



Comune di

FIGLINE e INCISA VALDARNO

Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO

ai sensi della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014

AREA TERRITORIALE DI FIGLINE VALDARNO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO
CON DCC N.67 DEL 10.07.2017

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Titolo I - Contenuti generali.....	8
Articolo 1 - Contenuti ed articolazione del Regolamento Urbanistico.....	8
Articolo 2 - Elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico.....	8
Articolo 3 - Definizioni.....	9
Articolo 4 - Destinazioni d'uso.....	10
Articolo 5 - Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	12
Articolo 6 - Protezione idrogeologica.....	16
Articolo 7 - Dotazione di parcheggi ed autorimesse pertinenziali e dotazione e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato nelle attività commerciali.....	24
Articolo 8 - Verde alberato e alberature esistenti.....	25
Titolo II - Spazi pubblici e di relazione.....	26
Articolo 9 - Caratteri generali.....	26
Articolo 10 - Area per spazi pubblici di relazione.....	26
Articolo 11 - Zona Omogenea "G": Area per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comune.....	27
Articolo 12 - Zona Omogenea "F": Area per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale.....	31
Articolo 13 - Sottozona Omogenea "F8": Aree ed immobili destinati a complessi turistico - ricettivi esistenti.....	35
Articolo 14 - Area per viabilità principale.....	38
Articolo 15 - Area ferroviaria.....	39
Articolo 16 - Area autostradale.....	39
Titolo III - Centri abitati.....	39
Articolo 17 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari - U.T.O.E.....	39
Capo I - Aree a prevalente funzione residenziale.....	40
Articolo 18 - Zona Omogenea "B": caratteri generali.....	40
Articolo 19 - B1 Aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari e da fabbricati a due o più piani e/o mista con prevalenza di condominii.....	41
Articolo 20 - B2 aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e/o con edifici di interesse architettonico.....	42
Articolo 21 - B3 Aree libere di completamento edilizio.....	44
Articolo 22 - Verde privato.....	46
Capo II - Aree di completamento e di trasformazione urbanistica.....	46
Articolo 23 - Zona Omogenea "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale: caratteri generali.....	47
Articolo 24 - C1 Aree di completamento urbanistico.....	47
Articolo 25 - C2 Aree di trasformazione urbanistica.....	84
Capo III - U.T.O.E. con particolare disciplina.....	87
Articolo 26 - Complessi Edilizi da recuperare soggetti a Progetto Unitario Convenzionato: P.U.C.....	87
Articolo 27 - U.T.O.E. B4: Campeggio Norcenni.....	101
Capo IV - Insediamenti e plessi produttivi, commerciali e direzionali.....	102
Articolo 28 - D1: Area a prevalente funzione produttiva.....	102
Articolo 29 - D2: Area a prevalente funzione commerciale e terziaria.....	104
Articolo 30 - D3: Area per attività di deposito e di lavorazione all'aperto.....	105
Articolo 31 - D4: Impianti di distribuzione carburanti.....	106
Titolo IV - Edifici, Centri e Tessuti urbani storici.....	106
Articolo 32 - Definizione dell'area d'intervento.....	106
Articolo 33 - Obiettivi e contenuti.....	107
Capo I - Criteri e modalità d'intervento.....	107

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Articolo 34 - Disciplina di Piano.....	107
Articolo 35 - Classificazione degli edifici e categorie d'intervento.....	108
Capo II - Centri e Tessuti urbani storici.....	114
Articolo 36 - Caratteri generali e destinazioni d'uso.....	114
Articolo 37 - Prescrizioni generali d'intervento.....	115
Articolo 38 - Piani di Recupero.....	117
Capo III - Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico culturale.....	150
Articolo 39 - Caratteri generali e destinazioni d'uso.....	150
Articolo 40 - Prescrizioni generali d'intervento.....	151
Titolo V: Territorio aperto.....	152
Capo I – Disposizioni generali.....	152
Articolo 41 - Territorio aperto.....	152
Articolo 42 - Prescrizioni generali.....	153
Articolo 43 - Destinazioni d'uso ammesse e mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici.....	158
Articolo 44 - Caratteristiche degli insediamenti nel territorio aperto.....	159
Articolo 45 - Interventi sui terreni agricoli.....	160
Articolo 46 - Interventi selvicolturali.....	161
Articolo 47 - Protezione idrogeologica e prescrizioni per la tutela del reticolo minuto di drenaggio.....	162
Articolo 48 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	163
Articolo 49 - Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari previste all'articolo n° 2, comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III dell'ex L.R. n° 1/2005 e di cui all'articolo n° 73, comma 5° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.....	165
Capo II - Azzonamento.....	167
Articolo 50 - Zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola: E1.....	167
Articolo 51 - Zone a prevalente funzione agricola risultanti dalle aree minerarie: E1.EE.....	169
Articolo 52 - Zone agricole produttive: E2.....	170
Articolo 53 - Zone destinate ad agricoltura amatoriale: E3.....	172
Articolo 54 - Zone destinate ad esposizione, lavorazione e vendita di materiali all'aperto: E4.....	173
Articolo 55 - Zone boscate: EB - EB*.....	173
Articolo 56 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.....	175
Articolo 57 - Norme particolari per le zone montane, svantaggiate e ad economia debole.....	176
Articolo 58 - Aree di recupero ambientale: ER.....	176
Articolo 59 - Laghi e corsi d'acqua: EL.....	180
Articolo 60 - Aree minerarie e di discarica mineraria: EE.....	182
Articolo 61 - Complessi edilizi quali presidi del territorio aperto: PTA.....	182
Capo III – Progetti Specifici.....	184
Articolo 62 - Parco Fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno.....	184
Articolo 63 - Progetto Direttore di Santa Barbara.....	184
Titolo VI: Norme transitorie finali.....	185
Articolo 64 - Piani Attuativi e Piani di Intervento Preventivi provenienti da precedenti strumenti urbanistici non ancora attuati e/o completati.....	185
Articolo 65 - Vincoli.....	185
Articolo 66 - Consultazione degli elaborati del Regolamento Urbanistico.....	185
Articolo 67 - Disciplina delle aree non pianificate.....	186
Articolo 68 - Norme transitorie.....	186
ALLEGATO N° 1.....	187
REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE PRECARIE.....	187
Sottozona D1: Area a prevalente funzione produttiva;.....	188
ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI E SIGLE UTILIZZATE NEL TESTO.....	192

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il primo **Regolamento Urbanistico** è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 128 del 23 luglio 1999 e approvato definitivamente, dopo l'esame delle Osservazioni, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 1 del 20 gennaio 2000 e pubblicato sul FAL in data 15 febbraio 2000;

Il primo Regolamento Urbanistico fu redatto da:

Arch. Maurizio Barabesi :	Progettista del Piano e coordinatore generale
Arch. Agostino Camiciotti:	Patrimonio edilizio esistente
Dott. Agr. Paolo Gandi :	Aspetti agronomici e paesaggistici
Dott. Geol. Gabriele Bonechi:	Aspetti geologico tecnici e idrogeologici
Avv. Stefano Pasquini :	Aspetti giuridici e normativi
Ing. Sandro Ermini (Soc. Idea Esse):	S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale)

Il primo **Regolamento Urbanistico** è stato oggetto di numerose modifiche, modifiche approvate con le seguenti Varianti:

- 1- Variante approvata con Delibera della G.C. n° 2 del 16 gennaio 2001: rettifica errori materiali articolo n° 50.
- 2- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 31 del 27 marzo 2001: modifica articolo n° 38: Piano di Recupero del Comparto "PdR4 Area ex Garage Via Veneto" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.
- 3- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 50 del 28 giugno 2001: modifica articolo n° 61: Piano di Recupero del Complesso edilizio "PTA.5A - La Poggerina" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.
- 4- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 65 del 1 ottobre 2001: modifica articoli n° 3, 4, 7, 17, 19, 28, 35, 43, 50, 52 e 68. Varianti normative.
- 5- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 10 del 22 marzo 2002: modifica articolo n° 61: Piano di Recupero del Complesso edilizio "PTA. 2- Castello di Celle" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.
- 6- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 11 del 22 marzo 2002: Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.12/A" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 7- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 12 del 22 marzo 2002: Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.5 – San Biagio" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 8- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 66 del 8 novembre 2002: Piano di Lottizzazione del Sub Comparto "C1.4 – Viale Galilei" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 9- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 66 del 30 settembre 2003: Variante all'articolo n° 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 10- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 68 del 30 settembre 2003 e successiva rettifica con Delibera del C.C. n° 80 del 22 dicembre 2004: Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.1 – Gaglianella, Sub Comparto A" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 11- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 73 del 17 ottobre 2003: Piano di Lottizzazione del Sub Comparto "C1.3 – Cesto-Scampata" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 12- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 74 del 17 ottobre 2003: modifica articolo n° 64: Piano di Lottizzazione via Fratelli Cervi Nord con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 13- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 75 del 17 ottobre 2003: Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.7 – Matassino Ovest" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 14- Varianti approvate con Delibera del C.C. n° 91 del 1 dicembre 2003, 1° gruppo: modifica articoli n° 12, 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione .
- 15- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 29 giugno 2004: Piano di Lottizzazione del Sub Comparto "C1.11 – Porcellino Est" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 16- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 54 del 1 ottobre 2004: Piano di Recupero del complesso edilizio "PTA 4: Riconversione allevamento avicolo al Cesto" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico
- 17- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 57 del 13 ottobre 2004: Modifiche al Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.3 – Cesto-Scampata" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico: Variante esclusivamente cartografica.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- 18- Varianti approvate con Delibera del C.C. n° 68 del 27 ottobre 2004, 2° gruppo: modifiche agli articoli n° 11, 12, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 41, 50 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti i Piani Attuativi: "Comparto C1.2 – Nuovo Albergo", PdR11 Area ex "Calzaturificio Valerio Valentini", PdR12 Area "Argini Arno", PdR13 Area "Restone - Porcellino", PdR14 Area "La Capraia, comparto 1", PdR15 Area "La Capraia, Comparto 2", PdR 16 Area "Camporibaldi, comparto 1", PdR 17 Area "Camporibaldi, comparto 2", PdR 18 Area "La Casina", PdR 19 Area "Badia Tagliafune", "PdR 20: ex convento e scuola delle suore Stimmatine", PdR 21 Area "Muro Rosso", PdR 22 – Area "ex casa colonica" di via G. da Verrazzano, P.U.C. di via Giovanni XXIII,
- 19- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 35 del 18 aprile 2005: Variante al Comparto "C2.5 – Brollo" al Regolamento Urbanistico.
- 20- Varianti approvate con Delibera del C.C. n° 73 del 30 giugno 2005, 3° gruppo: modifica articoli n° 24, 25 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti i Piani Attuativi: "Comparto C2.3 –Lo Stecco", "Comparto C1.12B – Restone", "Comparto C1.4 –Istieto – Viale Galilei", "PdR n° 23 Fattoria Istituto degliInnocenti", "Comparto C2.1 –Ex Oleificio"; per riconferma di alcune aree decadute per decorrenza termini.
- 21- Varianti approvate con Delibera del C.C. n° 135 del 27 ottobre 2005, 4° gruppo: riconferma di alcune aree ad attrezzature e servizi di interesse pubblico per decorrenza termini e modifica articolo n° 24 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardante il Piano Attuativo: "Comparto C1.10 – Porcellino Ovest".
- 22- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 143 del 28 novembre 2005, pubblicazione BURT del 25.01.2006, 5° gruppo: modifica articolo n° 29, in particolare al Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) dell'area dell'ex "Stabilimento Fratelli Catalani S.p.A.", in via Urbinese .
- 23- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 158 del 21 dicembre 2005: Piano di Recupero del Comparto "PdR 20: ex convento e scuola delle suore Stimmatine" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 24- Variante approvata con Delibera C.C. n° 7 del 9 gennaio 2006, pubblicazione BURT del 15.02. 2006, 6° gruppo: inserimento nuovo articolo n° 49bis: "Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie".
- 25- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 30 del 27 febbraio 2006: Variante e riconferma di alcune aree a seguito della decadenza di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico.
- 26- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 43 del 6 aprile 2006: 7° gruppo: Varianti a riconferma e/o modifica di previsioni del Regolamento Urbanistico: modifiche agli articoli n° 1, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 18, 19, 20, 22, 24, 27, 28, 35, 36, 38, 41, 50, 52, 53bis, 57, 61 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti i Piani Attuativi: "Comparto C1.2 – Nuovo Albergo", "Comparto C1.6A – Scampata Pirelli", "Comparto C1.6B – Scampata Pirelli", "Comparto C1.8 – Matassino Sud", "Comparto C1.9 – Massa d'Incisa", "Comparto C1.13 – Ponte agli Stoll", "Comparto C1.16 – Poggiolino", "Comparto C1.17 – Gaville C", "Comparto C1.18 – Gaville D", "Comparto C1.19 – Ponterosso", "PdR n° 1 – area via Frittelli", "PdR n° 2 – area Del Tomba", "PdR n° 10 – area Porcellino", "PdR n° 25 – via Pignotti via Cervi", "PdR n° 26 – Area via Garibaldi", "PdR n° 27 – Area lungo la ferrovia Firenze - Roma", "PdR n° 28 e 29 – via Torino", "PdR n° 30 – località Poggiolo", "PdR n° 31 – lungo l'argine", "PdR n° 32 – area Pavelli", "PdR n° 33 – area di via Curiel", "PdR n° 34 – area località Campiglia", "PdR n° 35 – area Matteini", "PdR n° 36 – area Badia a Tagliafune", "P.E.E.P. Borratino".
- 27- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 39 del 20 marzo 2007: Variante urbanistica dell'area adiacente al tracciato stradale di collegamento tra la Variante interna alla strada Regionale n° 69 di Valdarno e via Argini Arno nei pressi del Borro di Ponterosso.
- 28- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 75 del 29 giugno 2007: Variante all'articolo n° 28 "Aree a prevalente funzione produttiva" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico .
- 29- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 941 del 24 luglio 2007: Variante alla strada Regionale n° 69 di Valdarno in riva destra, al Regolamento Urbanistico.
- 30- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 115 del 27 settembre 2007: annullamento in sede di autotutela delle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 160 del 19 dicembre 2006 e n° 39 del 20 marzo 2007 concernenti adozione e approvazione della Variante urbanistica che interessa l'area adiacente al tracciato stradale di collegamento tra la Variante interna alla strada Regionale n° 69 di Valdarno e via Argini Arno nei pressi del Borro di Ponterosso.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- 31- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 130 del 24 ottobre 2007: Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione della cassa di espansione "Pizziconi", in riva destra idraulica d'Arno ed opere accessorie sui rii minori: modifiche agli articoli n° 64 e 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 32- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 139 del 27 novembre 2007: Variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della Pericolosità geologica e fattibilità relativamente all'U.T.O.E. "B4: Campeggio Norcenni" : Variante esclusivamente cartografica.
- 33- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 141 del 27 novembre 2007: Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento di una nuova area per spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale: "F6: aree a parcheggio di interesse generale": modifica all' articolo n° 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 34- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 28 del 28 febbraio 2008: Variante all'articolo n° 35 "Classificazione degli edifici e categorie d'intervento" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico .
- 35- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 70 del 15 maggio 2008: Variante urbanistica dell'area adiacente al tracciato stradale di collegamento tra la Variante interna alla strada Regionale n° 69 di Valdarno e via Argini Arno nei pressi del Borro di Ponterosso: Variante esclusivamente cartografica.
- 36- Variante approvata con Delibera del C.C. n°94 del 26 giugno 2008: Variante al Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.8 - Matassino Sud" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico: modifica all'articolo n° 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 37- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 95 del 26 giugno 2008: Piano di Recupero del complesso immobiliare denominato "I Cozzi" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico: modifica all'articolo n° 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 38- Variante approvata con Delibera del C.C. n°96 del 26 giugno 2008: Variante al Piano Attuativo del "Comparto C1.19 - Ponterosso" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico: articolo n° 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 39- Variante approvata con Delibera del C.C. n°167 del 28 novembre 2008: Piano di Recupero del Comparto "PdR 27 – Area lungo la Ferrovia Firenze - Roma" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 40- Variante approvata con Delibera del C.C. n°168 del 28 novembre 2008: Piano di Recupero del Comparto "PdR 32 – Area Pavelli" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico: modifica all'articolo n° 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 41- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 53 del 30 aprile 2009: Variante di mera trascrizione delle attuali previsioni del Regolamento Urbanistico su una nuova base cartografica.
- 42- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 54 del 30 aprile 2009: Variante al Regolamento Urbanistico a modifica della Normativa.
- 43- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 55 del 30 aprile 2009: Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.14 – Gaville A" con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 44- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 141 del 28 settembre 2009: Variante al Regolamento Urbanistico relativa al "Comparto C2.5 – Brollo".
- 45- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 194 del 17 dicembre 2009: Variante al Regolamento Urbanistico relativa al "Comparto C1.3 – Cesto - Scampata".
- 46- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 195 del 17 dicembre 2009: Variante al Regolamento Urbanistico relativa al P.T.A. 3 – Ex Stalle U.S.L.
- 47- "Variante Generale di Revisione, Modifica e Aggiornamento del Regolamento Urbanistico" approvata con Delibera del C.C. n° 2 del 14 gennaio 2011.
- 48- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 30 del 10 febbraio 2011: Piano di Recupero PdR – Gagliana con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 49- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 219 del 23 dicembre 2011: Piano di Recupero PdR 34 – Campiglia con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 50- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 12 del 31 gennaio 2012: Piano di Recupero PdR – Area Bonechi con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- 51- Variante approvata con Delibera del C.C. n°149 del 24 luglio 2012: Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.6A – " Scampata Pirelli con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.
- 52- Variante approvata con Delibera del C.C. n°150 del 24 luglio 2012: Variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della carta della pericolosità geologica e fattibilità dell' UTOE B4: Campeggio Norcenni
- 53- Variante approvata con Delibera del C.C. n°151 del 24 luglio 2012: Adeguamento normativo ed alcune rettifiche alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico.

Alcune delle Varianti sopra riportate sono state redatte a cura dello Studio Tecnico: Arch. Lungani Marco – Arch. Patrizio Pacini e precisamente la n° 14, 18, 20, 21, 22, 24, 26 e 47.

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è stato coordinato a cura del Responsabile dell'Assetto del Territorio e della Tutela Ambientale del Comune di Figline Valdarno, Arch. Bahman Tavallay.

- 54- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 52 del 30.03.2015 PdR - Monte Meone;
- 55- Variante di modifica e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione approvata con Del. del C.C. n° 180 del 24 settembre 2015 e con Del. del C.C. n° 201 del 3 novembre 2015;

VARIANTI POST DECADENZA QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DCC n° 2 del 14 gennaio 2011, BURT n. 12 del 23.03.2011:

- 56- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 36 del 05.05.2017 Nuova viabilità di accesso al polo industriale di Cavriglia in comune di Figline e Incisa Valdarno - località Porcellino;¹
- 57- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 66 del 10.07.2017 - Riconferma con modifiche delle previsioni del comparto C1.18 Gaville D;²
- 58- Variante approvata con Delibera del C.C. n° 67 del 10.07.2017 - Aggiornamento e adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA), per aree afferenti al Borro di San Cipriano e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'ex comune di Figline Valdarno di aggiornamento e adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA), per aree afferenti al Borro di San Cipriano, riconferma e modifica delle previsioni del PUC 11 di via S. Aleramo, località Porcellino;³

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico relative al territorio di Figline Valdarno

Titolo I - Contenuti generali

Articolo 1 - Contenuti ed articolazione del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico in conformità con gli obiettivi, i criteri e le prescrizioni del Piano Strutturale disciplina il territorio comunale articolato in:

- Centri Abitati
- Edifici e tessuti urbani storici
- Territorio aperto

Il Regolamento Urbanistico, con i suoi elaborati, è coerente con l'articolazione del territorio per Sistemi, Sub-Sistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari così come definito dal Piano Strutturale e dà attuazione a quanto contenuto nello "Statuto dei Luoghi".

Il Regolamento Urbanistico individua, nella Tavole di Zonizzazione, le zone omogenee A, B, C, D, E e F, ai sensi dell'articolo n° 2 del D.M. n° 1444/68.

Il Regolamento Urbanistico individua nelle Tavole di Azzonamento e come specificato nel Titolo II, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. n° 1444/98.

Il Regolamento Urbanistico individua come "Zone di Recupero" ex legge n° 457/78, articolo n° 27, le seguenti zone:

- Zone A;
- Zone C2;
- Siti e Manufatti di particolare rilevanza;
- Complessi Edilizi quali presidi del territorio;
- Nuclei insediativi soggetti a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato di cui all'articolo n° 26.

Comunque, tutti i complessi edilizi che sono caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, eccessivo frazionamento edilizio e/o incoerenza di destinazione d'uso, possono essere assoggettati a Piani di Recupero e potranno attuarsi con apposito Piano di Recupero con le procedure ed i contenuti previsti dall'articolo n° 28 della Legge n° 457 del 5 Agosto 1978 e dall'articolo n° 73 della L.R. n° 1/05.

Pertanto il Consiglio Comunale, sull'intero territorio comunale, potrà individuare altre zone da assoggettare a Piano di Recupero oltre quelle sopra indicate, a norma dell'articolo n° 27 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457; tale individuazione potrà essere effettuata anche contestualmente all'approvazione del Piano di Recupero, ai sensi dell'articolo n° 65, comma 4° della Legge Regionale n° 1/05.

