. 28 della Legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, ovvero dovrà essere modificata e integrata la convenzione stipulata in data 25.07.2002.

SOTTOZONA C2 (ABROGATO)

SOTTOZONA C3

1. La sottozona C3 corrisponde ad un'area non edificata posta nel Capoluogo in località Torretta.
2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Modalità di intervento
Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Tipologie edilizie
Fabbricati isolati, abbinati, a schiera secondo le previsioni del Piano Attuativo.
5. Interventi edilizi ammessi

In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:

- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 1.600, massima mc. 2.000;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2.

6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

SOTTOZONA C4

1. La sottozona C4 corrisponde ad un'area non edificata posta nel Capoluogo in località La Palazzina.

2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:

- a) residenza e pertinenze residenziali;
- b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- d) commercio al dettaglio;
- e) attività direzionali e di servizio;
- f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

3. Modalità di intervento

Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

4. Tipologie edilizie

Fabbricati isolati, a schiera, a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni del Piano Attuativo.

5. Interventi edilizi ammessi

In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:

- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 5.600, massima mc. 7.000, **così ripartita:**
- **Comparto n. C4/I: volumetria minima mc. 1.600, massima mc, 2.000;**

- Comparto n. C4/II: volumetria minima mc. 2.120, massima mc, 2.650;
- Comparto n. C4/III: volumetria minima mc. 1.880, massima mc, 2.350;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2.

6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

**SOTTOZONA C5
(ABROGATO)**

SOTTOZONA C6

1. La sottozona C6 corrisponde ad un'area non edificata posta in frazione Pieve a Socana località Cappanni.
2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Modalità di intervento
Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Tipologie edilizie
Fabbricati isolati, abbinati, a schiera, a nuclei secondo le previsioni del Piano Attuativo.
5. Interventi edilizi ammessi
In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:

- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 4.655, massima mc. 5.820;
 - Altezza massima ml. 10,00;
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Numero massimo di piani abitabili: 3.
6. Distanze minime da rispettare
 Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.
 Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.
7. Caratteristiche degli interventi
 Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
 - gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
 - le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
 - gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali.

SOTTOZONA C7

1. La sottozona C7 corrisponde alle aree interessate dal Piano per la Edilizia Economica e Popolare in frazione Pieve a Socana località Molin d'Arno.
2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza e pertinenze residenziali;
 - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
 - d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Modalità di intervento
 Attraverso intervento diretto o Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Tipologie edilizie
 Fabbricati isolati, abbinati, a schiera, a nuclei secondo le previsioni del Piano Attuativo.
5. Interventi edilizi ammessi
 In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:
 - Volumetria complessiva fuori terra: in base alla distribuzione dei lotti del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare:
 - **Lotto n. 1A** **mc. 2.600**

- **Lotto n. 1B** **mc. 2.500**
- Lotto n. 2 mc. 6.195
- Lotto n. 3A mc. 2.683
- Lotto n. 3B mc. 2.311
- Lotto n. 4 mc. 8.562
- Lotto n. 5 mc. 7.494
- Altezza massima ml. 10,00;
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 3.

6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali.

SOTTOZONA C8
(ABROGATO)

SOTTOZONA C9

1. La sottozona C9 corrisponde ad un'area non edificata posta in frazione Pieve a Socana località Poggio Baldi – Casa Cardine.
2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:
 - a) residenza stagionale (case-vacanze);
 - b) attività turistico-ricettive e di ristoro.
 Sono ammessi impianti sportivi di modesta entità e di basso impatto paesaggistico a servizio delle attività di cui sopra.
3. Modalità di intervento
Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Tipologie edilizie
Fabbricati isolati, a schiera, a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni del Piano Attuativo.

5. Interventi edilizi ammessi

In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:

- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 8.000, massima mc. 10.000;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Rapporto di copertura 30%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2.

6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che il Piano Attuativo non preveda distanze inferiori.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali.

SOTTOZONA C10

(ABROGATO)

SOTTOZONA C11

(ABROGATO)

SOTTOZONA C12

(ABROGATO)

SOTTOZONA C13

1. La sottozona C13 corrisponde ad un'area non edificata posta nel Capoluogo in località Torretta.

2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:

- a) residenza e pertinenze residenziali;
- b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- d) commercio al dettaglio;
- e) attività direzionali e di servizio;

- f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Modalità di intervento
Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Tipologie edilizie
Fabbricati isolati, abbinati, a schiera secondo le previsioni del Piano Attuativo.
5. Interventi edilizi ammessi
In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:
- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. **2.000**, massima mc. **2.500**;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2.
6. Distanze minime da rispettare
Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.
Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.
7. Caratteristiche degli interventi
Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

SOTTOZONA C14

1. La sottozona C14 corrisponde ad un'area non edificata posta nel Capoluogo in località Fosso al Cillegio.
2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:
a) residenza e pertinenze residenziali;
b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
d) commercio al dettaglio;
e) attività direzionali e di servizio;
f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. Modalità di intervento
Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. Tipologie edilizie

Fabbricati isolati, abbinati, a schiera secondo le previsioni del Piano Attuativo.

5. Interventi edilizi ammessi

In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le

seguenti caratteristiche:

- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 1.600, massima mc. 2.000;
- Altezza massima ml. 7,50;
- Rapporto di copertura 40%;
- Numero massimo di piani abitabili: 2.

6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

Inoltre la utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area è subordinata alla presentazione di uno studio idrologico-idraulico redatto da tecnico abilitato, che valuti gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dell'area. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini costituisce un vincolo specifico per il rilascio dei permessi di costruire.