Conseguentemente tutto il patrimonio edilizio esistente, storico e/o recente, può essere incluso ricorrendone le caratteristiche, in Aree di Recupero e, quindi, sull'intero patrimonio edilizio esistente sono ammissibili Piani di Recupero.

Articolo 2 - Elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico

- **Relazione generale**
- **Norme Tecniche di Attuazione vigenti;**
- **Norme Tecniche di Attuazione comparate** tra le Norme vigenti e le Norme modificate con evidenziate le parti cassate in giallo e le parti aggiunte in rosso;
- **Norme Tecniche di Attuazione della Variante;**
- **Disciplina del Suolo e degli Edifici:** Centri Abitati, Edifici, Centri e Tessuti Urbani storici, in scala 1:2.000:
 - Tav. C- U0 - Legenda;
 - Tav. C- U1 - La Massa/Lagaccioni;
 - Tav. C- U2 - Lagaccioni/Gaglianella;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Segue Art 2

Tav. **C- U3** - Capoluogo/San Biagio;
Tav. **C- U4** - Matassino;
Tav. **C- U5** - Lo Stecco;
Tav. **C- U6** - Capoluogo/Scampata;
Tav. **C- U7** - Capoluogo/Pirelli;
Tav. **C- U8/9** - Restone/ Porcellino;
Tav. **C- U10** - Gaville;
Tav. **C- U11** - Ponte agli Stolli;
Tav. **C- U12** - Brollo/Pian delle Macchie.

- Disciplina del Suolo e degli Edifici: Territorio Aperto, in scala 1:5.000:
 - Tav. **B- E 0** - Legenda;
 - Tav. **B- E 1** - Poggio Tondo;
 - Tav. **B- E 2** - Massa d'Incisa;
 - Tav. **B- E 3** - Matassino;
 - Tav. **B- E 4** - Ponte agli Stolli;
 - Tav. **B- E 5** - La Poggerina;
 - Tav. **B- E 6** - Figline Valdarno;
 - Tav. **B- E 7** - Gaville;
 - Tav. **B- E 8** - San Cipriano;
 - Tav. **B- E 9** - Porcellino;
 - Tav. **B- E 10** - San Donato in Avane.
- Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale architettonica, storico-culturale;
- Elenco degli edifici;
- Schede normative in scala 1/1000 - 1/2000.
- **Fattibilità Idraulica** delle previsioni del Regolamento Urbanistico:
 - Elaborato **I RU 01**: Relazione idrologico-idraulica;
 - Elaborato **I RU 02**: Schede di Fattibilità;
 - Elaborato **I RU 02.01**: Schede di Fattibilità Idraulica PUC11;
 - Elaborato **I RU 03**: Allegati idraulici;
 - Elaborato **I RU 04**: Modelli idraulici allo stato di progetto in formato digitale;
 - Elaborato **I RU 05-A1**: Carta di sintesi della Fattibilità Idraulica, ai sensi del D.P.G.R n° 26/R del 27 aprile 2007;
 - Elaborato **I RU 05-A2**: Carta di sintesi della Fattibilità Idraulica, ai sensi del D.P.G.R n° 26/R del 27 aprile 2007.
 - Elaborato **I RU 06.01** - Relazione idrologico-idraulica;
 - Elaborato **I RU 06.02** – Carta di fattibilità idraulica;
- **Fattibilità geologica e sismica** delle previsioni del Regolamento Urbanistico:
 - **Relazione geologica per la valutazione delle Fattibilità geomorfologica e sismica.**

Elaborati di analisi

- Relazione;
- Edifici, centri e tessuti urbani storici:
 - carta di analisi del tessuto edilizio e della consistenza, scala 1/100;
 - carta di analisi delle destinazioni d'uso e della proprietà, scala 1/1000;
 - schede di rilevamento.

Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale architettonica, storico-culturale

- schede di rilevamento.

Articolo 3 - Definizioni

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Segue Art 4

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- Per Sistema, Sub-Sistema, Unità Territoriale Organica Elementare, invarianti e risorse si rinvia alle definizioni contenute nel Piano Strutturale.
- Per quanto attiene le definizioni urbanistiche ed edilizie e le categorie d'intervento si rinvia al vigente Regolamento Edilizio.
- Per quanto attiene la superficie di vendita si rinvia al vigente Regolamento Comunale del Commercio.
- Per area normativa si intende un'area a destinazione omogenea specificatamente normata dal Regolamento Urbanistico e ricompresa come sottozona all'interno di una zona individuata ai sensi del D.M. n° 1444/68.
- Per tipologia monofamiliare si intende prevalentemente un edificio con una Unità Abitativa; l'edificio può comprendere anche un'altra Unità Abitativa subordinata a quella principale.
- Per tipologia bifamiliare si intende prevalentemente un edificio con due Unità Abitative.; l'edificio può comprendere anche un'altra Unità Abitativa subordinata a quella principale.
- Per tipologia a schiera si intende un edificio con Unità Abitative disposte generalmente su due livelli. Le Unità Abitative sono poste una accanto all'altra con ingresso indipendente e resede privato.
- Per tipologia in linea si intende un edificio con Unità Abitative distribuite da dei corpi scala comuni.
- Per allineamento stradale obbligatorio si intende la linea sulla quale si deve attestare il prospetto dell'edificio.
- Per sviluppo organico si intende l'ampliamento edilizio e/o la nuova edificazione che:
 - sulla base dei parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico, soddisfa le attuali esigenze di spazio e funzionalità;
 - utilizza un linguaggio architettonico di qualità che si inserisce in armonia con il contesto ed il paesaggio esistente;
 - organizza i nuovi volumi in continuità con l'evoluzione storica dell'edificio o del nucleo edilizio.
- Per S.U.L. virtuale di un complesso di edifici oggetto di Ristrutturazione Urbanistica RU1 si intende la somma della S.U.L. esistente, non soggetta a demolizione più la S.U.L. ottenuta dividendo il volume attuale degli edifici oggetto di demolizione per l'altezza virtuale riferita alla destinazione di progetto.

Esempio per la destinazione residenziale: S.U.L. residenziale virtuale = S.U.L. attuale confermata dal progetto più Volume degli edifici soggetti a demolizione diviso 3,2 m.

Articolo 4 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione urbanistica del suolo si intende il complesso delle destinazioni d'uso ammesse dal Regolamento Urbanistico nell'area, indipendentemente dalla presenza o meno di fabbricati.

2. Per destinazione d'uso si intende la destinazione d'uso di ciascuna Unità Funzionale ammessa dal Regolamento Urbanistico all'interno di un edificio.

Le destinazioni d'uso in applicazione dell'articolo n° 59 della L.R. n° 1/05 sono così individuate:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

I passaggi dall'una all'altra delle suddette categorie sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

3. Fermo restando quanto previsto al comma 2°, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

Inoltre sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale:

- in "Aree di edilizia residenziale" B1, B2 e B3, di volumi originati da attività artigianali, industriali, terziarie o commerciali, potranno riutilizzare tutta la volumetria esistente assentita, purché l'intervento possa dotarsi di tutti gli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente;
- in zona agricola E, su annessi agricoli facenti parte di Unità Edilizie già utilizzate parzialmente a fini residenziali;

viceversa non sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale:

- in "Aree a prevalente funzione produttiva" D1, D2 e D3;
- in zona agricola E, su annessi agricoli originati da P.A.P. di M.A.A. o comunque su annessi agricoli realizzati successivamente al 1940 o su fabbricati in Classe "D" di valore storico, architettonico, tipologico ed ambientale nullo.

4. Nel caso di frazionamento o di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- A-** in edifici notificati o ad essi assimilabili e di rilevante valore storico ed ambientale di cui alle classi "A" e "B", esterni ai Centri Storici: qualora si realizzino più Unità Abitative, queste:
- non dovranno alterare, trasformare e/o variare la tipologia dell'Unità Edilizia originaria;
 - non potranno essere comunque inferiori a mq. 60,00 di superficie utile;
 - ad ogni nuova Unità Edilizia non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante se non con siepi di essenze locali;
- B-** in edifici notificati o ad essi assimilabili e di rilevante valore storico ed ambientale di cui alle classi "A" e "B", all'interno dei Centri Storici: qualora si realizzino più Unità Abitative, queste:
- non dovranno alterare, trasformare e/o variare la tipologia dell'Unità Edilizia originaria;
 - non potranno essere comunque inferiori a mq. 60,00 di superficie utile;
 - ad ogni nuova Unità Edilizia non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante se non con siepi di essenze locali;
- C-** in edifici di valore storico ed ambientale o di valore nullo di cui alle classi "C", e, qualora si realizzino più Unità Abitative, queste non potranno essere inferiori a mq. 60 di superficie utile, a queste non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante se non con siepi di essenze locali;
- D-** in edifici di valore nullo di cui alla classe "D" ed in edifici in "Sottozona B1, B2 o B3", nuove Unità Abitative dovranno rispettare i requisiti sanitari e le dimensioni minime previste dal D.M. del 5/07/1975.

4.1. Si precisa che i suddetti valori di riferimento, per le nuove Unità Abitative, non si applicano qualora i cambi di destinazione d'uso e/o frazionamenti ripristinino situazioni preesistenti, documentati attraverso certificazioni catastali storiche e/o procedimenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale e comunque siano classificate le Unità Edilizie in cui sono collocate.

Per superficie utile si intende la superficie interna delle Unità Abitative con esclusione della superficie non residenziale.

Tali valori di riferimento, in edifici notificati o ad essi assimilabili e di rilevante valore storico ed ambientale di cui alle classi "A" e "B" e in edifici di valore storico ed ambientale di cui alla classe "C", possono essere eccezionalmente derogati qualora il loro rispetto contrasti con i caratteri architettonici, distributivi e tipologici dell'edificio, ciò dovrà essere dimostrato attraverso una documentata relazione storica, un accurato rilievo ed una progettazione qualificata.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Comunque tali valori di riferimento potranno oscillare in diminuzione per un massimo del 10% della Superficie Utile ammessa e contenere il numero delle nuove Unità Abitative, inferiori alla dimensione minima.

Inoltre si precisa che i suddetti valori di riferimento non si applicano qualora i cambi di destinazione d'uso ripristinino destinazioni d'uso preesistenti, documentate attraverso certificazioni catastali storiche e/o procedimenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

5. Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore della presente disciplina, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

6. Ai fini del giudizio di compatibilità con la destinazione ammessa le attività artigianali al servizio della residenza: per esempio lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolai, piccole riparazioni, etc., sono assimilate alle attività commerciali.

Risultano compatibili con la prevalente destinazione residenziale quelle attività che non comportano inconvenienti per il volume di traffico e producono emissioni acustiche ed atmosferiche conformi ai limiti fissati dalla normativa vigente e purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato.

7. Nel caso di unità funzionali con destinazione d'uso esistente in contrasto con le destinazioni di zona gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, oltre la "RE1", e quelli di modifica delle Unità Immobiliari, ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati al mutamento di destinazione d'uso finalizzato al conseguimento di tale compatibilità.

Per quanto riguarda la disciplina delle destinazioni d'uso sopraelencate valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Articolo 5 - Attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua mediante: Intervento Diretto, Intervento Diretto Convenzionato e ove prescritto dalle presenti norme, previa approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

2. L'Intervento Diretto o Intervento Diretto Convenzionato può essere attuato da operatori pubblici o privati mediante:

- il rilascio di Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A.;
- Comunicazione Inizio Lavori - C.I.L..

L'Intervento Diretto sarà convenzionato nei seguenti casi:

- qualora l'intervento implichi, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards della zona; comunque l'incremento del carico urbanistico, nelle Zone di Saturazione o di Recupero, viene raggiunto con la realizzazione di 3 o più nuove Unità Abitative o comunque in tutti i casi nei quali si riutilizzi o realizzi una SUL eccedente i mq. 400,00; l'incremento del carico urbanistico nelle "Sottozone D1 e D2: Aree a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria" viene raggiunto ogni qualvolta si riutilizzino superfici esistenti o si realizzino nuove superfici oltre mq. 800,00 di SUL e purché prevedano, nel caso di riutilizzo di superfici esistenti, cambio di destinazione d'uso o Ristrutturazione Urbanistica;
- qualora un Progetto o Piano Unitario Convenzionato - P.U.C. - ovvero di un Progetto Unitario d'Intervento - P.U.I. - l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga che gli interventi siano subordinati all'assunzione di impegni per la realizzazione di nuovi standards.

La Comunicazione Inizio Lavori - C.I.L. - potrà essere inoltrata all'Amministrazione Comunale qualora non interessi edifici esistenti notificati o ad essi assimilabili, di rilevante valore o valore storico ed ambientale inclusi negli elenchi di cui alle Classi "A", "B" e "C", per realizzare interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzio-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

ne Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, interventi definiti agli articoli n° 91, 92, 93 e 94 del Regolamento Edilizio e purché non prevedano aumento di volume, cambio di destinazione d'uso, frazionamenti delle Unità Immobiliari, fermo restando il rispetto delle altre Normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, secondo quanto previsto all'articolo n° 136 della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

Fanno eccezione a quanto sopra detto gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di cui alla lettera e), per edifici esistenti di valore nullo di cui alla classe D", ricadenti in "Zona A" che dovranno essere preceduti da un parere preventivo della "Commissione Edilizia Comunale".

3. Il Regolamento Urbanistico individua alcune aree dove l'Intervento Diretto è consentito previa approvazione da parte della C.E. di un Progetto o Piano Unitario Convenzionato - P.U.C. -, ovvero di un Progetto Unitario d'Intervento - P.U.I. - che sarà redatto con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

4. Il Regolamento Urbanistico individua le aree da assoggettare a Piani Attuativi - P.A. - o a Piani Unitari d'Intervento con valenza di Piani Attuativi, dove si prevedono interventi di sviluppo e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, interventi edilizi che comportano utilizzo di nuovo suolo, anche al fine di realizzare spazi pubblici, attrezzature ed infrastrutture nonché aree del territorio aperto oggetto di recupero e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio.

Salva la facoltà del Sindaco prevista dall'art. 23 della Legge n. 1150/42, di procedere alla formazione di Comparti Edificatori in sede di approvazione di Piani Attuativi, i Piani Attuativi stessi potranno essere presentati dai **proprietari di almeno tre quarti delle superfici catastali interessate**, limitatamente comunque alle aree di loro proprietà e alla relativa quota parte delle volumetrie e/o superfici consentite dalle presenti norme. In tal caso i proponenti dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari. La realizzazione delle opere pubbliche prescritte sarà limitata alla porzione del Comparto oggetto di attuazione. L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, la facoltà di approvare il Piano Attuativo secondo le procedure stabilite dalla Legge, verificandone la compatibilità con gli obiettivi di interesse pubblico. Qualora l'Amministrazione Comunale opti per Piano Attuativo e le modifiche riguardino solo l'esclusione di alcune aree, è consentito, con la deliberazione della Giunta Comunale, prendere atto delle modifiche conseguenti relative alle parti escluse senza che ciò costituisca Variante al Regolamento Urbanistico, purché siano rispettati i criteri stabiliti al successivo capoverso del presente articolo.

Le aree che non parteciperanno alla realizzazione del Comparto perderanno la loro potenzialità edificatoria e verranno classificate secondo i seguenti criteri:

- nelle aree urbane, in "V.P." se libere da manufatti e/o Sottozone "B1" se con manufatti esistenti assenti;
- in altri casi, compreso il territorio aperto, mantenendo la destinazione in essere se intercluse nel comparto o la destinazione risultante dalle zone esterne immediatamente confinanti se poste con un lato sul perimetro del comparto.

Il Piano Attuativo può prevedere unità minime di intervento come indicato nelle N.T.A. e le Convenzioni possono riferirsi a tale unità minima.

Tali unità minime di intervento dovranno comprendere superfici fondiari e per spazi pubblici in percentuale tra loro analoghe a quelle riferite all'intero Comparto.

5. Costituiscono Piano Attuativo anche i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale - "Programma Aziendale" - di cui all'articolo n° 42 della L.R. n° 1/05 nei casi previsti dall'articolo n° 48 delle presenti Norme, qualora prevedano la realizzazione di nuovi annessi agricoli superiori ad una S.U.L. di mq. 300,00.

6. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno delle aree soggette a P.U.C. e a P.A., le aree pubbliche destinate a verde alberato, viabilità e parcheggi: i perimetri delle aree possono essere precisati nel P.U.C. e nel

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

P.A., tali modifiche se limitate ad apportare rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona non costituiscono Variante al Regolamento Urbanistico.

7. Sugli edifici esistenti, nelle aree soggette a P.U.C. ed a P.A., prima dell'approvazione di tali strumenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione RE1.

8. Il Regolamento Urbanistico demanda alla formazione di Programmi Attuativi successivi, la definizione degli interventi in aree dove è rilevante la necessità di procedere unitariamente e con il concorso di operatori pubblici e privati.

Tali aree sono caratterizzate dalla compresenza di previsioni di:

- a) infrastrutture;
- b) recupero urbano e nuova edificazione;
- c) spazi e attrezzature pubbliche.

9. Le Convenzioni urbanistiche attuative sono gli atti che regolano i rapporti tra i soggetti pubblici e privati per l'attuazione di Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati o altri interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Esse disciplinano tra l'altro:

- le aree per spazi pubblici di relazione, nel rispetto di quanto stabilito al precedente punto 6 e dalla normativa vigente in materia;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o la monetizzazione delle stesse o il versamento degli oneri per il Permesso di Costruire.

L'Amministrazione Comunale, qualora ritenga non utile né funzionale, per le modeste dimensioni o la incongrua ubicazione o la difficile accessibilità, la realizzazione di opere di urbanizzazione o nuovi standards, su parere favorevole del Responsabile dell'Istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà prevedere nella Convenzione riguardante interventi su aree o sui Comparti soggetti a P.di R. o P.U.C., gli interventi stessi alle seguenti condizioni:

- il soggetto privato corrisponde all'Amministrazione comunale una somma pari all'indennità di esproprio e al costo di realizzazione di un'attrezzatura o servizio simile a quella che avrebbe dovuto realizzare e cedere gratuitamente con valori riferiti all'area o al Comparto di intervento;
- l'Amministrazione comunale accetta la cessione o la realizzazione gratuita da parte del soggetto privato di aree simili destinate dal Regolamento Urbanistico a spazi, servizi o attrezzature pubbliche anche localizzate fuori dall'area o dal Comparto oggetto d'intervento.

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere destinate alla realizzazione di standards urbanistici o comunque, quando questi ultimi risultino conseguiti sull'intero territorio comunale, di ulteriori opere pubbliche e per l'acquisizione delle relative aree, dando una priorità all'U.T.O.E. di riferimento.

Il Comune in sede di convenzionamento, può con le procedure previste dalla legge individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata.

10. Il rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici previsti dai Piani Attuativi sarà subordinato all'avvenuta realizzazione di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione primaria.

11. Il Regolamento Urbanistico individua delle aree dove l'intervento è assoggettato ad un Piano Guida.

Il Piano Guida è di iniziativa pubblica ed ha gli stessi contenuti del Piano Particolareggiato.

Della avvenuta redazione del Piano Guida deve essere dato avviso a tutti i proprietari interessati tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Nell'avviso devono essere indicati l'Ufficio presso il quale il Piano è depositato, il termine non inferiore a 15 giorni per prenderne visione e quello non inferiore a 15 giorni per presentare Osservazioni. Decorso tali termini il Piano Guida viene approvato dal Consiglio Comunale.

Le previsioni del Piano Guida sono attuate tramite P.U.C. esteso a tutta l'area o alle unità minime e d'intervento eventualmente indicate dal Piano Guida.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

12. Le installazioni di antenne ripetitrici per telecomunicazioni e radiotelevisive comprese le relative stazioni, di cui al D. Lgs. n° 198 del 4 settembre 2002, potranno essere installate esclusivamente su aree di proprietà comunale all'esterno dei centri abitati e, comunque, a distanze non inferiori di ml. 150 dagli edifici pubblici e privati; in presenza di edifici di valore architettonico, storico o tipologico, la "Commissione Edilizia" e la "Commissione per il Paesaggio" hanno facoltà di prescrivere distanze maggiori.

Tale norma rimarrà in vigore fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà redatto un Piano di siti e luoghi su tutto il territorio comunale, sui quali potranno essere localizzate e installate antenne ripetitrici per telecomunicazioni e radiotelevisive comprese le relative stazioni.