8. Prescrizioni relative alle problematiche di fragilità idraulica e geologica

Per gli interventi da eseguire nella sottozona sono vincolanti le prescrizioni riportate nella seguente Scheda di fattibilità allegata al R.U.:

- Pieve a Socana (Tav. 1b): n. 213

**SOTTOZONA C15
(ABROGATO)**

SOTTOZONA C16

1. La sottozona C16 corrisponde ad un'area non edificata posta in frazione Salutio in fregio alla S.P. n. 59, alle spalle di una fascia già edificata.

2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:

- a) **residenza e pertinenze residenziali;**
- b) **artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;**
- c) **attività ricettive e di ristoro di modesta entità;**

- d) commercio al dettaglio;
 - e) attività direzionali e di servizio;
 - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
3. **Modalità di intervento:**
Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
4. **Tipologie edilizie:**
Fabbricati isolati, abbinati, a schiera secondo le previsioni del Piano Attuativo.
5. **Interventi edilizi ammessi:**
In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:
- Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 2.400, massima mc. 3.000;
 - Altezza massima ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Numero massimo di piani abitabili: 2.
6. **Distanze minime da rispettare:**
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.
 - Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.
7. **Caratteristiche degli interventi**
Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
 - gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
 - le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
 - gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali.

ALLEGATO B

NORME PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 42 DELLA L.R. N. 1/2005

Art. 1 - Criteri di redazione e di valutazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.).

I. I P.M.A.A. delle aziende agricole, di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 devono essere redatti tenendo conto delle seguenti casistiche:

a) nel caso in cui i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati, e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (mc/ha) uguale o inferiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere redatto il P.M.A.A. solo per la parte "A" del Modello fornito dalla Comunità Montana.

b) nel caso in cui i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (mc/ha) superiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere redatto il P.M.A.A. anche per la parte "B" del Modello di cui sopra.

2. La valutazione dei P.M.A.A. deve essere effettuata avendo riguardo ai seguenti aspetti:

a) congruità degli interventi sugli edifici esistenti e degli interventi di nuova edificazione in relazione alle finalità del programma ed alla disponibilità e destinazione di tutti gli edifici presenti, valutando, in questo contesto, la possibilità di ristrutturazione, trasferimento o ampliamento di volumetrie esistenti, quando tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici;

b) congruità degli interventi con la necessità di garantire il rispetto delle normative di settore (norme igienico-sanitarie, normative in materia di sicurezza sul lavoro, ecc.);

c) congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con la salvaguardia delle caratteristiche agricolo-ambientali preminenti nel territorio e con le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi urbanistico-edilizi;

d) congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con le finalità di salvaguardia delle risorse acqua e suolo e con il loro corretto uso;

e) verifica degli ordinamenti colturali attuali o previsti e delle previsioni di sviluppo aziendale collegate con le esigenze di interventi sui fabbricati sulla base di documentazione in possesso dell'azienda (schedario oleicolo, schedario viticolo, iscrizione all'Albo Vigneti, domande aiuti P.A.C., contratti tabacco e barbabietola, quote latte ecc.);

3. Per le aziende che compilino anche la parte "B" del programma, deve essere valutata la congruità degli interventi con le finalità produttive ed economiche dell'azienda.

4. Per detti interventi, in termini economici, dovranno essere considerati principalmente i seguenti parametri:

a) Prodotto Lordo Vendibile prima e dopo gli interventi;

b) Impiego di lavoro prima e dopo gli interventi.

5. Inoltre il P.M.A.A. deve specificare come ed in quale misura gli interventi previsti consentano il mantenimento o il miglioramento dei risultati espressi con tali parametri nell'arco di tempo di validità del P.M.A.A. stesso.

Art. 2 - Contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il P.M.A.A. contiene, oltre ai dati di cui al presente articolo, il parere della Provincia in ordine agli aspetti paesaggistici, ambientali ed agronomici. Detto parere è acquisito dal Comune nel caso di positiva istruttoria preventiva circa la regolarità urbanistica ed edilizia.

2. Il P.M.A.A. specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

3. Il P.M.A.A. contiene i seguenti dati:

a. una descrizione della situazione attuale dell'azienda;

b. una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;

- c. una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
 - d. l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiarie collegate;
 - e. l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
 - f. la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del Comune;
 - g. la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
 - h. l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
4. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del Programma, con riferimento a:
- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della Carta Tecnica Regionale in scala di 1: 10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
 - b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
 - c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
 - d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
 - e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
 - f) le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - 1. le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - 2. le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - 3. gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - 4. le formazioni arboree d'argine di ripa o di golenia;
 - 5. i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - 6. la rete scolante artificiale principale;
 - 7. le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - 8. i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - 9. la viabilità rurale esistente.
5. Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui al comma 4, lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al P.M.A.A. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.
6. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:
- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del Programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
 - b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

- c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 4, lettera f);
 - d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
 - e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
7. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:
- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del Programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
 - b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della L.R. 1/2005, previsti.
8. I tempi e le fasi di realizzazione del P.M.A.A. sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.
9. Per tutto quanto non espressamente indicato ai commi precedenti si fa riferimento ai contenuti dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/R/2007 e ss.mm.ii.

Art. 3 - Gestione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

- 1. Il Comune decide sull'approvazione o meno del P.M.A.A. entro centoventi giorni dalla sua presentazione o dal completamento della documentazione necessaria.
- 2. La realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui all'articolo 2, comma 8.
- 3. Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento regionale n. 5/R/2007.
- 4. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal P.M.A.A. per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del Programma.
- 5. Alle eventuali modifiche del P.M.A.A. devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

6. **Previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima del termine di validità del programma, l'azienda può chiederne la proroga al fine del completamento degli interventi previsti.** Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio **motivato** avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di sessanta giorni.

Art. 4 - Individuazione degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale.

1. Gli interventi di miglioramento fondiario dovranno essere definiti sulla base di una precisa ricognizione effettuata nell'ambito del P.M.A.A. e riportata su adeguata base cartografica, che rappresenti gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario (terrazzamenti, rete scolante, viabilità, ecc.), il loro stato di conservazione, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio.
2. Gli interventi devono garantire la salvaguardia e valorizzazione degli elementi individuati e, in via prioritaria, la riduzione od eliminazione dei fattori di rischio o di degrado esistenti. Principalmente, dovranno essere oggetto di analisi e di intervento:
 - a) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc.), intese nella loro funzione fondamentale di salvaguardia delle risorse e come valore paesaggistico;
 - b) le alberature e formazioni vegetali sia di tipo colturale che non, in particolare, quelle caratterizzanti l'assetto territoriale;
 - c) la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzioni di fruibilità pubblica, evitando, o se possibile rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità.

Art. 5 - Individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero di edifici che comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi, ecc.); tali pertinenze, quando la superficie a disposizione lo consenta, non devono avere dimensioni inferiori a 0.30 ha e debbono comprendere, comunque, almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.). Sono fatti salvi i casi in cui siano avvenuti frazionamenti con pertinenze inferiori a quelle indicate prima dell'entrata in vigore del **Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005**.
2. Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza non inferiori ad ha 1.00 devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti. In particolare gli interventi devono consentire la continuità delle aree di pertinenza con l'assetto paesistico-agrario dei luoghi, evitando la formazione di nuclei residenziali da questi separati in termini fisici (recinzioni siepi, alberature ecc.) e visuali.
3. Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

4. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi di quanto sopra.

Art. 6 - Uniformità del contenuto delle convenzioni e degli atti di obbligo.

1. La convenzione o atto d'obbligo, che costituisce l'elemento di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. deve stabilire i seguenti obblighi per il richiedente:
 - a) di effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi di cui **all'art. 42, comma 8 della L.R. 1/2005**;
 - b) di non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole considerate ai sensi del comma 5 lett. a) dell'art. 2 della L.R. 64/95 e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - c) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione, determinata in base alla vigente normativa;
 - d) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - e) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
 - f) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) ed e);
 - g) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;
 - h) di impegnarsi a rispettare il grado di intensità colturale o di impiego di lavoro che hanno determinato le esigenze di nuove costruzioni rurali, salvo la possibilità di variare i contenuti e le previsioni del piano nei termini e con le modalità previste;
 - i) di consentire l'uso di nuove abitazioni realizzate esclusivamente alla famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale ed agli addetti a tempo indeterminato.
2. Le convenzioni o gli atti d'obbligo dovranno riportare gli estremi di approvazione del P.M.A.A. ed una descrizione sintetica degli interventi previsti. Dovranno avere durata di almeno 10 anni e potranno essere modificate a seguito dell'approvazione di modifiche al P.M.A.A.

Art. 7 - Superfici fondiarie minime e rapporto con gli edifici.

1. Le superfici fondiarie minime, individuate per ogni zona, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi attraverso la presentazione del P.M.A.A. salvo quanto previsto al punto h).
2. Il rapporto cui fare riferimento è individuato zona per zona e, all'interno di queste, per classe di ampiezza.
3. Tale parametro è da utilizzare nel caso di frazionamenti di aziende, con l'obiettivo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di un volume sufficiente di fabbricati; ovvero, il rapporto che esprime i metri cubi di

fabbricati rurali per ettaro di superficie aziendale non deve risultare inferiore in nessuna delle porzioni di azienda risultante dal frazionamento.

4. Si precisa che, in caso di frazionamento, il parametro è riferito all'ampiezza dei fondi originati dal frazionamento (es. se viene creato un fondo di ha. 1 derivante da un'azienda di grandi dimensioni, il parametro di riferimento dovrà essere quello relativo alla classe da 0 a 5 ha.); il parametro creato è il minimo di mc./ha. da assegnare ad ogni nuovo fondo.
5. Nel caso di frazionamenti, anche di solo terreno, effettuati nell'ambito di interventi di ricomposizione aziendale, per l'ampliamento di aziende esistenti, si può prescindere da tali parametri con la presentazione, da parte dell'azienda cedente, di un P.M.A.A. con il quale si dimostri che l'azienda cedente conserva una sua funzionalità tecnico-economica e che l'acquirente è persona fisica o giuridica già intestataria di azienda agricola, che tenda, con tali interventi, ad ampliare ed accorpere la superficie aziendale.

Art. 8 - Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi.

1. Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali.
2. Gli annessi agricoli, nei fondi con superficie dal 50% al 99% dei minimi, sono consentiti con i seguenti limiti:
con riferimento ai parametri di dotazione media di annessi corrispondenti alla minima unità colturale per ogni zona, i volumi massimi ammissibili si determinano in proporzione (ad esempio, se in una zona si determina la dotazione media di volumi per minima colturale pari a 400 mc., una azienda la cui somma dei coefficienti colturali darà per risultato 0,70 potrà avere una dotazione massima di annessi pari a 280 mc.). Nel caso in cui l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto di tali parametri, è richiesta la presentazione del P.M.A.A. parte "A" ed allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti, è richiesta la presentazione anche della parte "B" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.
3. Per i fondi di superficie inferiore al 50% dei minimi, la realizzazione di annessi potrà essere consentita soltanto nel rispetto delle specifiche normative comunali e delle dimensioni e tipologie costruttive definite da tali normative.