13. L'installazione di sistemi di produzione di energia attraverso fonti rinnovabili quali: impianti fotovoltaici, impianti eolici o a biomasse ecc., è ammessa:

- al fine di produrre energia necessaria per l'autoconsumo:
 - in Zona "B", "C", "D" ed "E";
 - in Zona "A" e su edifici inclusi negli elenchi alle Classi "A, B e C" ricadenti in Zona "E", impianti fotovoltaici non sono ammessi su edifici vincolati; sono ammessi su edifici non vincolati, su fabbricati secondari annessi all'Unità Edilizia principale, pergolati, parcheggi protetti o a terra su aree libere se presenti; ove non sia possibile realizzarli su tali manufatti o aree, la Commissione Edilizia potrà valutare ed ammettere proposte alternative, purché inserite correttamente e organicamente sui fabbricati esistenti, con la seguente eccezione:
 - impianti fotovoltaici non sono ammessi in Zona "A" all'interno del perimetro delle antiche mura del Capoluogo; in tale Zona sono ammessi esclusivamente su edifici pubblici, purché tali impianti facciano parte integrante del nuovo progetto o del progetto di recupero;
- al fine di produrre energia a scopo industriale:
 - in Zona "D";
 - in Zona "F4.6: Area per l'installazione e produzione di energie alternative", area n° 618;
 - in zone "E" all'interno del Sub-Sistema: Progetto Direttore di Santa Barbara;
 - in zone "E" esterne:
 - al Sub-Sistema - Zone agricole di particolare interesse ambientale e paesaggistico, comprese le "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale", ai sensi dell'articolo n° 12 del P.T.C.P.;
 - alle "Aree Fragili" da sottoporre a "Programma di Paesaggio", ai sensi dell'articolo n° 11 del P.T.C.P.;
 - agli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale", ai sensi dell'articolo n° 10 delle Norme Tecniche del P.T.C.P.;
 - in zone "E" esclusivamente per la produzione di impianti fotovoltaici, impianti eolici o di biomasse legate all'attività di Aziende Agricole attraverso un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

La progettazione di tali sistemi dovrà garantire l'inserimento degli impianti sul territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale.

14. Al fine di favorire interventi di bioarchitettura, assimilabili a quelli previsti per l' "edilizia sostenibile" di cui all'articolo n° 145 e 146, comma 3° della Legge Regionale n° 1/05, si ammette la possibilità di richiedere incentivi quali l'incremento del 10% della superficie utile ammessa per interventi di nuova edificazione; tali incentivi potranno raggiungere un incremento del 25% della superficie utile ammessa esclusivamente per interventi di Ristrutturazione Edilizia "RE3" e Ristrutturazione Urbanistica "RU" in edifici già destinati ad uso residenziale.

Tali incrementi sono ammessi in deroga agli indici urbanistici di zona. Sono ammessi in zona "B", "C", "D" e "E", non sono ammessi in zona "A" né su edifici inclusi negli elenchi di cui alle Classi "A", "B" e "C", in quest'ultimi sono ammessi solo nel caso in cui si possano effettuare interventi di Ristrutturazione Edilizia "RE3". Gli eventuali ampliamenti "una tantum" non partecipano agli incrementi suddetti.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

I nuovi incrementi parteciperanno alla corresponsione degli oneri concessori.

Tali incrementi di Superficie Utile che determineranno un aumento di volume, sia che interessino volumetrie nuove, di completamento e/o recupero del patrimonio edilizio, non saranno computati nelle previsioni ammesse dal Piano Strutturale.

Per edifici ricadenti in zona "A" e/o su edifici inclusi negli elenchi di cui alle Classi "A", "B" e "C", che non possono usufruire degli incentivi sopra detti, quali l'incremento del 10% della superficie utile, è ammessa una riduzione degli oneri relativi al costo di costruzione pari al 50%.

Uno specifico Allegato al Regolamento Edilizio precisa e dettaglia l'ammissibilità di tali incentivi.

Tali incentivi potranno essere concessi anche qualora gli interventi siano tesi a raggiungere un'elevata prestazione energetica che permetta di classificare l'Unità Immobiliare in "Classe A" o superiore.

15. Inoltre l'attuazione del Regolamento Urbanistico dovrà tener conto, per quanto possa interessare di prescrizioni e divieti previsti per i singoli interventi:

- dal "Piano della classificazione acustica";
- dal "Piano con l'individuazione delle aree percorse dal fuoco";
- dai "Siti bonificati o da bonificare", vedi successivo articolo n° 58, comma 3°.

16. I suddetti Piani, come le carte dei Vincoli Sovraordinati dovendo essere aggiornati periodicamente e subendo conseguentemente continue variazioni del loro stato, possono essere aggiornati e approvati direttamente dall'organo comunale competente.

Articolo 6 - Protezione idrogeologica

1. Nella "Carta della Fattibilità" e nelle "Schede per la determinazione della fattibilità dei singoli interventi" sono definite le Classi di Fattibilità per ogni area di completamento urbanistico (vd. art. 24), per i complessi edilizi da recuperare soggetti a P.U.C. (vd. Art. 26), per i Piani di Recupero (vd. Art. 38) e per le aree di recupero ambientale (vd. Art. 58) ricadenti nell'elenco B, cioè Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati attualmente presentati con istruttoria in corso o in fase di pre-adozione, e nell'elenco C, cioè Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati nuovi, in vigore e/o decaduti e riconfermati e sono dettate le prescrizioni tecniche per effettuare gli interventi di demolizione e ricostruzione, di Ristrutturazione Urbanistica e di nuova edificazione anche relativa ad opere pubbliche.

2. Classi di Pericolosità del territorio

In tutte le altre aree del territorio aperte ed interne ai Centri Abitati al di fuori delle aree di cui al comma precedente, gli interventi sono condizionati al rispetto delle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2.1 Pericolosità idraulica

Le aree soggette a pericolosità idraulica, sono mappate nella Carta della Pericolosità Idraulica, Elaborati n° I PS 04A1 e I PS 04A2 in scala 1:10.000.

Per le aree afferenti il Borro di San Cipriano, in località Porcellino, fanno riferimento gli elaborati da I PS 11.0 a I PS 11.18

Le aree a diversa Pericolosità Idraulica sono determinate sulla base del Regolamento di Attuazione n° 53/R approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 25 ottobre 2011, ai sensi dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 in materia di indagini geologiche.

Si individuano le seguenti classi di Pericolosità Idraulica:

Pericolosità Idraulica molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con Tempi di Ritorno ≤ 30 anni.

Fuori dalle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di Pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- a - vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b - sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità Idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni. Fuori dalle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di Pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a - vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b - sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Pericolosità Idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni. Fuori dalle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di Pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a - non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b - sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Pericolosità Idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a - non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b - sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

2.2 – Pericolosità geologica

Il territorio viene caratterizzato in funzione dello stato di Pericolosità con l'indicazione degli eventuali condizionamenti alla trasformabilità anche di tipo prescrittivo da assumere nella redazione del Regolamento Urbanistico.

Attraverso le analisi e gli approfondimenti vengono caratterizzate aree omogenee dal punto di vista delle Pericolosità e delle criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano, oltre ad essere integrate e approfondite quelle già individuate nei piani di bacino.

Le aree a Pericolosità geologica sono distinte, secondo i criteri elencati di seguito, sulla base della presenza nel territorio di quei fenomeni di instabilità geomorfologica rilevati sia da fotointerpretazione sia da rilievi di campagna e cartografati nella **Carta Geomorfologica** che da specifiche situazioni litostratigrafiche e geotecniche.

Per le aree afferenti il Borro di San Cipriano, in località Porcellino, fanno riferimento gli elaborati da G PS 09.00 a G PS 10.11.

I criteri di distinzioni delle Classi di Pericolosità fanno quindi riferimento alla presenza di movimenti gravitativi attivi, quiescenti o stabilizzati, profondi o superficiali ed alla presenza di caratteristiche litologiche e morfologiche (pendenze) del territorio, che possono individuare differenziare zone potenzialmente soggette a fenomeni di instabilità o caratterizzate da predisposizioni di essi.

Pericolosità geologica -molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

Sono normalmente da inserire in classe G.4 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- frane attive comprensive del corpo di frana, della corona di distacco e delle relative aree di possibile evoluzione del dissesto;
- aree a franosità diffusa, cioè ove non possono essere definiti i numerosi corpi di frana presenti, con relative aree di possibile evoluzione del dissesto;
- aree instabili per soliflusso generalizzato;
- aree interessate da fenomeni di deformazioni gravitative profonde;
- scarpate attive (con relativa area di possibile evoluzione e influenza);
- ripe fluviali in cui siano in atto fenomeni di erosione laterale di sponda da parte dei corsi d'acqua (con relativa area di possibile evoluzione);
- aree calanchive;
- alvei(*) con accentuata tendenza all'approfondimento.

In queste zone sono ammessi solo interventi di carattere puramente conservativo e senza aumento del carico urbanistico che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione e dovranno privilegiarsi interventi tesi alla bonifica e al recupero ambientale dei luoghi stessi.

In ogni caso qualsiasi progetto di opera che incida su tali terreni dovrà essere preceduto **già a livello di strumento pianificatorio** da una dettagliata campagna geognostica e di monitoraggio strumentale a livello di area nel suo complesso e se del caso da un progetto degli interventi di consolidamento e di bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali, accompagnato da un programma di controlli e monitoraggio necessari per verificare l'esito favorevole di tali interventi.

Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

Sono normalmente da inserire in classe G.3 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- frane quiescenti comprensive del corpo di frana e della corona di distacco e relativa area di influenza;
- aree con affioramenti di formazioni litoidi con giacitura a franapoggio meno inclinata del pendio;
- aree con affioramenti di formazioni litoidi con giacitura a reggipoggio o a franapoggio più inclinata del pendio, se intensamente fratturate;
- aree interessate da fenomeni di erosione profonda;
- aree in cui affiorano i depositi alluvionali recenti potenzialmente suscettibili di densificazione o soggette ad un uso intensivo della falda tale da determinare fenomeni di subsidenza;
- aree interessate da rilevanti manomissioni antropiche, quali rilevati, riempimenti, scavi e cave;
- corpi d'acqua e relativi paramenti di valle;
- frane di piccole dimensioni, frane non dettagliatamente cartografabili e/o puntuali fenomeni di dissesto gravitativo in atto;
- soliflussi localizzati e fenomeni di reptazione;
- scarpate di erosione quiescenti con la relativa area di influenza;
- alvei con moderata tendenza all'approfondimento.

In sintesi, si collocano in tale classe tutte quelle aree per cui esistono indizi di situazioni predisponenti al dissesto di passati o potenziali dissesti ed in cui si rende necessario un approfondimento degli studi.

In funzione della tipologia dell'intervento, esso dovrà essere supportato in fase di progettazione esecutiva da indagini che dovranno essere condotte a livello di "area nel suo complesso". Sono inoltre da prevedersi interventi di presidio e miglioramento dei terreni (a livello di esecuzione degli sbancamenti di progetto) o della rete idraulica e di drenaggio sia superficiale che profondo e/o l'adozione di tecniche fondazionali e di opere speciali di consolidamento.

Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

Sono normalmente da inserire in classe G2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

Nella G2 sono ricomprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno tuttavia essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. Tali zone sono in genere quelle collinari meno acclivi, dove non si osservano evidenze di instabilità. Si collocano inoltre in questa classe le aree con roccia affiorante o a litologia compatta, a scarsa pendenza in relazione al contesto litostratigrafico, o con irrilevante copertura detritica e alteritica.

Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di morfoevolutivi.

2.3. - Pericolosità sismica

Dall'analisi e dalla valutazione integrata di quanto emerge dall'acquisizione delle conoscenze relative agli elementi esistenti di tipo geologico, geomorfologico e delle indagini geofisiche, geotecniche e geognostiche, secondo quanto specificato al par. B.7, sono evidenziate, sulla base del quadro conoscitivo desunto, le aree ove possono verificarsi effetti locali o di sito.

La valutazione preliminare degli effetti locali o di sito ai fini della riduzione del rischio sismico consente di rappresentare:

- i. probabili fenomeni di amplificazione stratigrafica, topografica e per morfologie sepolte
- ii. la presenza di faglie e/o strutture tettoniche
- iii. i contatti tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche significativamente differenti
- iv. accentuazione della instabilità dei pendii
- v. terreni suscettibili a liquefazione e/o addensamento
- vi. terreni soggetti a cedimenti diffusi e differenziali.

La definizione della Carta della pericolosità sismica, pur realizzata con una normativa previgente, risulta valida per i centri abitati significativi ad eccezione dell'abitato del Porcellino, ove viene sostituita per l'area della Variante anticipatoria al Piano Strutturale. Dal momento dell'adozione del nuovo Piano Strutturale, dotato di studi di Microzonazione Sismica, valgono le norme specifiche regionali, ai sensi del Regolamento 53/R, sue modifiche ed integrazioni.

Pericolosità Sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

Pericolosità Sismica locale elevata (S.3): zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alle faglie attive e faglie capaci; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

Pericolosità Sismica locale media (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

Pericolosità Sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

2.4 – Impermeabilizzazione dei suoli e contenimento delle acque meteoriche

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli e i suoi effetti valgono le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio calcolata in base al rapporto di copertura stabilito dalla pianificazione vigente per specifica zona interessata. Valgono a tal proposito le definizioni ed i criteri riportati nel Regolamento 9 Febbraio 2007, n. 2/R e DPGR 11 Novembre 2013, n. 64/R e successive loro modifiche ed integrazioni;
- salvo che per motivi di sicurezza, igienico-sanitari, statici o di tutela dei beni culturali e paesaggistici, i nuovi spazi pubblici, e quelli privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
- tutte le zone potenzialmente interessate dalla presenza / movimentazione / sversamento di sostanze inquinanti dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30) e tempo di scroscio pari a 30 minuti;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno o ad erosione superficiale;
- **sono fatte salve le norme vigenti per gli interventi MISO sul territorio**

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di Pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

3.1 - Criteri di fattibilità per gli interventi non ricompresi fra quelli dell'Art 6, comma 1

Per ogni intervento non ricompreso fra quelli dell'Art. 6 comma 1, la fattibilità delle trasformazioni e i condizionamenti alla trasformabilità del territorio, dovranno essere individuati, nell'ambito degli elaborati di progetto necessari all'acquisizione o formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, secondo i criteri riportati nel DPGR 25 ottobre 2011, n.53/R e s.m.i., sulla base della pericolosità idraulica, geologica e sismica, presente negli elaborati del Piano Strutturale.

Ai fini del rilascio dei sopra citati atti di assenso, comunque denominati, per cui si ricavi una fattibilità limitata F4, secondo le modalità precedentemente descritte, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio degli atti di assenso comunque denominati.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere la sopra citata conformità da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà cura del progettista e/o consulente geologo provvedere, in fase di redazione del re-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

lativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi del Regolamento Regionale 53/R sue modifiche ed integrazioni svolgendo, nel caso, gli adempimenti previsti dalla normativa regionale e dalle indicazioni normative di cui al vigente Strumento Urbanistico per le aree a pericolosità geologica, sismica e idraulica molto elevata.

3.2 - Criteri di fattibilità per gli interventi in aree non classificate in termini di pericolosità

Nel caso in cui l'area oggetto di trasformazione non risulti classificata in termini di pericolosità, gli elaborati di progetto necessari all'acquisizione o formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, dovranno altresì contenere gli studi /valutazioni / analisi di pericolosità, secondo i criteri riportati all'Art. 6 comma 2.

Ai fini del rilascio dei sopra citati atti di assenso, comunque denominati, per cui si ricavi una fattibilità limitata F4, secondo le modalità precedentemente descritte, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio degli atti di assenso comunque denominati.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere la sopra citata conformità da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà cura del progettista e/o consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi del Regolamento Regionale 53/R sue modifiche ed integrazioni svolgendo, nel caso, gli adempimenti previsti dalla normativa regionale e dalle indicazioni normative di cui al vigente Strumento Urbanistico per le aree a pericolosità geologica, sismica e idraulica molto elevata.

3.3 - Tabelle-abaco per la determinazione delle Classi di Fattibilità degli interventi nelle zone non definite da specifiche Schede di Fattibilità del Regolamento Urbanistico.

Di seguito vengono inseriti due abachi che definiscono i criteri per l'attribuzione delle Classi di Fattibilità in funzione del tipo di intervento edilizio e del grado di Pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica, da utilizzare per tutti gli interventi per cui non sia stata allestita specifica scheda di Fattibilità.

ABACO PER LA CORRELAZIONE TRA LA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO (OVE DI MODESTA INCIDENZA E/O NON PUNTUALMENTE DEFINITO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO) E IL GRADO DI PERICOLOSITÀ AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ

PROBLEMATICHE DI NATURA IDRAULICA

	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
		I1	I2	I3	I4
FATTIBILITÀ					
1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti planimetrici (***) e senza aumento del carico urbanistico e né la presenza di persone o beni. Demolizione senza ricostruzione.	1	1	1	1(*)
2	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti planimetrici (***) (eccetto opere murarie di piccole dimensioni o temporanee anche connesse al verde attrezzato, piccoli edifici tecnici, di servizio, per funzioni igienico sanitarie) ma con aumento del carico urbanistico oppure la presenza di persone o beni, di dimensioni > 50 mq.	1	1	3	Non fattibile
3	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti planimetrici (***) di dimensioni < 50 mq ma con aumento del carico urbanistico oppure la presenza di persone o beni. Demolizione e ricostruzione.	1	2	3	Non fattibile
4	Nuovi edifici, ampliamenti planimetrici (***) di edifici esistenti, parcheggi, viabilità, con dimensioni < 50 mq. di superficie coperta	1	1	2	Non fattibile
5	Nuovi edifici, ampliamenti planimetrici (***) di edifici esi-	1	2	3	Non

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

	stenti, parcheggi, viabilità, con dimensioni > 50 mq. di superficie coperta				fattibile
6	Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie	1	1	2	4(*)

(*) I progetti di trasformazione delle aree ricadenti in tale classe di fattibilità dovranno contenere una verifica specifica di criteri di fattibilità previsti dalla LR 21/2012 e smi.

PROBLEMATICHE DI NATURA GEOMORFOLOGICA E SISMICA

	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA e SISMICA			
		G1-S1	G2-S2	G3-S3	G4-S4
FATTIBILITÀ					
1	Scavi e riporti in genere	1	2	3	4
2	Manutenzione Ordinaria e straordinaria, Restauro e Risana-mento Conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fon-dazioni. Demolizione senza ricostruzione.	1	1	1	1
3	Opere murarie di piccole dimensioni o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di ser-vizio, per funzioni igienico sanitarie.	1	1	2	3
4	Sopraelevazioni ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.	1	2	2	3
5	Nuovi edifici e ampliamenti; sopraelevazioni ed altri inter-venti che comportino significativi sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Nuova viabilità.	1	2	3	4
6	Ristrutturazione Edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.	1	2	3	4
7	Ristrutturazione Edilizia caratterizzata da intenti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.	1	2	3	4
8	Ristrutturazione Edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazio-ni necessarie per l'adeguamenti sismici.	1	2	3	4
9	Piccoli edifici e impianti di servizio di strutture a rete infe-riori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzio-ne gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fis-sa e mobile); torri antincendio	1	1	3	4
10	Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezza-to e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde senza movimenti terra; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra; c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni	1 1	1 1	1 1	1 3

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

	accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.	1	2	3	4
11	Zone destinate a parco fluviale o parco agrario: a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempi libero; b) per piccoli edifici a servizio	1 2	1 2	1 2	1 3
12	Percorsi e aree di sosta pedonale.		1	1	2
13	Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.		1	1	1
14	Aree a verde di rispetto e a verde privato.		1	1	1
15	Parcheggi pubblici e/o privati: a) a raso; b) con sbancamenti o riporti	1 1	1 2	2 3	3 4
16	Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale	1	1	1	1
17	Serre con copertura permanente	1	1	1	3
18	Annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. (per dimensioni < 50 mq.)	1	1	1	3
19	Tettoie, scuderie e altri annessi di servizio anche precari con funzione agricola o zootecnica	1	2	3	4
20	Realizzazione di recinti per bestiame senza volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio).	1	1	1	1
21	Invasi e/o laghetti collinari.	1	2	3	4
22	Piscine all'aperto e relativi locali di servizio.	1	2	3	4
23	Ampliamento di sede stradale esistente, realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso o servizio, miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione, viabilità forestale e antincendio	1	2	3	4
24	Scavi per la messa in opera delle reti di distribuzione	1	1	3	4
25	Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro.	1	2	3	4

Interventi classificati in F4. Si tratta di interventi ricadenti in aree classificate a pericolosità geologica e/o sismica molto elevate (G.4 — S.4) per la cui pianificazione, nel caso fossero individuabili e planimetricamente definibili già a livello di Regolamento Urbanistico o di variante al R.U. dovrebbero essere redatti gli studi e definiti gli interventi di messa in sicurezza. Nel caso in cui si ricavi la classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale nelle more dei suoi atti di assenso a valutarne l'effettiva conformità ai sensi del DPR/53/R/2011.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

3.4 – Disposizioni generali di carattere idraulico

In ogni caso, in tutto il territorio comunale le trasformazioni ammissibili sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno attraverso i propri strumenti di pianificazione, Piano di Bacino e Piano di Gestione.

In tutto il territorio Comunale, ai fini del corretto assetto idraulico, valgono i disposti di cui al R.D. 523/04.

In tutto il territorio Comunale valgono le disposizioni in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua di cui L.R. 21/2012.

In tutto il territorio Comunale valgono i disposti di cui al PTCP, con particolare riferimento agli artt. 3 e 4 delle Norme di Attuazione.

Di seguito si riportano altre indicazioni di fattibilità, ricordando comunque che il progetto di tutti gli interventi ricadenti nelle aree a Pericolosità elevata e molto elevata dovrà essere accompagnato da apposito rilievo e studio che definisca espressamente la quota di sicurezza idraulica (compreso il franco, l'eventuale volume sottratto alle esondazioni o ristagni e le opere necessarie alla messa in sicurezza da realizzarsi senza aggravio del rischio idraulico nell'intorno) e sottoposto a parere degli enti competenti in materia idraulica.

- Per tutti gli altri interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, che non ricadono nelle categorie di cui sopra, sarà necessario adottare adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle Pericolosità in altre aree;
- I sistemi di messa in sicurezza dovranno essere previsti con le seguenti prescrizioni:
considerare una quota di sicurezza idraulica convenzionalmente incrementata di 50 cm di franco rispetto al massimo battente atteso per Tempi di ritorno=200 anni (considerando il massimo tra i battenti attesi per le condizioni critiche del Fiume Arno e dei tributari);
- dovrà essere soddisfatto il "principio del non aggravio" prevedendo, per le trasformazioni urbanistiche tese ad aumentare l'impermeabilizzazione del territorio, degli interventi di compensazione per non incrementare le portate nel corpo idrico recettore. Gli interventi di compensazione idraulica dovranno essere di comprovata efficacia e pertanto sono da escludere i volumi di auto-compenso situati sotto gli edifici a meno che non possano essere scaricati per gravità dopo l'evento alluvionale.
Potranno essere adottate delle soluzioni in cui i volumi di compenso vengano reperiti in aree diverse rispetto a quelle in cui è previsto l'intervento, alla condizione che siano aree raggiungibili dalle esondazioni negli scenari critici corrispondenti.

Articolo 7 - Dotazione di parcheggi ed autorimesse pertinenziali e dotazione e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato nelle attività commerciali

1. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle costruzioni nei casi di nuova edificazione o di ampliamento dell'esistente dovranno avere, ai sensi dell'articolo n° 2 della L. n° 122/89, una superficie non inferiore a 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione.

Tale dotazione minima, dovrà comunque soddisfare anche i seguenti parametri:

- per la residenza 2 posti auto per ogni alloggio di nuova costruzione: considerando sempre un arrotondamento per eccesso e considerando per parcheggi esterni un minimo di 15 mq. per posto auto;
- per le attività turistico-ricettive, almeno 1 posto auto ogni camera, considerando un minimo di 15 mq. per posto auto, ed un posto autobus ogni 40 camere;
- ai parcheggi veri e propri si dovranno aggiungere gli spazi della viabilità di accesso e manovra, i percorsi pedonali e gli spazi di verde necessario per l'ombreggiamento.

2. Per le attività commerciali, fermo restando quanto previsto nella L.R. n° 28 del 7 febbraio 2005, riguardante il "Codice sul Commercio" e successive modifiche ed integrazioni e nel relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.G.R. n° 15/R del 1 aprile 2009 agli articoli n° 28, 29 e 30, la dotazione dei parcheggi e del verde alberato sarà determinata come segue.

2.1- Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1 aprile 1968, n° 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è determinata nella misura che segue:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'articolo n°2, secondo comma, della legge 24.3.1989 n°122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Riguardo ai suddetti parcheggi si applicano le note esplicative di cui al punto 9 della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3210 del 28.10.1967;
- parcheggi per la sosta di relazione nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Ai fini del presente regolamento si considerano come "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli con Unità Immobiliari individuate con categoria catastale "C/1", "C/2", "C/3" che alla data di entrata in vigore del regolamento stesso risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stato rilasciato Permesso di Costruire o autorizzato il cambio di destinazione d'uso. Nelle zone interessate dai Programmi, P.I.R., si farà riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente.

2.2 - Per gli esercizi di vicinato:

- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita, mentre i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
- nelle zone a traffico limitato o escluso, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti con categoria catastale "C/1", "C/2", "C/3", si prescinde dal dimensionamento di cui al precedente punto, non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

2.3 - Per le medie strutture di vendita:

- le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle medie strutture di vendita sono dimensionate nella misura minima di 1,50 mq. per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di ulteriore Superficie Utile Lorda - S.U.L. - aperta al pubblico, destinata ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale: ristoranti, bar, sale riunioni ecc.;
- le dotazioni indicate al precedente punto sono ridotte della metà quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale, prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare. Tali strutture sono identificate in quelle fino a 500 mq. di superficie di vendita per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al precedente punto 1. La stessa riduzione si applica quando si verifichi un effetto di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica derivante dall'insediamento proposto che sia dichiarato ed attestato dall'Amministrazione Comunale;
- nelle zone a traffico limitato o escluso, si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di medie strutture di vendita;
- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;
- il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

Nelle zone interessate dai Programmi Integrati di Recupero - P.I.R., si farà riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente.

2.4 - Le aree a parcheggio devono rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 12 del 25 gennaio 2000.

Articolo 8 - Verde alberato e alberature esistenti

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

All'interno delle aree normative il Regolamento Urbanistico indica le aree a verde alberato che sono generalmente localizzate in fregio ad infrastrutture viarie e ferroviarie o a protezione di abitazioni. Le aree a verde alberato dovranno essere piantumate con alberi di essenze prevalentemente autoctone e adatte a contenere l'inquinamento acustico ed atmosferico; tali alberi saranno a semplice filare nelle aree di larghezza fino a 10 m, a doppio filare o a gruppi nelle aree di maggiore larghezza. Nelle aree a verde e nei resedi degli edifici dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti e quelle di nuovo impianto saranno scelte tra quelle autoctone e poste ad idonea distanza dagli edifici, tale da permettere alla pianta adulta il suo corretto sviluppo.

Titolo II - Spazi pubblici e di relazione

Articolo 9 - Caratteri generali

Il Regolamento Urbanistico individua come spazi pubblici e di relazione, con riferimento a quanto prescritto dal capo quarto del Piano Strutturale, l'insieme degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico presenti sul territorio.

Il Regolamento Urbanistico articola tale sistema funzionale in aree normative sulla base delle caratteristiche tipologiche e d'uso degli spazi e delle attrezzature nonché sulla base dei servizi erogati. Tali aree normative comprendono anche le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2/4/68 n° 1444.

Nelle aree normative rientrano anche quelle previste nei Piani Attuativi e nei P.U.C. anche se non graficizzate nelle tavole di piano.

Le aree normative sono:

- Aree per spazi pubblici di relazione;
- Aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comune;
- Aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale;
- Aree per viabilità principale;
- Aree ferroviarie;
- Aree autostradali.

Articolo 10 - Area per spazi pubblici di relazione

1. Definizione

Sono le strade, piazze, percorsi e spazi esistenti e di progetto destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale nonché alla sosta e all'incontro dei cittadini.

Tali aree formano un tessuto connettivo tra gli edifici e nel territorio, che consente globalmente, secondo le prescrizioni del Piano Strutturale, la necessaria percorribilità pubblica del territorio.

All'interno dei perimetri dei Centri Abitati, sono riportate nelle tavole di azionamento in scala 1/2000 tutte le aree destinate a strade e piazze.

All'esterno dei perimetri dei Centri Abitati le aree individuate nelle tavole di azionamento in scala 1/5000 come viabilità secondaria comprendono le strade comunali e vicinali così come indicate dal Piano Strutturale. Le altre tipologie di strade e percorsi sono quelle riportate nella carta dell'articolazione del Piano Strutturale e classificate come rete della viabilità secondaria esistente e di progetto.

In tutte le tavole di azionamento sono indicati i principali spazi e percorsi pedonali e ciclabili.

In tali aree l'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento limiterà la percorrenza veicolare.

2. Modalità attuative

2.1. Aree all'interno del perimetro del Centro Abitato

Tali aree appartengono di norma al demanio comunale o sono di proprietà privata ma di uso pubblico.

Il Regolamento Urbanistico individua, con apposita campitura, le aree dove è necessario che l'Amministrazione Comunale promuova un progetto per la riqualificazione dello spazio pubblico.

- L'intervento di riqualificazione dell'asse Via Roma - Via Petrarca consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione derivanti da trasformazioni urbanistiche.

- L'intervento di riqualificazione dell'asse Via Pampaloni – Via Toti consiste nel migliorare la mobilità pedonale e ciclabile con la previsione di adeguati percorsi.
- L'intervento di riqualificazione della via Fiorentina consiste nel realizzare nel lato a monte una fascia verde alberata che configuri l'asse viario come viale urbano.

Gli interventi dovranno altresì dare all'asse viario una identità formale unitaria e riconoscibile anche attraverso la piantumazione di filari di alberi.

2.2. Aree all'esterno del perimetro dei Centri Abitati

L'Amministrazione Comunale procederà con apposito provvedimento a classificare le strade comunali e le strade vicinali.

Le strade vicinali sono quelle "private ad uso pubblico" prevalentemente carrabili che sono ritenute importanti per il numero di abitanti serviti in nuclei e case sparse e per i legami con le attività economiche.

Gli altri tracciati individuati dal Regolamento Urbanistico e riportati nella Carta dell'articolazione del Piano Strutturale rappresentano viabilità poderali, forestali, sentieri e percorsi in genere su cui è auspicabile la percorrenza pubblica di tipo pedonale e ciclabile.

Sono ammessi limitati interventi di variazione del tracciato planimetrico ed altimetrico della viabilità esistente che comportino un miglioramento della sede viaria e della percorribilità a condizione che si salvaguardino i caratteri paesaggistici, vegetazionali, storici ed il corretto inserimento ambientale del tracciato.

I manufatti esistenti quali muretti, ponti, arredi, muri di contenimento a secco, scarpate e fossi devono essere opportunamente mantenuti e restaurati; i nuovi manufatti saranno costruiti con caratteristiche e materiali analoghi a quelli tradizionali esistenti.

Tranne casi eccezionali, si dovrà di norma evitare l'asfaltatura di strade bianche eventualmente ricorrendo ad altri sistemi di pavimentazione

Nelle tavole di azionamento sono indicati i Percorsi di particolare valore paesaggistico e relazionale dove il traffico veicolare sarà vietato o sarà opportunamente limitato.

Articolo 11 - Zona Omogenea "G": Area per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comune

1. Definizione e destinazioni d'uso

Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi individuate ai sensi dell'articolo n° 3 del D.M. n° 1444/68 e ad esse complementari per tipologia d'uso e di fruizione del servizio erogato.

Il Regolamento Urbanistico articola l'area normativa secondo le destinazioni d'uso esistenti o di progetto.

La destinazione d'uso di ogni singola area può variare all'interno delle destinazioni previste in questa Zona Omogenea "G" e nella successiva Zona Omogenea "F", senza che sia necessaria l'approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico, attraverso la delibera che approva il Progetto Definitivo dell'opera pubblica o la Convenzione per la realizzazione della stessa ed a condizione che l'area rimanga destinata ad attrezzature e servizi di interesse pubblico e non vengano ridotte le dotazioni minime degli standards previsti dal D.M. n° 1444/68 a livello comunale.

Le destinazioni d'uso sono:

G1. Aree per l'istruzione

Sono le aree classificabili secondo il D.M. n° 1444/68 articolo n° 3 punto a) - standard= 4,5 mq./ab- e sono suddivise in:

- G1.1 Asili nido;
- G1.2 Scuole materne;
- G1.3 Scuole dell'obbligo.

G2. Aree per attrezzature d'interesse comune

Sono le aree classificabili secondo il D.M. n° 1444/68 articolo n° 3 punto b) - standard = 2 mq./ab - e sono suddivise in:

- G2.1 Chiese parrocchiali, Cappelle;
- G2.2 Centri culturali e ricreativi, biblioteche;
- G2.3 Centri sociali;
- G2.4 Poliambulatori, centri socio-sanitari;
- G2.5 Uffici amministrativi degli enti locali, uffici decentrati dello stato, uffici postali;
- G2.6 Canile Intercomunale.

G3. Aree per attrezzature culturali e civili

Sono spazi ed attrezzature pubbliche non previste dal D.M. n° 1444/68 ma che sono, comunque destinate ad attività di interesse comune:

- G3.1 Teatri;
- G3.2 Sale cinematografiche;
- G3.3 Biblioteche;
- G3.4 Musei;
- G3.5 Attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico.

G4. Aree attrezzate a verde pubblico

Sono le aree classificabili secondo il D.M. n° 1444/68 articolo n°3, punto c) - standard= 9 mq./ab - e sono le aree destinate a spazio di incontro e di riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e alle attività spontanee del tempo libero comprese quelle sportive non organizzate ed aperte al pubblico e compreso le aree destinate ad orti sociali.

G5. Aree per impianti sportivi

Sono destinate ad attività sportive organizzate in impianti sportivi anche coperti.

G6. Aree a parcheggio

Sono le aree destinate ed attrezzate per il parcheggio dei veicoli e provviste di propria circolazione veicolare che non interferisce con quella stradale e sono classificabili secondo il D.M. n° 1444/68 articolo n° 3 punto d) - standard= 2,5 mq./ab.

2. Modalità attuative e Interventi ammessi

L'intervento su queste aree è riservato in via principale alla Amministrazione Comunale o agli Enti istituzionalmente competenti.

Per le opere pubbliche di competenza comunale, l'intervento di nuova edificazione, di ampliamento e/o sopraelevazione che interessa una S.U.L. maggiore di 400 mq., e/o la realizzazione di attrezzature nelle aree, saranno consentite previa approvazione, con parere della Commissione Edilizia, di un progetto preliminare dell'opera pubblica, nel quale si dovrà evincere la natura ed il dimensionamento delle opere nonché la sua fattibilità anche rispetto ad altre soluzioni progettuali.

E' altresì ammesso l'intervento da parte dei privati per la realizzazione di opere a carattere pubblico o di uso pubblico: per esempio scuole, chiese, cinema, sale da ballo, ecc..

In quest'ultimo caso la realizzazione e/o gestione dell'area per spazi ed attrezzature effettuata da soggetti privati, sarà preceduta da una Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e/o gestione del servizio e/o attrezzature.

Nelle aree a verde pubblico sono ammesse unicamente:

- le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali;
- le attrezzature sportive liberamente accessibili;
- chioschi ed edicole che non superino, di norma i 3,5 m di altezza e di 40 mq. di S.U.L. in numero di norma, non maggiore di uno per area e comunque nel rispetto della normativa di riferimento.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Nelle aree con destinazione a verde pubblico sono ammessi anche orti di tipo sociale opportunamente definiti ed attrezzati secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale in analogia con le aree a verde privato, di cui all'articolo n° 22 delle presenti Norme.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi salvo diversa classificazione dell'edificio.

4. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, le seguenti aree :

- **4.1: "G2.1: Area per il Centro Religioso "Oratorio Salesiano San Francesco di Sales", area n° 72 e area n° 179.**

Tav. C U3: Capoluogo/S. Biagio - U.T.O.E. A1 : Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

Tale area comprende il Centro Religioso di cui fanno parte le seguenti funzioni e destinazioni d'uso: Chiesa Parrocchiale, Casa Oratoriana, Scuola Materna, Scuola Elementare, Cinema/Teatro, attività socio-culturale, centro sportivo.

Tutto ciò, pur essendo le aree classificate in "Sottozona G2.1 - Chiese parrocchiali, Cappelle" e "Sottozona G5 - Aree per impianti sportivi", in riferimento alle destinazioni d'uso principali. Conseguentemente, è da intendersi che in queste due Sottozone sono possibili interventi anche riguardanti le Sottozone "G1.1 - Asili Nido" "G1.2 - Scuole Materne", "G1.3 - Scuole dell'obbligo", "G2.2 - Centri culturali e ricreativi, biblioteche", "G2.3 - Centri Sociali", "G2.4 - Poliambulatori, Centri Socio - Sanitari", "G3.1 - Teatri" e "G3.2 - Sale cinematografiche".

- **4.2: "G2.3: Area per il Centro Sociale "San Biagio", area n° 91.**

Tav. C U3: Capoluogo/S. Biagio - U.T.O.E. A1 : Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

In tale area di proprietà comunale attualmente destinata a verde pubblico, è presente un percorso pedonale attrezzato che dalla Strada Provinciale n° 56 per Brollo e Poggio alla Croce, conduce fino al cimitero di Ponterosso; in fregio a tale percorso è ammessa la realizzazione di una nuova volumetria a destinazione "Centro Sociale" di quartiere per una S.U.L. complessiva massima di mq. 150. Il "Centro Sociale" potrà essere realizzato e gestito anche da soggetti privati; nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una Convenzione con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del Centro. Le caratteristiche architettoniche e costruttive del Centro dovranno essere tali da caratterizzare la nuova volumetria e curarne attentamente l'inserimento ambientale.

- **4.3: "G2.6: Area per Canile Intercomunale", area n° 617.**

Tav. B E8: S. Cipriano - 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore, scala 1 : 10.000, località "Forestello".

In tale area è prevista la realizzazione del "Canile Intercomunale del Valdarno" superiore; pertanto è ammessa la realizzazione di volumetrie strettamente attinenti alla destinazione d'uso principale, quali canile sanitario, canile rifugio, pensionato a pagamento, le quali saranno corredate dai necessari servizi; per esempio : uffici e archivio, cucine e servizi, bagni igienici, ambulatorio ed infermeria-sala operatoria, etc..

L'impianto dovrà possedere caratteristiche tecniche e funzioni conformi a quanto previsto dalla Normativa Statale e Regionale in materia.

Tale attrezzatura dovrà essere realizzata attraverso un "Progetto Unitario di Intervento" che comprenderà l'intera area, sia quella ricadente nel territorio del Comune di Cavriglia che quella ricadente nel Comune di Figline Valdarno. Il suddetto progetto con i relativi fabbricati, comunque, non dovrà superare un Rapporto di Copertura pari al 50% dell'area, né altezze superiori a ml. 4,50.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento ambientale e paesaggistico, attraverso opportuni interventi con speciale riguardo a piantumazioni adeguate, che dovranno contribuire a mimetizzare l'impatto visivo e acustico.

La realizzazione dell'intervento potrà essere affidata, tramite idonee Concessioni comunali, in tutto o in parte, ad Enti privati riconosciuti dalla legge.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- **4.4: "G3.2: Area per attrezzature culturali e civili – Sala cinematografica" di via Roma**, area n° 83 e 83b.

Tav. C U3: Capoluogo/S. Biagio - U.T.O.E. A1 : Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

In tale complesso edilizio si ammette la possibilità di poter svolgere attività commerciale al piano terra, purché si possa disporre degli standards a parcheggio necessari.

- **4.5: "G4: Area attrezzate e a verde pubblico"**, area n° 614

Tav. C U1: La Massa/Lagaccioni; Tav. C U2: Lagaccioni/Gaglianella; Tav. C U3: Capoluogo/S.Biagio - U.T.O.E. A1. Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

In tale Area si ammette la possibilità di poter svolgere attività di gioco per i ragazzi, per attività spontanee e/o organizzate del tempo libero, comprese quelle sportive. Pertanto si prevede la realizzazione di strutture e servizi a carattere temporaneo, realizzabili in strutture leggere agevolmente rimovibili, da non alterare in via definitiva l'area in cui verranno installate. L'area dovrà essere attentamente progettata: l'ingresso principale e l'area di sosta adiacente dovrà essere separata dalle eventuali strutture che potranno contenere servizi ed attività di gioco; tutta l'area dovrà essere circondata completamente e contenere ampie zone a verde da realizzarsi con alberature "pronto effetto", in modo da costituire, da subito, una consistente copertura ombrosa.

Le caratteristiche complessive del progetto dovranno garantire un'alta qualità architettonica ed ambientale così da qualificare l'intero intervento, in quanto localizzato su una delle direttrici d'ingresso al Centro Abitato di Figline.

Tale Area attrezzata potrà essere realizzata e gestita anche da soggetti privati; nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una Convenzione con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione dell'Area.

- **4.6: "G5: Area per impianti sportivi a San Biagio"**, area n° 104a e 104b.

Tav. C U3: Capoluogo/S. Biagio - U.T.O.E. A1 : Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

Tale area facente parte del "Comparto C1.5 San Biagio" dovrà essere attrezzata e ceduta all'Amministrazione Comunale. L'area in questione è in adiacenza alla chiesa e al Centro Sociale di San Biagio, lungo il percorso pedonale che dalla Strada Provinciale n° 56 per Brollo e Poggio alla Croce, conduce fino al cimitero di Ponterosso. All'interno dell'area potrà essere ampliato il Centro Culturale e Ricreativo di zona e potranno essere realizzate attrezzature e servizi pertinenti ad attività sportive a carattere amatoriale; pertanto è ammessa la realizzazione di una nuova volumetria a destinazione "Bar - Pizzeria" di quartiere per una S.U.L. complessiva massima di mq. 200. Tale Centro Culturale, Ricreativo e sportivo potrà essere realizzato e gestito anche da soggetti privati; nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una Convenzione con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del Centro.

Le caratteristiche architettoniche e costruttive del Centro dovranno essere tali da caratterizzarsi qualitativamente e funzionalmente intorno ad uno spazio – piazza – che dovrà qualificare l'intero intervento; inoltre dovrà essere curato attentamente l'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove volumetrie.

- **4.7: "G6: Area a parcheggio"** inserita all'interno della zona residenziale a monte di via Giovanbattista Del Puglia e all'inizio del Parco Pubblico, area n° 371.

Tav. C U3: Capoluogo / S.Biagio – U.T.O.E. A1. Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

- **4.8: "G6: Area a parcheggio"**, aree lungo via Niccolò Copernico, aree n° 182, 183 e 184.

Tav. C U3: Capoluogo / S.Biagio - U.T.O.E. A1. Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

Tali aree a supporto di attività artigianali, commerciali e terziarie che si svolgono lungo via Niccolò Copernico, pur rimanendo di proprietà privata, sono da considerarsi ad uso pubblico.