Art. 9 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale delle aziende sovracomunale.

1. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiarie minime di cui alla L.R. 1/2005 ed al Regolamento n. 5/R/2007, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in Comuni non contermini il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto, mentre per realizzare le dotazioni generali devono essere applicate le disposizioni dell'articolo 41, comma 7 della l.r. 1/2005.
2. Il Programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei Comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.

- 3. Il Programma aziendale è approvato da tutti i Comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.**

Art. 10 - Parametri di riferimento per le diverse Zone agricole.

1. Nella tabella allegata, la colonna "D" esprime il rapporto fra metri cubi di fabbricati rurali ed ettari di superficie aziendale. In pratica, nella zona "E1", per la tipologia da 2 a 5 ha., il parametro "212" sta a significare che, in caso di frazionamento di aziende. al di fuori del P.M.A.A., per poter presentare successive richieste di fabbricati o altri interventi (art. 3 comma 5 bis), ad ogni porzione di terreno frazionato devono essere attribuiti fabbricati nella misura di 212 mc. per ogni ettaro di superficie (una porzione di 3 ha. deve avere almeno 636 mc. di "dotazione").
2. Gli stessi parametri devono essere utilizzati per la presentazione di un modello di P.M.A.A. più o meno complesso. Rifacendoci allo stesso esempio, una azienda di 10 ha. che presenta un P.M.A.A. per la realizzazione di fabbricati che portano ad una dotazione complessiva di fabbricati rurali pari o inferiore a 1.170 mc. (10 x 117) può presentare il modello più semplice (parte "A"), mentre se supera tale limite deve presentare il modello più complesso (anche la parte "B"). In tal modo non si appesantiscono eccessivamente le richieste che appaiono evidentemente proporzionate alle dimensioni produttive, fermo restando la necessità di produrre tutti gli allegati relativi alla situazione ambientale ed ai relativi interventi.
3. Le colonne "E" e "F" riportano le superfici fondiari minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzazione di annessi ed abitazioni rurali.
4. La colonna "G", infine, riporta la dotazione media di annessi per aziende che raggiungono la minima unità colturale. Facendo riferimento alla zona "E1" il parametro di 525 mc. significa che in quella zona, una azienda con superficie pari ad una minima unità colturale (ad es. 12 ha. di seminativo, oppure 3 ha. di frutteto) ha (mediamente) una dotazione di annessi rurali pari a 525 mc. Questo parametro deve essere utilizzato per la disciplina della costruzione di annessi sotto la minima unità colturale. Alle aziende che comunque raggiungono almeno il 50% della minima unità colturale. è infatti concessa la possibilità di costruire annessi (non abitazioni) con volumi massimi ammissibili determinati in proporzione (ad esempio, nella zona "E1" in cui si è determinata una dotazione media di volumi per minima unità colturale pari a 525 mc., una azienda la cui somma dei coefficienti colturali darà per risultato 0,70 potrà avere una dotazione massima di annessi pari a 367 mc.). Nel caso in cui l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto di tali parametri, è richiesta la presentazione del P.M.A.A. parte "A" e allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti è richiesta la presentazione anche della parte "B" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.

ZONA AGRICOLA	TIPO DI PAESAGGIO CORRISPONDENTE NEL PTCP	RAPPORTO TRA EDIFICI E FONDO		SUPERFICI FONDIARIE MINIME		DOTAZIONE ANNESSI
A	B	C	D	E	F	G
		Classe di ampiezza ha.	mc/ha	Culture	Ha	Annessi/unità colturale mc.
E1	1d – Fondovalle stretti	0-2	256	ortoflorovivaistiche	0,8	
				vivai	1,5	
				vigneti	4,0	
		2-5	212	frutteti	3,0	

				oliveto	6,0	450-600	
				seminativo irriguo	7,0		
		5-20	110	seminativi e prati	12,0		
				castagneto da frutto	25,0		
				pascolo	30,0		
		oltre 20	48	bosco alto fusto e misto	50,0		
				bosco ceduo	60,0		
bosco ceduo	60,0						
E2	8a – Coltivi appoderati densi e continui 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'alto Casentino 8a2 - Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina 8b – Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco 10 b – Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati	0-2	142	ortoflorovivaistiche	0,8	350-500	
				vivai di abeti	2,5		
				vigneti	5,0		
E3			2-15	117	frutteti		3,0
					oliveto		6,0
					seminativo irriguo		7,0
			oltre 15	90	seminativi e prati		14,0
					castagneto da frutto		25,0
					pascolo		30,0
					bosco alto fusto e misto		50,0
					bosco ceduo		60,0

ALLEGATO C

PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Nell'elenco che segue gli immobili di valore storico-culturale ed ambientale individuati dal P.S. sono ordinati in base alla loro ubicazione nei Sistemi e Sub-sistemi ambientali in cui si articola il Comune. Con le stesse sigle gli immobili sono individuati nella Tav. 17 del Piano Strutturale.

Nella colonna F è riportato il tipo di intervento ammissibile sull'immobile sulla base delle definizioni riportate nell'art. 26 delle N.T.A. del R.U.

Per quanto riguarda l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sugli edifici inclusi nel presente elenco, si applicano le medesime disposizioni di cui all'Art. 26, paragrafo XII punto 8 delle presenti Norme.