- **4.9: "G6: Area a parcheggio"**, area all'incrocio tra via Gianbattista Del Puglia e via San Romolo, di fronte all'Hotel "Villa Casagrande", area n° 385.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Tav. C U6: Capoluogo / Scampata - U.T.O.E. A1. Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000.

Tale area a supporto dell'attività turistico-ricettiva svolta dall'Hotel, pur rimanendo di proprietà privata, è da considerarsi ad uso pubblico. Infatti, come da Convenzione, il parcheggio dovrà essere messo a disposizione di tutti i fruitori della piscina.

Articolo 12 - Zona Omogenea "F": Area per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale

1. Definizione

Sono le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, sanitarie, ospedaliere e a parchi urbani e territoriali individuate ai sensi dell'articolo n° 4 punto 5 del D.M. n° 1444/68 e altre aree ad esse complementari per il servizio erogato e la tipologia d'uso.

Il Regolamento Urbanistico articola l'area normativa secondo le destinazioni d'uso esistenti o di progetto.

La destinazione d'uso di ogni singola area può variare all'interno delle destinazioni previste in questa Zona Omogenea "F" e nella precedente Zona Omogenea "G", senza che sia necessaria l'approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico, attraverso la delibera che approva Progetto Definitivo dell'opera pubblica o la Convenzione per la realizzazione della stessa ed a condizione che l'area rimanga destinata ad attrezzature e servizi di interesse pubblico e non vengano ridotte le dotazioni minime degli standards previsti dal D.M. n° 1444/68 a livello comunale.

Le destinazioni d'uso sono:

F1. Aree per l'istruzione superiore all'obbligo

Sono le aree classificabili secondo il D.M. n° 1444/68, articolo n° 4 punto 5 - standard= 1,5 mq./ab.

F2. Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere

Sono le aree classificabili secondo il D.M. n° 1444/68 articolo n° 4 punto 5 - standard = 1 mq./ab - e sono suddivise in:

F2.1 Ospedale;

F2.2 Case di cura.

F3. Aree a parco ed impianti sportivi di interesse generale

Sono le aree classificabili secondo il D.M. n° 1444/68 articolo n° 4 punto 5 - standard = 1,5 mq./ab.

All'interno di queste aree sono individuate dal Regolamento Urbanistico due aree di intervento unitario:

- F3.1 - Impianti sportivi capoluogo: sono destinati ad attività sportive organizzate in impianti sportivi anche Coperti;
- F3.2 - Parco dei Cappuccini: sono aree destinate a spazio di incontro e di riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e alle attività spontanee e del tempo libero comprese quelle sportive non organizzate ed aperte al pubblico. Si ammette l'ampliamento delle attrezzature e servizi connessi alla nuova piscina realizzata e gestita da soggetti privati, per un massimo di S.U.L. di mq. 200,00 da localizzarsi in adiacenza dei manufatti recuperati e in strutture seminterrate.
- F3.3 - Area per attività sportive e ricreative di "Forestello": tale area è destinata ad ospitare attività legate allo sport ed al tempo libero. E' ammessa la realizzazione di strutture a servizio delle attività previste.

Il Regolamento Urbanistico individua inoltre il Parco Fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno che essendo un progetto specifico del Piano Strutturale viene normato all'articolo n° 62.

F4. Aree per attrezzature ed impianti tecnologici

Sono destinate ad attrezzature ed impianti tecnologici che erogano servizi a rete e sono suddivise in:

F4.1 Centrali e stazioni elettriche;

F4.2 Centrali acquedotto;

F4.3 Depuratori;

F4.4 Centrali del gas;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- F4.5 Centrali e stazioni di telecomunicazioni e telefoniche;
- F4.6 Aree per l'installazione e produzione di energie alternative;
- F4.7 Aree per la realizzazione di opere idrauliche;
- F4.8 Area per discarica intercomunale per ceneri ed inerti.

F5. Aree per spettacoli viaggianti

Sono destinate a verde pubblico attrezzato per ospitare spettacoli viaggianti.

F6. Aree a parcheggio di interesse generale

Sono le aree destinate ed attrezzate per il parcheggio dei veicoli e provviste di propria circolazione veicolare che non interferisce con quella stradale e che sono al servizio di attrezzature e d'infrastrutture pubbliche di interesse generale.

F7. Aree cimiteriali

Sono destinate ad attrezzature cimiteriali. Le relative fasce di rispetto sono stabilite dagli atti amministrativi deliberati secondo la normativa vigente in materia e sono riportate nelle Tavole dei Vincoli. Comunque i cimiteri attualmente utilizzati hanno una fascia di rispetto di ml. 100,00, mentre gli altri cimiteri non più utilizzati hanno una fascia di rispetto di ml. 50,00.

L'area individuata sulla collina dei Cappuccini è riservata ad un'attrezzatura cimiteriale per cani e altri animali domestici.

2. Modalità attuative e Interventi ammessi

L'intervento è riservato all'Amministrazione Comunale ed agli Enti istituzionalmente competenti.

Per le opere pubbliche di competenza comunale, l'intervento di nuova edificazione, di ampliamento e/o sopraelevazione che interessa una S.U.L. maggiore di 400 mq., e/o la realizzazione di attrezzature nelle aree saranno consentite previa approvazione, con parere della C.E, di un progetto preliminare dell'opera pubblica, nel quale si dovrà evincere la natura ed il dimensionamento dell'opera nonché la sua fattibilità anche rispetto ad altre soluzioni progettuali.

E' altresì ammesso l'intervento da parte dei privati per la realizzazione di opere a carattere pubblico o di uso pubblico, per esempio: scuole, ospedali, impianti sportivi, ecc..

In quest'ultimo caso la realizzazione e/o gestione dell'area per spazi ed attrezzature effettuata da soggetti privati, sarà preceduta da una Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e/o gestione del servizio e/o attrezzature.

Nelle aree a verde pubblico sono ammesse anche: le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali; le attrezzature sportive liberamente accessibili; chioschi ed edicole che non superino, di norma i 3,5 m . di altezza e di 40 mq. di S.U.L. in numero di norma, non maggiore di uno per area e comunque nel rispetto della normativa di riferimento.

Nell'area ad impianti sportivi del capoluogo l'intervento è subordinato all'approvazione di un Progetto preliminare di iniziativa pubblica esteso a tutto il Comparto che individuerà le unità minime d'intervento dove è altresì ammesso l'intervento da parte dei privati.

Nell'area ad impianti sportivi del capoluogo almeno il 40% dell'area deve essere destinata a verde pubblico e di parcheggi devono essere adeguatamente dimensionati rispetto ai fruitori degli impianti ed agli spettatori previsti.

Le aree "F4.7: Aree per la realizzazione di opere idrauliche" cartograficamente individuate e/o previste e realizzate all'interno di Comparti e/o a servizio di opere pubbliche, destinate a Verde Privato e/o Agricolo, potranno essere incluse in "Programmi Aziendali", purché le attività agricole non contrastino con la funzione principale e non venga alterato il substrato pedologico o potranno essere utilizzate per attività sportive e/o ricreative che non contrastino con la funzione principale di opera idraulica.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi salvo diversa classificazione dell'edificio.

4. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, le seguenti aree :

- 4.1: "F3.3: Area a destinazione maneggio ed attività equestre, ad attività per lo svago, equitazione in

percorsi guidati, ecc. al servizio delle attività turistico ricettive e ad attività sportive legate al tempo libero, area n° 569.

Tav. B E5: La Poggerina, B E7: Gaville, scala 1 : 5.000, in località "Pavelli".

In tale area della superficie di oltre 9 ettari, di proprietà privata, in località "Pavelli", è presente da tempo un'attività di maneggio.

In tale area sono ammesse, tramite un Piano Unitario d'Intervento comprendente l'intera zona interessata, nuove attrezzature, impianti sportivi e servizi di integrazione e complemento a quanto già realizzato, per una Superficie Utile Lorda complessiva di mq. 3.000,00.

Il Piano Unitario d'Intervento che prevederà la realizzazione delle nuove volumetrie ed il recupero dei manufatti esistenti, dovrà contenere la riorganizzazione e qualificazione architettonica, ambientale e paesaggistica dell'intera area con opportune e consistenti sistemazioni arboree, sia ai margini, sia lungo la viabilità che all'interno dell'area, a separazione e schermatura delle varie attrezzature e servizi.

- 4.2: "F4.6: Area a destinazione polivalente: per attività turistico ricettive, per attività sportive legate al tempo libero, per l'installazione e produzione di energie alternative", area n° 618.

Tav. B E7 Gaville e B E8: San Cipriano, 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore, scala 1 : 5.000, in località "Le Borra", ex zona mineraria di Santa Barbara.

Tale area molto vasta, con una superficie di oltre 75 ettari, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è localizzata a sud del Capoluogo di Figline, al confine con il Comune di Caviglia ed è costituita da terreni già oggetto di escavazione per l'estrazione della lignite, effettuata su concessione mineraria dall'ENEL.

Tale escavazione avvenuta a "cielo aperto" ha comportato un'enorme movimentazione di terreno sovrastante il banco di lignite; si è così generato un nuovo paesaggio costituito da ampi terrazzi, in qualche caso rinverditi tramite monoculture di alberi da legno o frutto piantati secondo uno squadro a scacchiera; paesaggio decisamente impoverito rispetto a quanto precedente esistente. Conseguentemente l'area è profondamente da riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente, essendo a tutt'oggi pressoché inutilizzata.

In tale area sono ammesse, tramite un Piano Unitario d'Intervento comprendente l'intera zona interessata, nuove attività turistico ricettive, quali campeggi o villaggi turistici, attività sportive per esempio: campo da golf, maneggi, percorsi trekking, ecc., campi per l'installazione di impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, quali: impianti fotovoltaici, eolici e/o biomasse.

- 4.3: "F4.7: Aree per la realizzazione di opere idrauliche", Cassa di Espansione: Pizziconi, Restone, Stecco Lazzerini, Ponte Rosso, Gaglianella, Norcenni, I Lupi, San Leo, Cesto, Borghetta, Le Valli e Morchiaia.

Tav. B E3: Matassino, Tav. B E4: Ponte agli Stolli, Tav. B E5: La Poggerina, Tav. B E6: Figline Valdarno, Tav. B E7: Gaville, Tav. B E9: Porcellino, scala 1:5.000.

All'interno delle aree delimitate e destinate a Casse di Espansione sono consentite oltre alle utilizzazioni per attività agricole nel pieno rispetto delle caratteristiche fisiche ed agronomiche dei terreni originari e purché venga mantenuto inalterato il substrato pedologico, anche utilizzazioni di interesse pubblico quali parchi, aree per attività ricreative e del tempo libero e/o attività sportive, nel rispetto delle norme idrauliche e secondo eventuali prescrizioni caratterizzanti i singoli interventi.

- 4.3.1 - "F4.7: Cassa di Espansione Pizziconi", in località "Pizziconi", in riva destra tra Matassino ed il confine con il Comune di San Giovanni Valdarno.

Tav. B E6: Figline Valdarno e Tav. B E9: Porcellino, scala 1:5.000.

Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie Complessiva Cassa: 135 ha
- Aree esterne di Parcheggio e viabilità di collegamento
- Aree destinate a Parco Pubblico Sport e Tempo libero

Definizione ed obiettivi

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

La Cassa di Espansione del Fiume Arno denominata Pizziconi è destinata a funzioni idrauliche, il perimetro della Cassa delimitato da argini ed aree di manovra dei mezzi di manutenzione, verrà realizzato previa acquisizione delle relative aree occorrenti.

All'interno della Cassa le aree restano destinate all'uso agricolo nel pieno rispetto delle caratteristiche fisiche ed agronomiche dei terreni originari; le aree potranno essere incluse in "Programmi Aziendali", purché le attività agricole non contrastino con la funzione principale della Cassa e non venga alterato il substrato pedologico.

All'interno della Cassa è prevista la realizzazione di iniziativa pubblica, di una area destinata a Parco e spazi per il tempo libero ed attività sportive e ricreative, nel rispetto dei vincoli idraulici e tramite realizzazione di quelle attrezzature che non contrastino con la funzione principale di Cassa di Espansione Idraulica.

- **4.3.2 - "F4.7: Cassa di Espansione Restone"** in località "Restone", in riva sinistra tra il capoluogo ed il confine con il Comune di San Giovanni Valdarno.
Tav. B E6: Figline Valdarno e Tav. B E9: Porcellino, scala 1:5.000.

Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie Complessiva Cassa :115 ha
- Aree destinate a Parco Pubblico Sport e Tempo libero

Definizione ed obiettivi

La Cassa di Espansione del Fiume Arno denominata Restone è destinata a funzioni idrauliche, il perimetro della Cassa delimitato da argini ed aree di manovra dei mezzi di manutenzione, verrà realizzato previa acquisizione delle relative aree occorrenti.

All'interno della Cassa le aree restano destinate all'uso agricolo nel pieno rispetto delle caratteristiche fisiche ed agronomiche dei terreni originari; le aree potranno essere incluse in "Programmi Aziendali", purché le attività agricole non contrastino con la funzione principale della Cassa e non venga alterato il substrato pedologico.

All'interno della Cassa è consentita la realizzazione su iniziativa pubblica e/o privata di aree destinate a Parco e spazi per il tempo libero ed attività sportive e ricreative, nel rispetto dei vincoli idraulici e tramite realizzazione di quelle attrezzature che non contrastino con la funzione principale di Cassa di Espansione Idraulica.

- **4.4: "F4.8: Area per attrezzature di interesse comune: discarica intercomunale"**, area n° 619.
Tav. B E7 Gaville e B E8: San Cipriano, 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore, scala 1 : 5.000, in località "Le Borra", ex zona mineraria di Santa Barbara.
In tale area si ammette la possibilità di poter realizzare quanto previsto dal P.T.C.P. vigente e programmato dal "Piano Provinciale di smaltimento dei rifiuti" e dal "Piano Straordinario di A.T.O. Toscana Centro", ovvero una discarica sovracomunale per ceneri ed inerti a servizio di termovalorizzatori.
Il progetto per la realizzazione della discarica dovrà prevedere:
 - un Piano Unitario Convenzionato esteso all'intera area da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale in cui dovranno essere previste le varie fasi di attuazione, la viabilità principale di accesso, gli eventuali fabbricati necessari ed indispensabili per la conduzione e la gestione dell'attività, le sistemazioni finali a conclusione dell'attività;
 - il Piano di Inserimento Paesaggistico con Valutazione dell'Impatto Ambientale;
 - la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intera area, con opportune e consistenti sistemazioni arboree, sia ai margini, sia lungo la viabilità che all'interno dell'area, a separazione e schermatura delle varie fasi e/o lavorazioni.
- **4.4: "F6.1: Area destinata a rimessaggio ed a sosta attrezzata"** per camper, roulotte, barche, ecc., individuata lungo il Borro di Tagliafune, area n° 582.
Tav. B E2: "La Massa d'Incisa" scala 1:5.000 e TAV. U1: "La Massa-Lagaccioni" del Regolamento Ur-

banistico in scala 1:2.000.

Per "rimessaggio" si intende lo spazio per il ricovero di veicoli ricreazionali: roulotte, camper, motorhome e caravan, e per i servizi connessi. Per "sosta attrezzata" si intende lo spazio per la sosta breve di veicoli ricreazionali: roulotte, camper, motorhome e caravan, e per i servizi connessi, tramite i quali gli stessi effettuano la provvista d'acqua, lo scarico dei liquami, etc. Lo spazio per la "sosta attrezzata" dovrà essere conforme alle disposizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i. La realizzazione e/o gestione dell'attrezzatura dovrà essere realizzata prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmata attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o da soggetti pubblici.

Comunque tali attrezzature potranno essere realizzate e gestite anche da soggetti privati, anche se realizzate dall'ente pubblico. Nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio. Qualora siano necessarie costruzioni, queste dovranno essere previste da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento e dovranno avere una S.U.L. complessiva non superiore a 30,00 mq.

- **4.5: "F6.2: Area destinata a rimessaggio"** per camper, roulotte, barche, ecc., individuata lungo la vecchia sede ferroviaria "Firenze – Roma", in zona "Il Tarchio", area n° 622.

Tav. C U7: "Capoluogo Pirelli", scala 1:2.000.

Per "rimessaggio" si intende lo spazio per il ricovero di veicoli ricreazionali: roulotte, camper, motorhome e caravan, e per i servizi connessi, La realizzazione e/o gestione dell'attrezzatura dovrà essere realizzata prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmata attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o da soggetti pubblici. Comunque tali attrezzature potranno essere realizzate e gestite anche da soggetti privati, anche se realizzate dall'ente pubblico. Nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definirà modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

Tale zona potrà essere utilizzata attraverso un progetto unitario esteso all'intera area che dovrà:

- ampliare la sede stradale di accesso lungo la vecchia linea ferroviaria "Firenze - Roma";
- predisporre l'illuminazione lungo il tratto di strada fronteggiante l'area;
- predisporre opportuna segnaletica per l'individuazione dell'attrezzatura specifica;
- prevedere una schermatura completa dell'area con alberature di alto fusto di essenze autoctone;
- potranno essere realizzate costruzioni per una S.U.L. complessiva non superiore a 30,00 mq.

Articolo 13 - Sottozona Omogenea "F8": Aree ed immobili destinati a complessi turistico - ricettivi esistenti

1: Complessi turistico - ricettivi esistenti all'interno delle U.T.O.E. e dei Centri Abitati

1.1. Definizione

Sono aree sulle quali insistono edifici a destinazione turistico-ricettiva.

1.2. Destinazioni d'uso

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della funzione turistico-ricettiva con attrezzature e servizi di pertinenza e/o esercizi pubblici.

1.3. Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia e di ampliamento con aumento della S.U.L. esistente alle seguenti condizioni:

- ampliamento massimo "una tantum" fino al 30% della S.U.L. esistente;
- nel caso di sopraelevazione è consentito un solo piano in aggiunta a quelli attuali;
- distanza dai confini privati: 5 m o in aderenza;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- distanza tra i fabbricati: 10 m o in aderenza.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione nonché gli interventi di ristrutturazione dovranno coordinarsi con le caratteristiche dell'edificio oggetto di intervento o la modifica di tali caratteristiche dovrà essere estesa a tutto l'edificio in modo da riqualificare unitariamente il fabbricato.

Nel caso di aumento di S.U.L. dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui all'articolo n° 7. Tale dotazione minima potrà essere soddisfatta anche in aree esterne al lotto e poste entro un raggio di 300 m.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione nonché gli interventi di ristrutturazione degli edifici dovranno prevedere anche la sistemazione del resede di pertinenza tutelando il patrimonio arboreo esistente.

1.4. Modalità attuative

Intervento Diretto per interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia; Progetto Unitario Convenzionato per ampliamenti della S.U.L..

1.5. Strutture turistico-ricettive che fanno parte delle aree sopra normate:

- | | |
|--|---|
| 1 - "Hotel Ristorante Torricelli", via San Biagio 2 - | U.T.O.E. A1 Capoluogo Tav. C U3 |
| 2 - "Albergo Villa La Fornacina", via Fiorentina, n° 116 - | U.T.O.E. A3 Lagaccioni Massa d'Incisa Tav. C U1 |
| 3 - "Hotel Villa Casagrande", via Castelguinelli, n° 84 - | U.T.O.E. A1 Capoluogo Tav. C U6 |
| 4 - "Aparthotel Residence Panorama", P.za Repubblica, n° 15- | U.T.O.E. A1 Capoluogo Tav. C U3 |
| 5 - "MSN Relais Carresi", via Aretina 19 - | 3. Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E6/E8 |

2: Complessi turistico - ricettivi esistenti all'interno del territorio aperto

2.1. Definizione

Sono aree sulle quali insistono edifici a destinazione turistico-ricettiva, ricadenti nel territorio aperto, graficizzate come tali nelle carte del Regolamento Urbanistico e/o operanti alla data di adozione delle presenti Norme, e/o legittimate da Convenzioni e/o progetti in corso, finalizzati alla destinazione ricettiva a seguito di cambio di destinazione d'uso, per esempio vedi "PTA2: Castello di Celle", "PTA 3: I Lupi" e "La Borghetta".

Sono piccoli Centri Storici, centri aziendali-ex fattorie, case "da signore", case coloniche o complessi ecclesiastici, ormai non più direttamente interessate dall'attività originaria.

2.2. Destinazioni d'uso

È ammesso esclusivamente il mantenimento della funzione turistico-ricettiva con attrezzature e servizi di pertinenza e/o esercizi pubblici.

2.3. Interventi ammessi

2.3.1 - Interventi diretti: sugli edifici esistenti si ammettono interventi diretti nei limiti della classificazione dell'edificio e nell'area di pertinenza è ammesso l'ampliamento di parcheggi e/o spazi a verde anche attrezzato e la realizzazione di impianti accessori quali: piscine, aree attrezzate e campi da gioco per l'organizzazione di attività ricreative.

2.3.2 - Interventi convenzionati tramite Piano Unitario d'Intervento con valenza di Piano Attuativo: sono ammessi:

- incrementi volumetrici "una tantum" per adeguamento funzionale per un max del 20% della volumetria esistente;
- incrementi volumetrici in ampliamento della superficie utile lorda per un massimo consentito fino al 50% della S.U.L. esistente nella struttura, con un massimo di 2.000 mq. di S.U.L. per struttura e comunque fino ad esaurimento di quanto dimensionato dal Piano Strutturale. Detto incremento sarà assegnato alle strutture che ne faranno richiesta.