1 SISTEMA TERRITORIALE MONTANO

1.1 SUB-SISTEMA MONTANO DEL PRATOMAGNO

A	B	C	D	E	F
N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
1.1.1	Casa Teoni	Rifugio	38	22	C

1.2 SUB-SISTEMA ALTOCOLLINARE DEL CASTAGNETO

N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
1.2.1	Nudde	Casa colonica	27	58	Db
1.2.2	Nudde	Casa colonica	27	58	Db
1.2.3	Nudde	Casa colonica	29	6	Db
1.2.4	Campoccoli	Casa colonica	29	75	Db
1.2.5	Campoccoli	Casa colonica	29	77, 78	Db
1.2.6	Campoccoli	Casa colonica	29	79	Db
1.2.7	Casa Bonanigli	Casa colonica	47	25	Db
1.2.8	Pian di Bonano di sopra	Casa colonica con annesso	47	113	Db
1.2.9	Pian di Bonano di sotto	Casa colonica con annessi	47	147	Db
1.2.10	Calleta	Chiesa	20	A	C
1.2.11	Calleta – La Madonna	Chiesa	22	A	C
1.2.12	S. Angelo	Casa colonica con annessi e cappella	25	155	Dc
1.2.13	Ferriera	Edificio residenziale e artigianale	55	103	C

2. SISTEMA TERRITORIALE COLLINARE

2.1 SUB-SISTEMA COLLINARE DELL'ALTO SOLIGGINE

N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
2.1.1	Casa Magona	Casa colonica con annesso	2	103, 104	Db
2.1.2	Casa Ferrini	Casa colonica	9	17	Db
2.1.3	Pretella	Casa colonica	9	51	E
2.1.4	Ciabatta	Casa colonica	9	152	Dc
2.1.5	Ciabatta	Aggregato	9	153,154,157	Db
2.1.6	Casa Fagiani	Casa colonica	10	10, 11	Dc
2.1.7	Le Vaglie	Casa colonica con annesso	10	4	Db
2.1.8	Casina	Casa colonica con annesso	4	99	Db
2.1.9	Belvedere	Casa colonica	10	131	Db
2.1.10	Grete	Chiesetta	4	A	C
2.1.11	Grete	Casa colonica	4	76	Dc
2.1.12	Grete	Casa colonica con annessi	4	85, 86	Db
2.1.13	Ghizzano	Casa colonica	10	52, 53	Db
2.1.14	Casa Marroneto	Casa colonica	28	67	Db
2.1.15	Selva	Casa colonica	28	71, 72, 73	Db
2.1.16	Poderino	Casa colonica con annesso	11	62	Db
2.1.17	Giardino	Casa colonica con annesso	12	33	Db
2.1.18	Fontacce	Casa colonica	12	40	Db
2.1.19	Casa Farneto	Casa colonica	30	168	Db
2.1.20/a	Balestro	Aggregato con chiesetta	32	12, 23, 24	Db
2.1.20/b	Balestro	Edificio di abitazione	32	13	Da (*)
2.1.21	Casanuova	Casa colonica	12	172, 263, 266	Db (**)
2.1.25	Casine di Campaccio	Casa colonica con annesso	32	111, 112	Db
2.1.26	Serraglio	Casa colonica	31	80, 81	Db
2.1.27	Serraglio	Casa colonica	31	85,86,87,157	Db
2.1.28	Pretella	Chiesa di S. Biagio	9	A	C
2.1.29	Pretella	Canonica	9	53	C
2.1.30	Podere Faeto	Casa colonica	11	41	Dc
2.1.31	Casa Nuova	Casa colonica	31	129	Dc

NOTE:

- 1) Il fabbricato indicato con la sigla Da (*) può essere sottoposto a interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla sigla Da (art. 26/VI delle Norme) unicamente per quanto riguarda il rialzamento dell'ultimo piano nella misura di m. 0,50, rialzamento che può essere esteso al passaggio compreso fra la particella 12 e la particella 13.
- 2) Il fabbricato indicato con la sigla Db (**) può essere sottoposto, oltre che agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla sigla Db (art. 26/VII delle Norme), anche ad ampliamento per la formazione di un portico sul fronte sud delle dimensioni utili di m. 2,60x8,00, a condizione che l'intervento venga realizzato con materiali, tipologie, finiture e colori coerenti con l'edificio.

2.2 SUB-SISTEMA COLLINARE DEL BASSO SOLIGGINE

N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
2.2.1	La Guizzaia	Casa colonica	13	48	E
2.2.2	Valdiroti	Casa colonica	13	52	Db
2.2.3	Casa Germana	Aggregato	34	60, 61, 62, 63, 64	Db
2.2.4	Cappanni	Casa colonica	13	247	D c
2.2.5	Pian del Conte	Casa colonica	13	165	Dc
2.2.6	Pian del Conte - Casina	Casa colonica	13	197	Dc
2.2.7	Poggio Baldi	Casa colonica	35	105 (parte)	Dc
2.2.8	Poggio Baldi	Casa colonica	35	105 (parte)	Dc
2.2.9	Poggio Baldi	Casa colonica	35	105 (parte)	Dc
2.2.10	Poggio Baldi	Annesso agricolo	35	103	Dc
2.2.11	Casalecchio	Casa colonica	8	54	Db
2.2.12	Casalecchio	Casa colonica	8	55	Db
2.2.13	Casalecchio	Casa colonica	8	60, 131	Db