2.4. Modalità attuative

Gli ampliamenti o la Ristrutturazione Urbanistica previsti per le attrezzature turistico-ricettive, ove soprattutto ciò comporti incremento volumetrico, saranno concessi solo dopo aver dimostrato la piena utilizzazione di tutte

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

le volumetrie esistenti nell'ambito della proprietà e dovranno essere preceduti da un Piano di Intervento Unitario convenzionato che dovrà comprendere:

- a) Piano di Sviluppo Aziendale e dell'Occupazione;
- b) Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale del fondo di pertinenza dell'Azienda Agricola, ai sensi dell'articolo n° 74 della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014;
- c) Progetto architettonico definitivo dell'intervento;
- d) Piano di Inserimento Paesaggistico con Valutazione dell'Impatto Ambientale;
- e) Sottoscrizione di apposita Convenzione ove, fra l'altro, dovrà risultare l'impegno a mantenere la destinazione d'uso di tutti gli immobili della struttura turistica per i successivi venti anni, così come alla realizzazione del Programma Aziendale; la Convenzione prevederà una opportuna e congrua fidejussione a garanzia degli impegni assunti.

I punti a), b) ed e) sopra individuati saranno valutati attraverso la competente Commissione Consiliare, i punti c) e d) dalla Commissione Edilizia.

Le nuove costruzioni non potranno essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né essere addizionate ad edifici storici o di pregio ambientale come semplici giustapposizioni di volumi, ma contestualizzate agli assetti architettonici esistenti. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Quando l'andamento del terreno lo consenta, saranno obbligatorie soluzioni interrato o seminterrate; in quest'ultimi casi è possibile la copertura piana inerbita in continuità del terreno circostante se completamente interrato; totalmente o parzialmente pavimentata nel caso di costruzione seminterrata. Tali locali seminterrati e/o interrati per attrezzature e servizi connesse ad attività turistico ricettive, per esempio centri benessere, SPA, cucine dispense, sale per attività ricreative e culturali, potranno avere altezza massima pari a ml. 3,00.

Qualora le nuove costruzioni ricadano, in aree individuate come "Invarianti Strutturali" dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, queste dovranno rispettare le prescrizioni e le limitazioni previste dalla Normativa di Attuazione del Piano Territoriale stesso.

Nel caso in cui la struttura turistico-ricettiva esistente non disponga di un'Azienda Agricola, gli interventi di ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi a condizione che la Convenzione preveda comunque l'impegno a mantenere all'uso agricolo e/o la manutenzione degli elementi naturali ed antropici di un ampio territorio circostante pari ad almeno 100 volte la S.U.L. complessiva. Sul territorio circostante, sopra detto, dovrà essere previsto il "Programma Aziendale" di cui al punto b), per tutta la durata della Convenzione e, qualora la proprietà dei terreni sia diversa da quella del complesso edilizio, si dovrà dimostrare la disponibilità dell'area.

Il Piano di Intervento Unitario sarà approvato dal Consiglio Comunale; successivamente con la stipula della relativa Convenzione, sarà contestualmente rilasciato il Permesso di Costruire. Decorso un anno dalla firma della Convenzione e dal rilascio del Permesso di Costruire, qualora l'intervento non risultasse iniziato, esso decadrà e la struttura verrà in seguito sottoposta alla disciplina di cui al comma 2.3.1 del presente articolo. L'incremento volumetrico non eseguito, tornerà a far parte del dimensionamento del Piano Strutturale da assegnare ai sensi del presente comma. Ai fini dell'esaurimento del dimensionamento del Piano Strutturale, le richieste verranno valutate in ordine cronologico rispetto alla data di presentazione.

Il firmatario della Convenzione ha l'obbligo di presentare al Comune con frequenza annuale e con scadenza 31 dicembre di ogni anno, una esauriente relazione sullo stato di attuazione del Piano d'Intervento Unitario; conseguentemente potrà essere ridotta in quota parte la fidejussione prestata in relazione a quanto già realizzato.

2.5. Gli ampliamenti e gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, ove consentiti dalle presenti norme, sono subordinati al reperimento per l'intera struttura di superfici a parcheggio, anche interrate, non inferiori a 1,5 posti auto per ogni unità abitativa e/o camera, nonché all'adeguamento dell'intera struttura alle disposizioni del D.M. n. 348/78.

2.6. Strutture turistico-ricettive che fanno parte delle aree sopra normate:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

1 - "Hotel Villa La Palagina", via Grevigiana 11 -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E5
2 - "Hotel", via Golfonaia, 57 -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E7
3 - PTA 2 "Castello di Celle", via Badia Montescalari -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E4
4 - "Fattoria di Celle" di Santini D., Via Badia Montescalari, 26 -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E4
5 - "Fattoria di Celle Snc" di Bianchi, Localita' Celle 32-	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E4
6 - "Residenza San Leo" Via Badia Montescalari, 11-	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E4
7 - "Residence Il Gavillaccio", via Gaville 24 -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E7
8 - "Villa Il Pucchetto Srl", via Poggio alla Croce 42 -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E1
9 - "Albergo Locanda Casanova" Loc.S. Martino Altoreggi 52 -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E2
10- PTA 3 "I Lupi", Strada del Piano di S.Andrea al Brollo -	3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E5
11- Agriturismo "Podere Madonna", via Grevigiana 14 - Piano di Sant'Andrea -	3.Sub-Sistema:Zone Agricole...Tav. B E5

2.7. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente punto:

- 2.7.1: "Residence Il Gavillaccio", via Gaville 24 - 3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E7

Tale struttura turistico – ricettiva localizzata nel Centro Storico di Gavillaccio, potrà usufruire degli ampliamenti sopra previsti esclusivamente se utilizzerà una viabilità di accesso alternativa all'attuale viabilità del Centro Storico. Inoltre, considerato l'impegno economico e finanziario per la realizzazione della nuova viabilità e per l'acquisizione delle aree necessarie, il previsto impegno alla manutenzione ad uso agricolo degli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, viene limitato alle aree già di proprietà dello stesso Residence Il Gavillaccio.

- 2.7.2: "Castello di Celle" 3.Sub-Sistema: Zone Agricole...Tav. B E4

In relazione all'impegno finanziario che ha comportato e che comporterà il recupero del complesso storico del "Castello di Celle", tale struttura turistico-ricettiva potrà usufruire di incrementi volumetrici in ampliamento della superficie utile lorda per un massimo di 3.000 mq. di S.U.L. fermo restando la disponibilità di quanto dimensionato dal Piano Strutturale.

Articolo 14 - Area per viabilità principale

1. Definizione

Sono le strade e le relative intersezioni così come indicate nel Piano Strutturale come viabilità principale e sono riportate nelle tavole di azionamento.

Nel Regolamento Urbanistico non sono riportate:

- la nuova strada tra Figline, Cesto e S.Donato in quanto la sua realizzazione è strettamente connessa con il Progetto Direttore di S. Barbara.

Tali aree sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento ed alla realizzazione di nuovi spazi per il traffico prevalentemente veicolare.

L'intersezioni con la viabilità principale sono di norma realizzate con rotatorie di dimensioni adeguate ai flussi di traffico previsti. Le relative fasce di rispetto sono stabilite dalla normativa vigente in materia ancorché non riportate nelle Tavole dei vincoli.

Nelle fasce di rispetto è consentita la costruzione della viabilità di servizio, degli accessi ai lotti, di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli, secondo quanto previsto al successivo articolo n° 31. E' vietata qualsiasi altra costruzione.

Per gli edifici o parti di essi ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Ristrutturazione Edilizia anche con aumento di volume e/o cambio di destinazione d'uso, purché tali ampliamenti non avvengano avanzando i corpi di fabbrica rispetto alla sede stradale e non ampliando il fronte stradale.

Nel caso di demolizione totale dei medesimi, ove ammessa dalle presenti norme, può essere realizzato un edificio di pari volume in lotti adiacenti anche se in zona agricola.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

1.1. Costituisce eccezione alle suddette fasce di rispetto stradale:

La sottozona "E1: zona con esclusiva o prevalente funzione agricola", rappresentata nel Foglio di Mappa catastale n° 67, dalle particelle n° 17 e 14, in località "Case Castiglioni".

Tav. B E10: San Donato in Avane, 3. Sub-Sistema: Zone agricole di particolare interesse..., scala 1: 5.000.

Tale eccezionalità, dovuta al fatto che il resede del fabbricato in questione è circondato da bracci terminali di strada Comunale, consiste nella deroga, per la realizzazione di piccoli manufatti, dalle fasce di rispetto stradali.

2. Modalità Attuative

L'intervento è riservato all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla realizzazione delle strade di livello sovracomunale.

La progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto individuate dal DM 5 novembre 2001 potrà introdurre modifiche al tracciato riportato nelle tavole di azzonamento del Regolamento Urbanistico senza che ciò comporti variante urbanistica.

3. Nelle Tavole grafiche della Variante al Regolamento Urbanistico sono individuati:

- a) il nuovo ponte sull'Arno da realizzarsi a valle di quello esistente, i raccordi tra questo e la nuova viabilità in riva sinistra ed i raccordi per collegarsi ai parcheggi pubblici di interesse intercomunale realizzati e da realizzare lungo la ferrovia;
- b) la nuova viabilità in riva destra dell'Arno tra il centro abitato del Matassino ed il confine comunale con S.Giovanni; infrastruttura strettamente connessa con la Cassa di Espansione di "Pizziconi";
- c) la nuova viabilità in Variante alla Strada Provinciale n° 14 delle Miniere che consentirà di migliorare e allontanare la circolazione veicolare dall'interno del Centro Abitato del Porcellino.

I tracciati viari delle opere di cui alle lettere a) e b) sono affiancati da due fasce di rispetto che formano un corridoio infrastrutturale, all'interno del quale potranno variare i tracciati definitivi, in relazione ai progetti esecutivi delle opere, senza che ciò comporti Variante al Regolamento Urbanistico.

Su tali corridoi è vietata qualsiasi nuova costruzione fino all'approvazione dei progetti esecutivi per la realizzazione delle opere.

Il tracciato viario dell'opera di cui alla lettera c), comprensivo delle fasce di rispetto di cui al DM 5 novembre 2001 è stato individuato mediante redazione del progetto definitivo dell'opera.

4. La realizzazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento di quelle esistenti, deve avvenire assicurando qualità estetico-percettiva, funzionale ed ambientale. I nuovi tracciati devono essere modellati sugli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa alterare in modo significativo i caratteri morfologici e percettivi del paesaggio.

Articolo 15 - Area ferroviaria

Sono le aree destinate ad uso ferroviario e vincolati a tale uso anche ai sensi della D.G.R 9/5/94 n° 4386.

Le relative fasce di rispetto sono stabilite dalla normativa vigente in materia ancorché non riportate nelle Tavole dei vincoli.

Articolo 16 - Area autostradale

Sono le aree destinate a sede autostradale.

Le relative fasce di rispetto sono stabilite dalla normativa vigente in materia ancorché non riportate nelle Tavole dei vincoli del Piano Strutturale.

Titolo III - Centri abitati

Articolo 17 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari - U.T.O.E.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il Piano Strutturale individua, nell'articolazione del territorio, le U.T.O.E. che costituiscono gli ambiti territoriali dove dare attuazione alle principali previsioni riguardanti il Sistema Insediativo ed il Sistema degli Spazi pubblici di relazione.

Il Regolamento Urbanistico definisce per ogni U.T.O.E. le previsioni urbanistiche riguardo alle singole aree ed edifici in essa contenuti nel rispetto del carico insediativo massimo ammesso dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico individua il perimetro aggiornato dei Centri Abitati ai sensi e per gli effetti dell'articolo n°17 della L.765/67 e dell'articolo n° 4 D.L.30/4/92 n° 285; all'interno di tale perimetro definisce l'azzonamento del territorio così come riportato nelle tavole in scala 1/2000.

Per quanto riguarda la disciplina delle Zone A, essa è prescritta nel successivo Titolo Quarto delle presenti norme.

Capo I - Aree a prevalente funzione residenziale

Articolo 18 - Zona Omogenea "B": caratteri generali

1. Definizione

Sono Aree destinate prevalentemente alla residenza ma comprendono anche altre attività con essa compatibili e si articolano in Aree normative individuate in relazione alle caratteristiche tipologiche, d'uso e dall'epoca di impianto del tessuto edilizio nonché agli obiettivi del Piano Strutturale.

Tali Aree normative sono:

- B1 aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari e da fabbricati a due o più piani e/o mista con prevalenza di condominii;
- B2 aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e/o con edifici di interesse architettonico;
- B3 aree libere di completamento edilizio;
- VP verde privato;
- in aree B1, B2 e B3 sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale di volumi originati da attività artigianali, industriali, terziarie o commerciali; in quest'ultimo caso si potrà riutilizzare tutta la volumetria esistente assentita, purché l'intervento possa dotarsi di tutti gli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

In base ad una puntuale documentazione storica ed alla reale utilizzazione d'uso delle Unità Edilizie presenti nelle Zone Omogenee "B", è possibile proporre una diversa classificazione che dovrà essere verificata ed ammessa dalla Commissione Edilizia.

2. Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica e storico-culturale

Per i Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica e storico-culturale, ricompresi nelle aree a prevalente funzione residenziale, per quanto riguarda gli interventi sugli edifici valgono le norme di cui al Titolo IV, Capo III e per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le modalità attuative valgono quelle delle Zone B2.

Inoltre, per gli edifici o complessi edilizi per i quali sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione RE1, edifici di valore storico ambientale - classe C, qualora, secondo la valutazione insindacabile della Commissione Edilizia, ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri storici morfologici, tipologici ed architettonici dell'insieme del complesso edilizio saranno consentite anche aggiunte volumetriche con aumento della S.U.L. esistente alle seguenti condizioni:

- aumento massimo "una tantum" della S.U.L. fino al 30% di quella esistente e comunque non superiore a 70 mq.
- S.C. = 45%
- H.M. = 7,5 m
- distanza dai confini privati: 5 m o in aderenza
- distanza tra i fabbricati: 10 m o in aderenza

Nel caso di interventi di cui al precedente capoverso, la proposta progettuale dovrà essere inoltre accompagnata dall'analisi storico-critico-stilistica da mettere in relazione con la schedatura effettuata per il presente Regolamento Urbanistico e deve essere obbligatoriamente riferita a tutta l'unità minima d'intervento. Ferma restando la conformità degli interventi alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio vigente la qualità dell'intervento deve prevalere su ogni altro aspetto.

Articolo 19 - B1 Aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari e da fabbricati a due o più piani e/o mista con prevalenza di condominii

1. Definizione

Aree con una alta densità edilizia caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente condominiali con discrete condizioni manutentive e con pertinenze dove prevalgono i caratteri condominiali su quelli privati; il tessuto non è pertanto suscettibile di trasformazioni significative.

Sono comprese nelle aree edifici con tipologia a schiera ed altro, ricomprese nelle aree di completamento residenziale, realizzate secondo le previsioni degli strumenti urbanistici precedenti e successive varianti.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa prevalentemente la funzione residenziale.

All'interno di queste zone, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse destinazioni strettamente connesse con la residenza quali attrezzature e servizi che dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o da soggetti pubblici. Comunque le attrezzature e servizi, per esempio asili nido, scuole materne, ecc., potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Sono ammesse inoltre le destinazioni turistico-ricettive, purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti gli interventi di Ristrutturazione Edilizia RE3 e Ristrutturazione Urbanistica RU1 e di ampliamento con aumento della S.U.L. esistente ed aumento del numero delle Unità Immobiliari alle seguenti condizioni:

- ampliamento massimo "una tantum" fino al 30% della S.U.L. esistente e comunque non superiore a 70 mq.;
- S.C. = 45%;
- H.M.= 7,5 m e/o altezza pari a quella dell'edificio esistente;
- distanza dai confini privati: 5 ml. o in aderenza;
- distanza tra i fabbricati: 10 ml. o in aderenza.

Nel caso di edifici o porzioni di edifici, costituiti da un solo piano fuori terra, con caratteristiche abitabili, è consentita la sopraelevazione di un piano o più piani fino al raggiungimento di quelli degli edifici circostanti.

È possibile procedere anche all'ampliamento delle singole Unità Immobiliari qualora tale ampliamento si inserisca organicamente nell'Unità Edilizia migliorandone la qualità edilizia ed ambientale.

Sono ammesse chiusure con infissi vetrati delle terrazze, logge e/o balconi purché tali chiusure siano previste attraverso un progetto unitario che interessi tutta l'Unità Edilizia e che tale Progetto venga approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale .

E' ammessa la realizzazione di locali interrati, seminterrati o fuori terra a destinazione condominiale: servizi tecnologici, garage, ripostigli per i condomini, locali ad uso condominiale, sotto il fabbricato o nel resede di pertinenza, nonché la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti nel resede con le seguenti prescrizioni:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- altezza massima interna dei locali = 2,40 m
- altezza massima fuori terra dei volumi seminterrati = 1,2 m
- progetto complessivo del resede con il miglioramento ed incremento del verde condominiale e dell'arredo anche con la creazione di giardini pensili sopra i volumi interrati.

Gli interventi saranno assentiti purché si dimostri un miglioramento della qualità edilizia esistente ed un buon inserimento ambientale.

4. Modalità attuative

Intervento diretto

5. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, le seguenti aree :

5.1 - "B1*": Aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari

Interventi sugli edifici esistenti

Qualora gli interventi interessino complessi edilizi unitari, saranno ammessi a condizione che gli stessi non alterino le caratteristiche dell'insieme sui fronti prospettanti spazi pubblici o accessibili al pubblico o che la modifica di tali caratteristiche conservi carattere unitario e sia estesa a tutti gli edifici. Così come gli interventi nei resedi dovranno essere unitari e tali da contribuire a mantenere e ricercare l'unitarietà del complesso edilizio.

5.2 - "B1": Aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari, individuata lungo via Francesco Petrarca, Foglio di Mappa n° 31, particella n° 322.

U.T.O.E. A1: Capoluogo, Tav. n° C U6 – Capoluogo/Scampata, in scala 1: 2.000

In tale area sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, destinazioni strettamente connesse con la residenza quali attrezzature e servizi, destinazioni turistico-ricettive, direzionali, commerciali e produttive limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la destinazione residenziale.

Tutto ciò compatibilmente con il rispetto degli standards urbanistici e, soprattutto, dei parcheggi pubblici e privati.

Articolo 20 - B2 aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e/o con edifici di interesse architettonico

1. Definizione

Aree con una bassa densità edilizia: caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente mono-bifamiliari circondati da verde privato.

Sono considerati edifici conformi alle caratteristiche di area prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa esclusivamente la funzione residenziale.

All'interno di queste zone, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse destinazioni strettamente connesse con la residenza quali attrezzature e servizi che dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o da soggetti pubblici. Comunque le attrezzature e servizi, per esempio asili nido, scuole materne, ecc., potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di realizzazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sono consentite altresì le destinazioni direzionali - uffici e studi professionali - commerciali ed artigianali - piccolo artigianato compatibile con la residenza - a condizione che tali attività producano emissioni acustiche ed atmosferiche conformi ai limiti fissati dalla normativa vigente.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti interventi sino alla Ristrutturazione Urbanistica RU1 e di ampliamento con aumento della S.U.L. esistente ed aumento del numero delle Unità Immobiliari alle seguenti condizioni:

- ampliamento massimo "una tantum" fino al 30% della S.U.L. esistente e comunque non superiore a 70 mq.;
- S.C. = 45%;
- H.M.= 7,5 m e/o altezza pari a quella dell'edificio esistente;
- distanza dai confini privati: 5 ml. o in aderenza;
- distanza tra i fabbricati: 10 ml. o in aderenza.

Nel caso di edifici o porzioni di edifici, costituiti da un solo piano fuori terra, con caratteristiche abitabili, è consentita la sopraelevazione di un piano. o più piani fino al raggiungimento di quelli degli edifici circostanti.

È possibile procedere anche all'ampliamento delle singole Unità Immobiliari qualora tale ampliamento si inserisca organicamente nell'Unità Edilizia migliorandone la qualità edilizia ed ambientale.

Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia RE3 e Ristrutturazione Urbanistica RU1, che comportano la demolizione totale e ricostruzione degli edifici realizzati prima del 1940, dovrà essere dimostrata e sottoposta alla valutazione insindacabile della Commissione Edilizia l'assenza di eventuali caratteri tipologici di tutto il complesso edilizio. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere accompagnata inoltre da una adeguata analisi storico-critica e deve essere obbligatoriamente riferita a tutta l'unità minima d'intervento.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione nonché gli interventi di ristrutturazione dovranno essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di intervento e/o la modifica di tali caratteristiche dovrà conservare carattere unitario e dovrà essere estesa a tutto l'edificio.

Sono ammesse chiusure con infissi vetrati delle terrazze, logge e/o balconi purché tali chiusure siano previste attraverso un progetto unitario che interessi tutta l'Unità Edilizia e che tale Progetto venga approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale .

Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione non potranno modificare gli allineamenti del fronte principale nel caso che l'allineamento sia comune agli edifici contermini.