2.2.14	Casalecchio	Casa colonica	8	57, 129	Dc
2.2.15	Casalecchio	Casa colonica	8	59, 130	Dc
2.2.16	Campo alle Pozze	Casa colonica	8	98	Db (*)
2.2.17	Pianellino	Casa colonica	13	108	Db
2.2.18	Begliano	Casa colonica	14	78	Db
2.2.19	Begliano	Annesso agricolo	14	78	Db
2.2.20	Fosso al Ciliegio	Casa colonica con annessi	14	130	Dc
2.2.21	Vigna	Casa colonica	13	250	Db
2.2.23	Casa Ragno	Casa colonica con annessi	13	331,332,335, 340,341,342	Db
2.2.24	Casa Ventura	Casa colonica	33	31	Db
2.2.25	Babernia	Casa colonica	33	155	Db
2.2.26	Servitelle	Casa colonica	35	114	Db
2.2.27	Servitelle	Annesso agricolo	35	114	Db
2.2.28	Casa La Selva	Casa colonica	51	30	Db
2.2.29	Casa Cardine	Casa colonica	35	120	Db
2.2.30	Podere Ceto	Casa colonica	52	38, 173	Db
2.2.31	Podere Ceto	Annesso agricolo	52	38, 172, 173	Db
2.2.32	Podere Ceto	Annesso agricolo	52	171, 173	Db
2.2.33	Casa Saccone	Casa colonica	52	73	Dc

NOTA:

Il fabbricato indicato con la sigla Db (*) può essere sottoposto agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 26/VII delle presenti Norme, con la specificazione che per gli interventi elencati all'art. 26/V, comma 3, punto 2) i volumi secondari che possono essere demoliti e ricostruiti in diversa collocazione, purchè in continuità con l'edificio principale, possono avere, nella nuova configurazione, anche la destinazione di vani abitabili, in deroga a quanto previsto dall'art. 26/IX, comma 5.

2.3 SUB-SISTEMA COLLINARE DEL SALUTIO

N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
2.3.1	Casa Giannino	Casa colonica	49	82	Db
2.3.2	Casa Giannino	Casa colonica con annesso	49	83	Db
2.3.3	Fornace	Casa colonica con annessi	58	30, 31	Db
2.3.4	Fornace	Casa colonica con annesso	58	40	Db
2.3.5	Girella di sotto	Casa colonica	55	78	Db
2.3.6	Poggio Formicole	Casa colonica	34	147	Dc
2.3.7	Galleto	Casa colonica con annesso	51	79	D b
2.3.8	Casa Nuova di Tulliano	Casa colonica con annessi	50	52	C
2.3.9	Tulliano	Chiesetta con annessi	51	120, 162	C
2.3.10	Tulliano	Casa colonica	51	120	C
2.3.11	Tulliano	Villa	51	122	C
2.3.12	Tulliano	Casa colonica con annesso agricolo	51	114	C
2.3.13	Tulliano	Casa colonica	51	115,117,118	Db
2.3.14	Casa La Selva	Casa colonica con annesso	51	30	Dc
2.3.15	Valdiscranna	Casa colonica con annessi	52	137, 138	Dc
2.3.16	Valdiscranna	Casa colonica	52	141, 142	Dc
2.3.17	Casa Saccone	Casa colonica con annesso	53	73	Dc
2.3.18	Cella di Sotto	Casa colonica	57	116	Dc
2.3.19	Cella di Sopra	Casa colonica con annessi	57	48	Dc
2.3.20	Le Vignacce	Casa colonica	58	10	Dc
2.3.21	Podere Formenzoni	Casa colonica	59	78	Dc
2.3.22	Podere Formenzoni	Casa colonica	59	77	Dc
2.3.23	Il Bagno	Chiesa dei SS. Maria e Bartolomeo	61	B	C
2.3.24	Il Bagno	Casa colonica con annessi	61	55, 56	C
2.3.25	Bellungo	Casa colonica	34	137	Db
2.3.26	Casa Chioccioli	Casa colonica	51	106	Db
2.3.27	Casa Chioccioli	Annesso agricolo	51	106	Db/E(*)
2.3.28	Catenaia	Annesso agricolo	50	44	E
2.3.29	Catenaia	Casa colonica	50	44	E
2.3.30	Il Molino di Salutio	Casa colonica	59	19, 20	Db

2.3.31	Il Molino di Salutio	Casa colonica	59	17	Db
2.3.32	Il Molino di Salutio	Annesso agricolo	59	18	Db
2.3.33	Salutio	Casa colonica	59	1	Db
2.3.34	Molino di Bonano	Casa colonica con annessi	56	145, 146, 147	Db

NOTA:

Il fabbricato indicato con la sigla Db/E può essere sottoposto, oltre che ad interventi di tipo Db, a un intervento di ampliamento mediante sopraelevazione del corpo accessorio a un piano, entro il limite massimo di mc. 100, da attuarsi tramite trasferimento di volumetrie esistenti.

2.5 SUB-SISTEMA COLLINARE DELLO ZENNA

N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
2.5.1	Caciola	Casa colonica	62	57	Db
2.5.2	Cornano	Casa colonica	63	42, 43	Db
2.5.3	Cornano	Casa colonica	63	45	Db
2.5.4	Cornano	Casa colonica	63	46, 47	Db
2.5.5	Casanova	Casa colonica	63	109	Db
2.5.6	Montanina	Villa	53	34, 35, 36, 37	C
2.5.7	Montanina	Casa colonica	53	39, 40, 43, 44, 46, 47	C
2.5.8	Montanina	Cappella	53	31	C
2.5.9	Montanina	Casa colonica	53	68	Db
2.5.10	Montanina	Casa colonica	53	65, 67	Db
2.5.11	Montanina	Annesso agricolo	53	68	Db
2.5.12	Montanina	Casa colonica	53	70	Db
2.5.13	Montanina	Casa colonica	53	52	Dc
2.5.14	Montanina	Annesso agricolo	53	53	Db
2.5.15	S. Mama	Molino	53	6	Db
2.5.16	Molino di S. Mama	Casa colonica	53	23	Db
2.5.17	Badia Cornano	Chiesa	63	136	C
2.5.18	Badia Cornano	Casa colonica con annessi	63	164	Dc
2.5.19	Badia Cornano	Casa colonica con annessi	63	137	Dc
2.5.20	Badia Cornano	Casa colonica	63	162	Dc
2.5.21	Casa Lago	Casa colonica con annessi	53	104	Dc
2.5.22	Belvedere	Casa colonica	54	14	Db
2.5.23	Casanova	Casa colonica	54	121	Db
2.5.24	Molin Vecchio	Casa colonica con annessi	54	135	Db
2.5.25	Caggio	Casa colonica	54	129	Db
2.5.26	Caggio	Casa colonica	54	129	Db
2.5.27	Caggio	Casa colonica con annessi	54	129	Db

3. SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA

3.2 SUB-SISTEMA DELLA BASSA VALLE DEL RASSINA

N°	Località	Tipo di edificio	Foglio	Particella	Tipo di intervento
3.2.1	Rassina - La Buca	Casa colonica	15	154	Db
3.2.2	Castello	Casa colonica	15	160	Db
3.2.3	Castello	Casa colonica	15	160	Db
3.2.4	Fratta	Casa colonica	15	140	Db
3.2.5	Podere Casina	Casa colonica con annesso	36	13	Db
3.2.6	Podere Miserino	Casa colonica con annesso	36	29	Db
3.2.7	Podere Bellavista	Casa colonica	36	84	Db
3.2.8	Fonte Antica	Annesso agricolo	37	48	Db
3.2.9	Fonte Antica	Casa colonica	37	48	Db
3.2.10	Fonte Antica	Annesso agricolo	37	48	Db
3.2.11	Fonte Antica	Ex-fornace	37	85	Db
3.2.12	Casa Ducci	Casa colonica	37	109	Db

ALLEGATO D

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE ZONE "A" DI S. MARIA IN CARDIA, CINANO, ORNINA BASSA, VANNA.

1. Relazione

Il Regolamento Urbanistico deve dettare norme di gestione per l'intero territorio comunale e per le varie categorie di immobili individuati dal Piano Strutturale. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di interesse storico, il R.U. ha confermato, con le opportune revisioni e aggiornamenti, gli strumenti attuativi (Varianti ed Elenchi) già esistenti e redatti ai sensi della L.R. 59/80 e della D.C.R. 226/95 (Piano "Arno") nella versione approvata nel 2003. Nel territorio comunale sono però comprese alcune zone "A" corrispondenti a nuclei storici che nel precedente P.d.F. ricadevano in zona agricola e che sono state invece individuate come zone "A" dal Piano Strutturale. Si tratta dei seguenti nuclei storici:

- S. Maria in Carda (Sub-sistema altocollinare del castagneto)
- Cinano (Sub-sistema collinare dell'Alto Soliggine)
- Ornina bassa (Sub-sistema collinare del Salutio)
- Vanna (Sub-sistema collinare del Fosso delle Gorghe)

Al momento attuale, gli immobili inclusi in tali nuclei non sono assoggettati a una disciplina specifica e pertanto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 59/80, dovrebbero essere assoggettati, oltre che a interventi di manutenzione e restauro, a interventi di ristrutturazione che non superino la categoria D1. Da un lato, però, tale categoria è decaduta assieme alle altre definizioni degli interventi di ristrutturazione a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 52/99, dall'altro la stessa L.R. 59/80 perderà efficacia fra pochi mesi, all'emanazione del Regolamento di cui all'art. 75 della L.R. 1/2005. Si creerà quindi, per gli edifici di interesse storico non interessati da strumenti attuativi specifici, un vuoto normativo che determinerà incertezza sulle reali possibilità di intervento sugli stessi.

Per tale motivo, tenendo conto anche di quanto fatto presente in sede di osservazioni dalla Provincia, si è proceduto a una schedatura degli immobili compresi nelle zone "A" sopra citate, utilizzando criteri analoghi a quelli usati per la schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto, e in apposito elaborato ciascun immobile è stato classificato secondo il tipo di intervento ammissibile in base alle definizioni di cui all'art. 26 delle N.T.A.

La schedatura ha portato alla individuazione e all'esame delle seguenti unità edilizie:

- n. 13 per S. Maria in Carda;
 - n. 6 per Cinano;
 - n. 15 per Ornina bassa;
 - n. 6 per Vanna;
- per un totale di n. 40 unità.

Inoltre, dal momento che tre immobili facenti parte della zona "A" di Cinano erano stati incongruamente inseriti negli elenchi di cui nell'Allegato C delle N.T.A. relativo al patrimonio edilizio di valore nel territorio extraurbano (si tratta esattamente degli immobili di cui alle schede 2.1.22, 2.1.23, 2.1.24, appartenenti al Sub-sistema collinare dell'Alto Soliggine) si è provveduto a correggere l'incongruenza eliminando dai suddetti elenchi le tre schede che vengono invece riproposte nel presente Allegato.

2. Elaborati costituenti l'Allegato

Il presente Allegato alle N.T.A. si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione con N.T.A.
- Individuazione unità edilizie (per ciascuna delle zone "A" citate)

- Tipi di intervento ammessi (“ “ “ “)
- Schede di censimento (“ “ “ “).

3. Norme Tecniche di Attuazione

Si applicano all'interno delle zone "A" di cui al precedente paragrafo le normative di cui all'art. 26 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

ALLEGATO E

VALUTAZIONI URBANISTICHE, PAESAGGISTICHE E MORFOLOGICHE IN ORDINE ALLA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI NELL'AGGREGATO DI CINANO

1) Premessa

L'Art. 88 del Piano Strutturale prevede che fino a un massimo di 2 nuove abitazioni, facenti parte del totale di 20 previsto nell'UTOE 2.1.1 – Castel Focognano-Rapille, possano essere localizzate al di fuori dell'UTOE, nell'ambito del sistema insediativo di Cinano, a condizione che in sede di R.U. vengano compiute approfondite verifiche urbanistiche, paesaggistiche e morfologiche in ordine alla localizzazione degli interventi.

In applicazione di quanto sopra vengono esposte le seguenti valutazioni in ordine all'inserimento delle nuove quote di edilizia aggiuntiva.

2) Criteri e metodi di valutazione

L'aggregato di Cinano, ubicato a circa 600 m.s.l.m. sui versanti collinari che separano il territorio comunale di Castel Focognano da quello di Talla, è caratterizzato da un ambiente naturale costituito da vasti appezzamenti di coltivi circondati da boschi di latifoglie. L'insediamento umano comprende un piccolo nucleo storico composto da cinque fabbricati contigui e da un sesto isolato, e un insieme di sviluppi recenti che conta una decina di edifici realizzati in genere come abitazioni stagionali.

Nel P.T.C.P. l'aggregato è stato individuato come centro di un'area di tutela classificata nell'elenco n. 2 dell'Allegato B alle Norme: il relativo giudizio di valore è: Tessuto urbano alterato – Valore architettonico-urbanistico intrinseco BUONO – Valore paesistico MEDIO. L'aggregato fa parte pertanto di quelli nei quali, in base all'art. 13 delle Norme del P.T.C.P., possono essere realizzate nuove costruzioni a condizione che vengano eseguite le verifiche di cui alla premessa.

Per quanto riguarda le preesistenze di caratteristiche ambientali da salvaguardare, si fa presente che la Tav. 3 del P.S. - *Carta della disciplina urbanistico territoriale avente valenza paesistica* non evidenzia nella zona, a parte l'area di tutela paesistica sopra descritta, elementi specifici da salvaguardare: in particolare, strade di interesse paesistico o sistemazioni agrarie di pregio quali terrazzamenti o ciglionamenti.

2.1 - Verifica di compatibilità urbanistica

Di seguito si riportano alcune indicazioni relative a regole tipologiche e morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico:

- Gli insediamenti ammessi nell'area dovranno essere costituiti da tipi edilizi improntati alla massima semplicità sia nella definizione planoaltimetrica dei corpi di fabbrica e della loro aggregazione, sia nello sviluppo delle finiture e degli elementi di assetto esterno. Oltre al rispetto rigoroso di quanto indicato all'art. 30 delle N.T.A. con particolare riferimento ai commi 6 e 7, si prevede che i corpi di fabbrica abbiano uno sviluppo planimetrico di forma rettangolare, che la copertura degli stessi venga realizzata a doppia falda inclinata con pendenze non superiori al 35% e con manto di copertura in tegole di cotto; che sia esclusa la formazione di terrazze a tasca nelle coperture; che eventualmente solo corpi accessori e pertinenziali sviluppati al massimo per un piano possano avere copertura piana a terrazza; che nello sviluppo delle facciate vi sia prevalenza dei pieni sui vuoti e che le aperture esterne – finestre e portefinestre – abbiano forma rettangolare con rapporti fra i lati di tipo tradizionale e coerente con l'edilizia rurale locale; che eventuali sistemi di produzione dell'energia di tipo rinnovabile non siano posizionati sulle coperture ma opportunamente inseriti nel resede secondo un disegno organico.

2.2 - Verifica di compatibilità paesistica

Di seguito si riportano alcune indicazioni relative a modalità di intervento finalizzate al miglior inserimento ambientale delle nuove costruzioni:

- L'inserimento dei nuovi fabbricati dovrà essere progettato sulla base di uno studio preliminare dello stato attuale del lotto che comprenda l'analisi della struttura agraria presente, con ricognizione della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo esistenti, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva presente; detta analisi dovrà essere finalizzata all'inserimento dei nuovi manufatti in modo organico nel contesto, tutelando le preesistenze significative;
- L'inserimento dei nuovi fabbricati dovrà avvenire limitando al minimo indispensabile gli sbancamenti e la formazione di muri a retta);
- La sistemazione dei lotti dovrà rispettare le caratteristiche attuali dei terreni senza sostanziali alterazioni dell'andamento planoaltimetrico; i materiali usati per la sistemazione esterna dovranno essere di tipo tradizionale e coerente con il contesto urbanistico e paesistico; in particolare i percorsi veicolari e pedonali e le aree di sosta dovranno essere sistemati a ghiaia oppure con materiali quali pietra locale in lastre o cotto da esterni; tutte le aree non interessate da percorsi o spazi di sosta dovranno essere sistemate a verde. Le eventuali recinzioni dovranno utilizzare materiali tradizionali consolidati nell'uso locale ed essere improntate la massima semplicità.

2.3 - Ubicazione dei nuovi insediamenti

Per quanto riguarda l'ubicazione dei nuovi fabbricati previsti, considerata la particolare morfologia del territorio e l'assenza di coni visivi di interesse precipuo al di là delle immediate adiacenze del nucleo storico, si ritiene sufficiente che le nuove costruzioni vengano ubicate in posizioni convenientemente defilate rispetto alle preesistenze storiche, e su aree non interessate da particolari sistemazioni agrarie. In questa sede si ritiene di individuare due aree ubicate rispettivamente ai margini nord e sud dell'aggregato, a opportuna distanza dal nucleo storico e convenientemente defilate rispetto alla viabilità principale di accesso al nucleo.