Non è ammissibile il cumulo dei parametri edilizi relativi agli interventi di sopraelevazione e di ampliamento.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione nonché gli interventi di ristrutturazione degli edifici dovranno prevedere anche la sistemazione del resede di pertinenza tutelando il patrimonio arboreo esistente.

4. Modalità attuative

Intervento diretto.

5. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, le seguenti aree:

- 5.1: "B2" Area ad edilizia residenziale ubicata in località Gaglianella, lungo il Borro di Ponte Rosso.

U.T.O.E. A1: Capoluogo, Tav.n° C U2-Lagaccioni/Gaglianella", in scala 1:2.000.

Tale area è sita ai margini della lottizzazione "Gaglianella". In questa sottozona si ammette la possibilità di demolizione della volumetria esistente e la ricostruzione di questa all'interno del lotto; la nuova S.U.L. non potrà essere superiore a mq. 500.

- 5.2: "B2" Area ad edilizia residenziale ubicata in località Gaville, lungo via di Gaville.

Foglio di Mappa n° 56, particelle 250 e 251

U.T.O.E. B1: Gaville, Tav. n° C U10 -Gaville, in scala 1: 2.000.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

In tale area di completamento edilizio è ammessa la realizzazione di una nuova S.U.L. di mq. 200,00; tale nuova volumetria è ammessa tramite Convenzione con l'Amministrazione Comunale o altri Enti preposti, al fine di realizzare una "Casa Famiglia" o struttura simile per attività sociali di recupero e ospitalità per portatori di handicap.

- 5.3: "B2" Aree ad edilizia residenziale su cui insistono edifici di particolare interesse architettonico

Interventi sugli edifici esistenti

Nelle aree ricomprese nelle zone a prevalente funzione residenziale, sugli edifici di particolare interesse architettonico sono ammessi gli interventi di cui al Titolo IV, Capo III e per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le modalità attuative valgono quelle delle Zone "B2".

Inoltre per gli edifici o complessi edilizi per i quali sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE1, edifici di valore storico ambientale - classe C, qualora, secondo la valutazione insindacabile della Commissione Edilizia, ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri storici morfologici, tipologici ed architettonici dell'insieme del complesso edilizio saranno consentite anche aggiunte volumetriche con aumento della S.U.L. esistente alle seguenti condizioni:

- aumento massimo "una tantum" della S.U.L. fino al 20% di quella esistente e comunque non superiore a 70 mq.
- Sc = 45%
- H.M.= 7,5 m
- distanza dai confini privati: 5 m o in aderenza
- distanza tra i fabbricati: 10 m o in aderenza

Nel caso di interventi di cui al precedente capoverso, la proposta progettuale dovrà essere inoltre accompagnata dall'analisi storico-critico- stilistica da mettere in relazione con la schedatura effettuata per il presente Regolamento Urbanistico e deve essere obbligatoriamente riferita a tutta l'unità minima d'intervento. Ferma restando la conformità degli interventi alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio vigente, la qualità dell'intervento deve prevalere su ogni altro aspetto.

- 5.4: "B2" Area ad edilizia residenziale ubicata in località Cesto, Foglio di Mappa n° 42, particelle n° 709 e 710.

U.T.O.E. A1: Capoluogo, Tav.n° C U6 – Capoluogo - Scampata", in scala 1:2.000.

All'interno di tale area potranno essere realizzati, oltre a quanto ammesso dagli indici della zona, anche gli annessi agricoli che verranno previsti nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che la proprietà potrà presentare.

La progettazione dei nuovi edifici dovrà coinvolgere e qualificare l'intera area e caratterizzarsi per la qualità architettonica e l'inserimento ambientale.

5.5: "B2" Area ad edilizia residenziale ubicata in località Cesto, Foglio di Mappa n° 42, particella/e n° 59, 505, 512, 775, 894 e 921.

U.T.O.E. A1: Capoluogo, Tav.n° C U6–Capoluogo Scampata", in scala 1:2.000.

In tale area circondata dal Comparto Edificatorio "C1.3 - Cesto Scampata", al fine di completare il tessuto urbano, è ammessa la riorganizzazione dell'intero lotto e del fabbricato esistente, con una S.U.L. complessiva massima di mq. 600,00.

La realizzazione delle nuove volumetrie ed il recupero dei fabbricati esistenti, dovrà avvenire attraverso un Piano Unitario d'Intervento che preveda la riorganizzazione e la riqualificazione architettonica ed ambientale dell'intero lotto.

Articolo 21 - B3 Aree libere di completamento edilizio

1. Definizione

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Lotti di terreno inedificato compresi tra aree edificate o lotti edificati interessati o limitrofi a nuovi spazi pubblici di relazione.

2. Destinazioni d'uso

Come le aree B2.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

3.1. Lotti inedificati

Sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- Uf = 0,4 mq. S.u.l./S.f.
- S.C. = 35%
- H.M.= pari a quella degli edifici circostanti
- n° piani f.t. pari a quelli degli edifici circostanti
- distanza dai confini privati: 5 m o in aderenza
- distanza tra i fabbricati: 10 m o in aderenza

3.2. Lotti edificati

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti alle seguenti condizioni:

- Uf = 0,6 mq. S.u.l./S.f.
- S.C. = 40%
- H.M.= pari a quella degli edifici circostanti
- n° piani f.t. pari a quelli degli edifici circostanti
- distanza dai confini privati: 5 m o in aderenza
- distanza tra i fabbricati: 10 m o in aderenza

La S.U.L. risultante dall'applicazione dell'indice Uf è da intendersi comprensiva di quella esistente.

4. Modalità attuative

Intervento diretto.

5. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, le seguenti aree:

- 5.1: Area "B3 – area libera di completamento edilizio" di via G. da Verrazzano

TAVV.U6: Capoluogo Scampata – U7: Capoluogo Pirelli – U.T.O.E. A1: Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000, via G. da Verrazzano.

Nell'area "B3: area libera a completamento edilizio" di via G. da Verrazzano.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti alle seguenti condizioni:

- S.U.L. massima pari a 1.600 mq.
- S.C. = 40%
- H.M.=7,5 m
- n° piani fuori terra 2
- distanza dai confini privati: 5 m o in aderenza
- distanza tra i fabbricati: 10 m o in aderenza.

- 5.2: Area "B3 – area libera di completamento edilizio", in frazione Gaville

TAV. U10: Gaville – U.T.O.E. B1: Gaville, scala 1:2.000.

Nell'area "B3: area libera a completamento edilizio" di Gaville, ex area "Verde Privato: VP", è ammessa l'edificazione secondo gli indici urbanistici della Sottozona, ma con l'eccezione che l'altezza massima non potrà superare 6,50 m; inoltre il progetto e le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

essere tali da caratterizzare l'insediamento per la qualità architettonica e l'inserimento ambientale, mantenendo per quanto possibile il maggior numero di piante esistenti.

Articolo 22 - Verde privato

1. Definizione

Sono aree libere destinate a giardini o orti che eccedono le pertinenze degli edifici e che sono ad esse con termini ed aree che, a seguito di frazionamenti e parcellizzazioni, sono destinate ad una agricoltura di tipo amatoriale finalizzata all'autoconsumo.

2. Destinazioni d'uso

E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso a giardino o ad orto.

3. Interventi ammessi

Per appezzamenti che abbiano una superficie maggiore di 250 mq. potranno essere realizzati al fine di migliorare e qualificare il contesto ambientale, dei manufatti semplicemente appoggiati a terra realizzati secondo le specifiche sotto riportate:

- superficie massima di 4,00 mq., altezza massima fuori terra di 2,40 m;
- la realizzazione dei nuovi manufatti è condizionata alla demolizione delle strutture non congrue esistenti nel lotto e dalla sostituzione delle recinzioni in rete o altro materiale inerte con altre di altezza massima di 1,00 metro eseguite mediante la messa a dimora di piante di essenze locali o con steccate in pali o lanciaie di legno grezzo locale o da cannicciati costruiti in loco;
- strutture portanti e tamponamenti in legno omogeneo, tetto a capanna e copertura con fogli di materiale bituminoso ardesiato o in rame, una sola porta di accesso e un'unica finestra, ambedue in legno, pavimento in terra battuta o sopraelevato da terra in doghe di legno;
- lungo le strade pubbliche è consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di 1,80 metri con pali in legno o ferro e rete metallica o con siepi costituite da essenze autoctone;
- qualora il verde privato sia contiguo al resede e in diretto rapporto pertinenziale con Unità Edilizie, è possibile realizzare all'interno di questo, le attrezzature previste all'articolo n° 42, comma 6° delle presenti Norme;
- all'interno dei Centri Abitati, le piscine che potranno essere realizzate secondo i criteri previsti dal comma 6° dell'articolo n° 42, potranno anche essere dotate di copertura preferibilmente telescopica, per il godimento delle stesse anche nella stagione invernale, purché non siano realizzate su emergenze panoramiche e/o paesaggistiche e, comunque, opportunamente schermate da siepi o alberature in filare.

4. Modalità attuative e Caratteristiche costruttive

I manufatti potranno essere realizzati previa comunicazione al Sindaco nella quale l'interessato dichiara:

- a) la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e il mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Il periodo di cui alla lettera b) potrà essere prorogato attraverso nuova comunicazione, contenente gli elementi di cui alle precedenti lettere, inviata prima della scadenza dello stesso.

5. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente punto, pur ricadendo in tale zonizzazione, la seguente area :

- **" Verde Privato: VP* ", area in adiacenza del Centro Storico di Gaville**, nella parte sommitale del Centro Storico.

In tale area ricomprensente il Parco storico della "Villa- Fattoria di Gaville", non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti se non di serre, di cui all'articolo n° 35, comma 10°, punto 3.

Capo II - Aree di completamento e di trasformazione urbanistica

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Articolo 23 - Zona Omogenea "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale: caratteri generali

Sono aree non urbanizzate ed aree edificate o in aderenza all'edificato con potenzialità di trasformazione edilizia e/o urbanistica.

Tali aree sono destinate al completamento del tessuto urbano esistente conformemente agli obiettivi del Piano Strutturale ed in particolare a quelli di riequilibrio funzionale, creazione di nuove centralità e definizione del limite della città.

Le aree normative sono:

- C1 aree di completamento urbanistico;
- C2 aree di trasformazione urbanistica.

Tali aree normative sono divise in Comparti e per ognuno il Regolamento Urbanistico definisce le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità attuative.

Per ogni Comparto sono indicate: la Superficie Territoriale (S.T.), le aree pubbliche (S.P.) e la Superficie Fondiaria (S.F.).

Per ogni lotto di Superficie Fondiaria sono prescritte la tipologia edilizia e la relativa destinazione d'uso, la S.U.L. massima realizzabile, il numero dei piani e l'altezza massima, il rapporto massimo di copertura.

Per ogni lotto di Superficie Fondiaria a destinazione residenziale è indicato inoltre il numero di alloggi che ha carattere indicativo per i successivi Piani Attuativi

Le Superfici S.T., S.P. e S.F. sono espresse in mq. e derivano da una misurazione automatica, possono variare nei P.A. in più o in meno del 5%. Tali superfici, dove modificate dall'accoglimento di Osservazioni, sono quelle dedotte in via automatica dalle tavole di piano informatizzate.

Articolo 24 - C1 Aree di completamento urbanistico

Aree non urbanizzate adiacenti l'edificato dove il Piano Strutturale prevede l'opportunità di completare la città con gli obiettivi di: un riequilibrio funzionale, una ricerca delle forme urbane e della costruzione del limite della città.

I Comparti, suddivisi per U.T.O.E., sono:

U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.1B - Sub-Comparto Gaglianella : Tav. C U2/U3
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.6.A - Comparto Scampata-Pirelli: Tav. C U6/U7
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.6.B - Comparto Scampata-Pirelli: Tav. C U7
	C1.7B - Sub-Comparto Matassino Ovest: Tav. C U3/U4
	C1.8B - Sub - Comparto Matassino Sud: Tav. C U9
UTOE A3 - Lagaccioni - Massa d'Incisa:	C1.9 - Comparto Massa di Incisa: Tav. C U1
U.T.O.E. A5 - Porcellino:	C1.10 - Comparto Porcellino Ovest: Tav. C U9
U.T.O.E. A5 - Porcellino:	C1.11 - Comparto Porcellino Est: Tav. C U9
U.T.O.E. B2 - Ponte agli Stolli:	C1.13A - Sub - Comparto Ponte agli Stolli: Tav. C U11
	C1.13B - Sub - Comparto Ponte agli Stolli: Tav. C U11
UTOE A3 - Lagaccioni - Massa d'Incisa:	C1.16A - Sub - Comparto Poggiolino: Tav. C U1
	C1.16B - Sub - Comparto Poggiolino: Tav. C U1
UTOE B1 - Gaville:	C1.17 - Comparto Gaville C: Tav. C U10
UTOE B1 - Gaville:	C1.18 - Comparto Gaville D: Tav. C-U10
UTOE A1 - Capoluogo:	C1.20A - Sub-Comparto Misericordia Via G. da Verrazzano: Tav. C U6
	C1.20B - Sub-Comparto Misericordia Via G. da Verrazzano: Tav. C U6

I Comparti in iter, suddivisi per U.T.O.E., sono:

U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.1A - Sub-Comparto Gaglianella : Tav. C U2/U3
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.2 - Comparto "Nuovo Albergo": Tav. C U3

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.3 - Comparto Cesto-Scampata:Tav. C U6
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.4A- Sub-Comparto Viale Galilei:Tav. C U3/U6
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.4B- Sub-Comparto Istieto:Tav. C U3/U6
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.5 - Comparto S.Biagio: Tav. C U3
U.T.O.E. A2 - Matassino:	C1.8A - Sub - Comparto Matassino Sud: Tav. C U9
U.T.O.E. A6 - Restone:	C1.12.B/1 - Comparto Restone: Tav. C U8
U.T.O.E. B1 - Gaville:	C1.14 - Comparto Gaville A: Tav. C U10
U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C1.19 - Comparto Ponterosso: Tav. C-U3

I lotti edificati facenti parte di Comparti e/o lottizzazioni previsti dal Piano Regolatore Generale approvato in data 11 aprile 1988 e successivamente dal primo Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 1 il 20 gennaio 2000, attualmente conclusi e/o in iter che si concluderanno, mantengono la zonizzazione prevista all'interno del Comparto o quella che è stata assegnata, comunque non potranno usufruire di nuovi incrementi urbanistici o aumenti "una tantum" di S.U.L. previsti nelle singole zonizzazioni.

Ogni comparto è specificatamente normato come segue.

U.T.O.E. A1 – Capoluogo: C1.1A – Sub-Comparto Gaglianella: Tav. C U2/U3

1. Definizione e Obiettivi

L'area è compresa tra il Borro della Gagliana e l'edificato esistente.

Si prevede di completare la zona della Gaglianella chiudendo gli isolati con destinazione commerciale e formandone uno a destinazione prevalentemente residenziale la cui attuazione è strettamente legata all'intervento di demolizione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento edilizio è strettamente connesso con la realizzazione della nuova viabilità trasversale di collegamento tra la via Fiorentina e la nuova S.R. n° 69 in proseguimento della strada provinciale del Brollo e di Poggio alla Croce.

Tale infrastruttura è inserita in un corridoio verde, libero da edifici e trasversale all'Arno che segna una importante pausa tra l'edificato dell'U.T.O.E. Lagaccioni e quello dell'U.T.O.E. Capoluogo.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	60.670
Aree pubbliche	mq.	25.125

Lotto 1 = destinazioni d'uso e tipologia delle zone D2	S.F.= mq.	23.450
R.C.= %		50%
H.M. = ml		12
n. piani fuori terra		3
S.U.L. complessiva max mq.		11.400

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle commerciali: esercizi pubblici e di vicinato, medie strutture di vendita - anche nella forma del Centro Commerciale -, nonché il trasferimento ed ampliamento - anche nella forma del Centro Commerciale - di grandi strutture di vendita esistenti, direzionali ed artigianali.

Lotto 2 = destinazioni d'uso delle zone B1	S.F.= mq.	9.555
Tipologia: in linea		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		12,50
piani fuori terra n.		4
alloggi max n.		74

S.U.L. complessiva max mq.	5.548
-----------------------------------	--------------

Lotto 3 = verde pubblico

3. Interventi sugli edifici esistenti

L'edificio compreso nel lotto 3 è soggetto a demolizione.

4. Modalità attuative

L'attuazione del Comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nello studio idrologico-idraulico, così come indicato nella Carta della Fattibilità; pertanto il rilascio dell'abitabilità/agibilità è subordinato all'ultimazione ed ai collaudi degli stessi interventi di messa in sicurezza idraulica dell'area.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

U.T.O.E. A1 – Capoluogo: C1.1B – Sub-Comparto Gaglianella: Tav. C U2/U3

1. Definizione e Obiettivi

L'area è compresa tra via della Comunità Europea ed il Sub-Comparto C1.1A in proseguimento dell'edificato esistente.

Si prevede di completare questa zona formando un isolato a destinazione residenziale la cui attuazione è strettamente legata all'intervento di demolizione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento edilizio è connesso con la realizzazione di una fascia di verde pubblico lungo via della Comunità Europea in proseguimento di quello esistente.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	3.096
Aree pubbliche	mq.	145

Destinazioni d'uso e tipologia delle zone B1	S.F.= mq.	2.951
Tipologia: in linea		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		12,50
piani fuori terra n.		4
alloggi max n.		12
S.U.L. complessiva max mq.		892

3. Interventi sugli edifici esistenti

L'edificio compreso nel lotto è soggetto a demolizione.

4. Modalità attuative

L'attuazione del Comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nello studio idrologico-idraulico, così come indicato nella Carta della Fattibilità; pertanto il rilascio dell'abitabilità/agibilità è subordinato all'ultimazione ed ai collaudi degli stessi interventi di messa in sicurezza idraulica dell'area.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.4 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.4 e P.A.I. P.I.3 (solo per una minima parte). L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4. Nell'area incidono due fattori di rischio: il rischio indotto dal borro della Gaglianella e quello indotto dal rigurgito del fiume Arno.

L'intervento edilizio è subordinato al completamento degli interventi sul borro della Gaglianella, in particolare al rialzamento dell'argine in destra idraulica immediatamente a monte della ferrovia Firenze-Roma. Il completamento di tali opere porterà ad un declassamento da I.4 a I.3 e da P.I.4 a P.I.3.

Nonostante ciò permane sull'area una condizione di rischio idraulico indotta dalle esondazioni del fiume Arno, pertanto sarà necessario mettere in opera i necessari accorgimenti per la messa in sicurezza dell'area da edi-

ficare. La quota di imposta delle edificazioni dovrà essere superiore di 50 cm rispetto al battente idrico raggiunto nella cella VI_052 per $Tr=200$ anni, pari quindi a $124.11 \text{ m s.l.m.} + 0.5 \text{ m} = 124.60 \text{ m s.l.m.}$ I volumi sottratti all'esondazione da recuperare attraverso scavo saranno da definire con esattezza, previo rilievo di dettaglio dell'area da edificare e computo esatto della superficie da destinare ad edificazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*). In prima analisi essi ammontano a circa 3305 mc (massima superficie coperta = $S.F.*R.C.=1180.4 \text{ mq}$, altezza d'acqua prevista 2.8 m). Tali volumi, calcolati con l'indice della massima superficie coperta, risulteranno ovviamente inferiori nel caso in cui sia utilizzato un inferiore rapporto di copertura. Il recupero dei volumi può essere effettuato o all'interno del comparto stesso, oppure all'interno delle aree soggette a laminazione e destinate alla realizzazione del sistema di casse Restone (il volume dovrà essere aggiunto a quello già calcolato nel progetto delle casse per fini di laminazione delle piene). Il progetto del recupero dei volumi dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti in materia idraulica.

Se si decide di effettuare il recupero dei volumi sottratti alla laminazione nella cassa Restone, l'intervento è condizionato al preventivo parere dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

L'area è interessata allo stato dei fatti da un'ampia zona allagabile per $Tr=20$ anni. Tale perimetrazione decadrà con il completamento degli interventi sul borro della Gagliana, in destra idraulica a monte del ponte della ferrovia Firenze-Roma. Fino all'avvenuto completamento e collaudo di tali opere, l'area risulta non edificabile.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- All'area edificatoria "B1: aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari e da fabbricati a due o più piani mista con prevalenza di condomini" viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.2 - Comparto "Nuovo Albergo": Tav. C U3

1. Definizione

L'area è compresa tra via Roma e la nuova S.R. n° 69. Si prevede di completare l'edificato formando un isolato compreso tra via Roma, la nuova strada di PRG, la S.R. n° 69 ed il torrente Ponterosso. L'ubicazione di questa zona, strategica nel tessuto urbano del Capoluogo, impone un'attenta progettazione di tutta l'area, tenendo conto delle connessioni con le funzioni e le strutture adiacenti.

Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica. L'articolazione planimetrica, volumetrica, l'uso dei materiali ed i caratteri delle finiture dei fabbricati, dovranno portare ad un'identificazione visiva delle varie funzioni.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie complessiva Comparto:	mq.	21.140
Superficie Territoriale:	mq.	13.860
Aree pubbliche	mq.	7.280

Lotto a destinazione d'uso turistico ricettiva	
R.C.= %	60%
H.M. = ml	21
piani fuori terra n.	6
numero max delle camere	100
S.U.L. complessiva max mq.	5.000
Lotto a destinazione d'uso residenziale	
R.C.= %	60%
H.M. = ml	15
piani fuori terra n.	5
S.U.L. complessiva max mq.	3.000

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- si dovrà realizzare una nuova strada che colleghi via Gioacchino Rossini, strada prospiciente lo Stadio comunale, con la nuova strada di collegamento con la Strada Regionale n° 69 di Valdarno;
- si dovrà realizzare il parcheggio pubblico antistante lo Stadio comunale;
- si dovrà realizzare una nuova strada che colleghi via Ponte Rosso con la nuova Strada Regionale n° 69 di Valdarno;
- si dovrà realizzare un collegamento pedonale tra gli impianti sportivi adiacenti lo Stadio comunale e gli impianti sportivi a nord sempre adiacente la linea ferroviaria. Tale collegamento lungo la linea ferroviaria sovrappasserà il sottopasso della nuova Strada Regionale;
- dovrà essere ricostruito, su terreno comunale, il campo sportivo che verrà dismesso per la realizzazione di opere pubbliche-parcheggio pubblico e per realizzare il collegamento con via G. Rossini;
- l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione del Comparto le aree di proprietà;
- la quota di riferimento del nuovo piano di campagna da considerarsi per la determinazione dell'altezza massima dell'edificato sarà quella prevista dallo studio idrogeologico-idraulico allegato al Regolamento Urbanistico, ovvero 50 cm. sopra la massima quota di esondazione con tempi di non ritorno duecentennali;
- nei piani interrati, viste le particolari destinazioni d'uso, saranno consentite altezze superiori a ml. 2,40 senza che le superfici relative vengano conteggiate nella S.U.L.;
- il Comparto dovrà utilizzare e mantenere l'eventuale fascia di terreno limitrofa alla nuova sede viaria della Strada Regionale n° 69 di Valdarno che dovesse risultare non necessaria alla realizzazione dell'opera e che l'Amministrazione Provinciale non ricomprendesse negli espropri definitivi;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono soggetti a demolizione.

4. Modalità attuative

L'attuazione del Comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nello studio idrologico-idraulico, così come indicato nella Carta della Fattibilità.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo. Dovranno essere allegati alla relativa Convenzione i progetti architettonici del collegamento pedonale lungo la linea ferroviaria, dei nuovi parcheggi pubblici e del nuovo campo di calcio.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.3 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.3. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4.

Il fattore di rischio presente nell'area è dovuto al Fiume Arno; infatti i lavori di messa in sicurezza idraulica del borro di Ponterosso sono stati ultimati e omologati dal Genio Civile con lettera prot. n.83911 del 21.03.2008 e mettono in sicurezza l'area del nuovo albergo dalle esondazioni del torrente.

Il Comparto C1.2 "Nuovo Albergo" è già stato ampiamente studiato dal punto di vista idraulico negli anni precedenti la stesura della presente Variante al Regolamento Urbanistico. Sono state proposte varie soluzioni per la messa in sicurezza dell'area che sono state sottoposte a parere preventivo del Genio civile di Firenze. In sede di revisione del Regolamento Urbanistico, il redattore delle verifiche idrauliche ritiene di adottare per la messa in sicurezza dell'area l'ultima soluzione concordata tra la committenza Immobiliare Sara s.r.l., il comune di Figline Valdarno e il Genio Civile di Firenze, che è stata redatta in data 21.09.2008.

Tale soluzione prevede che l'area sia messa in sicurezza idraulica attraverso un sistema di argini di contenimento, muri e tratti di viabilità a quota di sicurezza.

Per quanto riguarda il fiume Arno, si verifica che il massimo battente per $Tr=200$ anni è pari a 124.15 m s.l.m. Considerando un opportuno franco di 50 cm, si ottiene la quota per la realizzazione degli argini e dei muri di contenimento pari a 124.65 m s.l.m.

Nell'ultima soluzione individuata in data 21.09.2008 si stabiliva che il recupero dei volumi (ca 17500 mc) fosse effettuato in due aree limitrofe al comparto, di cui una posizionata nella cella V1_028 e l'altra nella cella V1_030.

In fase di Variante al Regolamento Urbanistico sono state apportate modifiche al quadro conoscitivo idraulico, che hanno comportato variazioni nel livello di massima piena per $Tr=200$ anni nell'area di studio, pertanto, alla luce dei nuovi dati, si procede ad un nuovo calcolo dei volumi sottratti all'esondazione, che risultano pari a ca 49700 mc.

I volumi sottratti all'esondazione da recuperare attraverso scavo saranno da definire con esattezza, previo rilievo di dettaglio dell'area da edificare e computo esatto della superficie da destinare ad edificazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*). Il progetto del recupero dei volumi dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti in materia idraulica.

Se si decide di effettuare il recupero dei volumi sottratti alla laminazione nella cassa Restone, l'intervento è condizionato al preventivo parere dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Altrimenti possono essere utilizzate le aree indicate in data 21.09.2008 situate all'interno delle celle V1_028 e V1_030 che sono in grado di contenere circa 30000 mc e stoccare la restante parte dei volumi con un ulteriore scavo di circa 20000 mc all'interno della Cassa Restone.

4.2. Pericolosità, Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 dell'ex L.R. 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sulla base delle Classi di pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 dell'ex L.R. 1/2005, , sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alla **zona C1.2**: area destinata a nuova edificazione; comprendente un lotto con destinazione d'uso turistico ricettiva (nuovo albergo) e n.3 lotti con destinazione d'uso residenziale, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle zone **G4**: aree di verde pubblico, limitrofe alla nuova S.R. n. 69, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**;
- alla **zona F3.1**: area destinata a verde sportivo privo di infrastrutture (campo di calcio), viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**;
- Ed infine alle aree destinate alla **Viabilità pubblica** ed alle **zone G6**: aree di parcheggio pubblico, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle classi di fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno n.1 sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa.

La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 dell'ex L.R. 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'Art. 117 Commi 1 e 2 dell'ex L.R. 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{S30}).

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.3 - Comparto Cesto-Scampata:Tav. C U6

1. Definizione e obiettivi

L'area è compresa tra via di Gaville e la previsione della Cassa di Espansione del Cesto.

La realizzazione del nuovo argine della Cassa di Espansione consentirà di mettere in sicurezza idraulica l'intera zona e di definire il limite della città.

Il Comparto si attesta su questo limite prevedendo di realizzare una zona residenziale a bassa densità edilizia ed aree a verde pubblico.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	51.725
Aree pubbliche	mq.	15.986
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	31.944
Tipologia: mono e bifamiliari		
R.C.= %		25%
H.M. = ml		7,5

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

piani fuori terra n.	2
alloggi n.	70
S.U.L. complessiva max mq.	6.547,56

Lotto 2= destinazioni d'uso delle zone D1	S.F.= mq.	1.340
Intervento diretto sul lotto L 2.D1	Sc max = mq.	650
H.M. = ml		6
piani fuori terra n.		1
Distanza dalla strada di lottizzazione m		5
In alternativa, nel caso di intervento unitario sui lotti L2.D1 e L3.B2 con demolizione del volume perimetrato sul lotto L3.B2 i parametri sono i seguenti:		
S.C. max = mq.		800
H.M. = ml		6
piani fuori terra n.		1
Lotto 3= destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	2.185

3. Interventi ammessi

Riqualificazione edilizia del lotto mediante la demolizione del corpo di fabbrica perimetrato sulla cartografia, corpo di fabbrica incongruo con il contesto residenziale della zona e la ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti.

4. Modalità attuative

L'attuazione del Comparto è subordinata alla realizzazione di un primo lotto dell'argine sinistro della Cassa di Espansione secondo quanto previsto nel progetto di dettaglio, preliminare al progetto esecutivo, predisposto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza a quanto previsto nello Studio idrologico ed idraulico allegato al Regolamento Urbanistico.

In particolare, il primo lotto dell'argine sinistro della Cassa di Espansione consisterà nella realizzazione del rilevato fino alla quota di 129,50 m.s.l.m., pari alla quota dell'argine e delle altre opere di protezione, muri in c.a., realizzate dall'Amministrazione Comunale negli anni passati.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.4A- Sub-Comparto Viale Galilei:Tav. C U3/U6;

C1.4B- Sub-Comparto Istieto:Tav. C U3/U6

1. Definizione

L'area si estende a sud dell'edificato dal Borro del Ponterosso al Viale Galilei ed è indicata nel Piano Strutturale come area nella quale definire il limite dell'edificato.

Obiettivo è quello di concludere l'insediamento residenziale creando ampie zone a verde pubblico che si relazionano strettamente con il territorio aperto e formano con le altre aree a verde pubblico, da via Del Puglia al Ponterosso, un ampio ed articolato Parco Pubblico.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

C1.4A - Sub- Comparto Viale Galilei

Superficie Territoriale	mq.	43.398
Aree pubbliche	mq.	25.298

Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	12.726
Tipologia: mono e bifamiliari		
R.C.= %		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		12

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

S.U.L. complessiva max mq.	3.500
-----------------------------------	--------------

C1.4B - Sub-Comparto Istieto

Superficie Territoriale	mq.	50.386
Aree pubbliche	mq.	29.314

Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	21.072
Tipologia: mono e bifamiliari		
R.C.= %		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		30
S.U.L. complessiva max mq.		5.648

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo relativo ad ogni Sub-Comparto.

Il Piano urbanistico Attuativo potrà prevedere unità minime di intervento che dovranno comprendere superfici fondiarie e spazi pubblici in percentuale tra loro, analoga a quella riferita all'intero Comparto.

Le caratteristiche degli edifici saranno quelle previste per gli edifici del territorio aperto normate all'articolo 44 comma 1°, dal punto 1 al punto 4.

Le nuove strade di lottizzazione dovranno avere un profilo costante senza bruschi cambiamenti di pendenza. Gli edifici dovranno presentare un andamento omogeneo rispetto alla strada che garantisca un assetto urbanistico organico dell'intervento.

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.5 - Comparto S.Biagio: Tav. C U3

1. Definizione

L'area è localizzata ad est di San Biagio ed è compresa tra l'antica via Fiorentina e la nuova viabilità principale che unisce la provinciale di Greve con quella del Brollo e di Poggio alla Croce.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	24.056
Aree pubbliche	mq.	14.241
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	9.815
Tipologia: a schiera o mono e bifamiliare		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		22
S.U.L. complessiva max mq.		2.320

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.6.A - Comparto Scampata-Pirelli: Tav. C U6/U7

1. Definizione e obiettivi

L'area è posta a Sud della Pirelli, tra il Borro del Cesto, via del Cesto e via Giovanni da Verrazzano, in adiacenza alla chiesa di Cesto.

L'obiettivo è quello di realizzare una zona residenziale, intorno ad edifici residenziali e alla chiesa esistenti, creando un sistema di spazi pubblici a verde e percorsi pedonali tali da integrare le previsioni funzionali nel contesto ambientale.

La S.U.L. della Sottozona - "B3: area libera a completamento edilizio" all'interno del Comparto è di mq. 5.900;

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	36.525
Aree pubbliche	mq.	13.739
Verde Pubblico		35%
Lotto 1 = destinazioni d'uso e tipologia delle zone "B3"	S.F.= mq.	14.750
R.C.=		35%
H.max = ml		7.5
piani fuori terra n.		2
Uf= 0,4 mq S.U.L./S.F.	S.U.L. mq.	5.900

Gli interventi riguardanti la Sottozona "B3" sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- la Sottozona "B3" dovrà essere localizzata a ovest del Comparto, in adiacenza della chiesa e di preesistenti edifici residenziali e/o in corso di realizzazione;
- la nuova viabilità del lotto residenziale, che disimpegnerà autonomamente i nuovi fabbricati, dovrà collegarsi alla viabilità prevista, con la realizzazione del Comparto adiacente, in allargamento di via del Cesto;
- l'edificato dovrà disporsi sull'area in maniera ordinata, intorno ad un'area centrale, a distanze regolari, adottando la tipologia edilizia della casa mono, bi-plurifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- gli elementi verticali dovranno usare in via prevalente colori, materiali e finiture tradizionali al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

3.1. Prescrizioni idrauliche

La maggior parte dell'area in oggetto si trova in classe di Pericolosità I.2 e in classe di Pericolosità P.A.I. P.I.1. L'area nel suo complesso ricade pertanto in Classe di Fattibilità Idraulica F.I.2. Non sono dettate a tal proposito condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

In prossimità del torrente Cesto si rileva una fascia con Pericolosità Idraulica I.2 e in Classe di Pericolosità P.A.I. 1, che è stata comunque inserita in Classe di Fattibilità F.I.4 in quanto ricade nelle prescrizioni dell'ex Ambito A1, che sono espresse nel seguente capoverso.

Nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n°1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle sottozone "B3: aree libere di completamento edilizio" viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle zone "G4: aree di verde pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1**;
- Alle aree destinate alla "Viabilità pubblica" ed alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.6.B - Comparto Scampata-Pirelli: Tav. C U7

1. Definizione e obiettivi

L'area è posta a Sud della Pirelli, tra il borro del Cesto ed il Comparto "C1.6A".

L'obiettivo è quello di realizzare una zona artigianale in continuità con la fabbrica Pirelli, a completamento dell'insediamento produttivo esistente.

La S.U.L. della Sottozona "D1: area a prevalente funzione produttiva" all'interno del Comparto è di mq. 10.000.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	12.500
Aree pubbliche	mq.	0

Lotto 1 = destinazioni d'uso e tipologia delle zone D1 S.F.= mq.	12.500
R.C.=	50%
H.M. = ml	10
piani fuori terra n.	2
Uf = 0,8mq S.U.L./S.F.	S.U.L. mq. 10.000

Gli interventi riguardanti la Sottozona "D1" sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- la Sottozona "D1" potrà essere anche suddivisa in più lotti, in prosecuzione dell'insediamento industriale "Pirelli";
- l'edificato dovrà disporsi parallelamente e ortogonalmente alla nuova viabilità, in modo che i singoli edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari;
- in ogni lotto dovrà essere effettuata una piantata di alberature sempreverdi, di essenze locali a schermatura di ciascuna porzione della Sottozona industriale;
- nella progettazione degli spazi liberi, dovrà essere posta attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate in filare; particolare attenzione dovrà essere posta nel verde da realizzarsi;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica;
- gli elementi verticali anche se prefabbricati dovranno usare in via prevalente colori, materiali e finiture tradizionali al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

3.1. Prescrizioni idrauliche

La maggior parte dell'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1. L'area nel suo complesso ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate a tal proposito condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devo-

no comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

In prossimità del torrente Cesto si rileva una fascia con pericolosità idraulica I.2 e in classe di pericolosità P.A.I. 1, che è stata comunque inserita in classe di fattibilità F.I.4 in quanto ricade nelle prescrizioni dell'ex Ambito A1, che sono espresse nel seguente capoverso.

Nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alla sottozona "D1: Area a prevalente funzione produttiva" viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 m di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. A2 – Matassino: C1.7B – Sub-Comparto Matassino Ovest: Tav. C U3/U4

1. Definizione

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

L'area è posta a ovest dell'edificato del Matassino tra la Strada Provinciale Fornacina e via Amendola. Si prevede il completamento dell'edificato così come il completamento dell'ampia zona verde in parte alberato a formare una barriera naturale tra l'abitato del Matassino e le infrastrutture viarie e ferroviarie, in buona parte già realizzata con l'attuazione del SubComparto C1.7A.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi Sub-Comparto C1.7B

Superficie Territoriale:	mq.	6.665
Aree pubbliche	mq.	4.695
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	1.970
Tipologia: a schiera		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		8
S.U.L. complessiva max mq.		791

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di Piano urbanistico Attuativo.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.3 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.3. L'area ricade per tanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4. L'intervento è subordinato alla realizzazione e al collaudo degli interventi previsti nel progetto "Realizzazione del sistema di casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nell'area del Valdarno Fiorentino – I° stralcio/I° Lotto: Cassa d'espansione Pizziconi e sistemazione del reticolo idraulico di pertinenza – progetto esecutivo".

La realizzazione di tali lavori comporterà una variazione di classe di pericolosità da I.3 a I.2 e da P.A.I. P.I.3 a P.I.1.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in Classe S3 di Pericolosità Sismica (Pericolosità Sismica locale elevata) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata) in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- All'area edificatoria "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari" viene attribuita una Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni) ed una Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata);
- alle zone "G4: aree di verde pubblico", viene attribuita una Fattibilità Geomorfologica FG1 ed una Fattibilità Sismica FS1.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'arti-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

colo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{S30}).

U.T.O.E. A2 - Matassino: C1.8A – Sub - Comparto Matassino Sud: Tav. C U9

1. Definizione

Il Sub - Comparto C1.8A prevede l'utilizzazione dell'area a monte del nuovo tracciato della Strada Regionale n° 69 di Valdarno e precisamente dell'area tra via Giovanni Amendola e via Spartaco Lavagnini, a seguito dell'esclusione dell'area a valle, compresa tra via Giovanni Amendola e la linea ferroviaria Firenze-Roma.

Conseguentemente, si prevede il completamento del centro abitato del Matassino con un'area residenziale in sottozona "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva" e con spazi pubblici attrezzati a verde in sottozona "G4: aree attrezzate a verde pubblico".

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	10.880
Aree pubbliche	mq.	7.830

Lotto 2 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	3.050
Tipologia: mono-bifamiliare – in linea su più fabbricati		
R.C.= %		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva mq.		1.035

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla Ristrutturazione Urbanistica con i parametri indicati.

4. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni geologiche

Gli interventi previsti nell'area sono subordinati alla messa in sicurezza idraulica dell'area, e al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) la nuova S.U.L. destinata a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio ad una quota superiore di un franco di 50 cm. dalla massima quota di esondazione per piene con tempi di ritorno duecentennali;
- b) la nuova S.U.L. con destinazione diversa da quella residenziale deve essere realizzata con il piano di calpestio ad una quota superiore di un franco di 50 cm. dalla massima quota di esondazione per piene con tempi di ritorno duecentennali;
- c) gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione dovranno essere isolati con soglia rispetto alla massima quota di esondazione per piene con tempi di ritorno duecentennali, con un comparto franco di 50 cm..
- d) in ugual misura anche la viabilità di lottizzazione ed i parcheggi a raso devono essere ad una quota superiore di un franco di 50 cm. dalla massima quota di esondazione per piene con tempi di ritorno duecentennali.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- e) I volumi di inondazione occupati dai rilevati degli edifici, della viabilità e dei parcheggi devono essere bilanciati con invasi di compensazione.

Sono inoltre da prevedersi in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geologico-tecniche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, ai sensi del D.M. 11/03/1988. Particolare attenzione dovrà essere posta riguardo alla presenza della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa.

A seguito delle verifiche idrauliche eseguite per l'area, vedesi studi idraulici in allegato, la quota di massima esondazione per piene con tempi di ritorno di 200 anni, è quella del Fiume Arno 125.7 m.; pertanto a seguito delle prescrizioni sopra date gli interventi previsti da tale Area sono subordinati alla messa in sicurezza idraulica dell'area innalzando la quota della zona destinata a residenziale, viabilità e parcheggi di circa 1.9 mt., 1.4 + 0.5 mt di franco, dal piano campagna attuale, 124.3 m..

La compensazione dei volumi di inondazione dovuti all'innalzamento di quota dell'area destinata ad edilizia residenziale, parcheggi e viabilità interna, sarà effettuata con il recupero del volume di inondazione da effettuare nell'area destinata a verde con l'abbassamento di quota dell'attuale piano campagna.

U.T.O.E. A2 - Matassino: C1.8B- Sub - Comparto Matassino Sud: Tav. C U9

1. Definizione

Il Sub - Comparto C1.8B prevede l'utilizzazione dell'area a monte del nuovo tracciato della Strada Regionale n°69 di Valdarno e precisamente dell'area tra il suddetto tracciato e via G. Amendola, rimasta non utilizzata a seguito dell'attuazione del Sub-Comparto C1.8A.

Conseguentemente, si prevede il completamento del centro abitato del Matassino con un'area residenziale in Sottozona "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva", con spazi pubblici attrezzati a verde in Sottozona "G4: aree attrezzate a verde pubblico" e in Sottozona "G2: aree per attrezzature d'interesse comune".

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	35.500
Aree pubbliche	mq.	22.500

Lotto 1 = destinazione d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	10.000
Tipologia: mono-bifamiliare – in linea su più fabbricati		
R.C. =		30%
H.M. = ml.		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max	mq.	4.165

Lotto 2 = destinazione d'uso della zona G2	S.F.= mq.	3.000
Aree per attrezzature di interesse comune		
R.C. =		30%
H.M. = ml.		9,0
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max	mq.	1.500

Gli interventi riguardanti il Sub - Comparto C1.18B sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- l'edificato da realizzarsi nella Sottozona "B2" dovrà allinearsi all'edificato ed alla viabilità esistente oltre via G. Amendola e i singoli edifici dovranno essere localizzati sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari;
- l'edificato da realizzarsi nella Sottozona "G2: Aree per attrezzature di interesse comune" dovrà relazionarsi anch'esso all'edificato ed alla viabilità esistente oltre via G. Amendola e dovrà qualificarsi e differenziarsi tipologicamente ed architettonicamente dai fabbricati residenziali; dovrà avere un impianto a corte.
Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente fino alla Ri-strutturazione Urbanistica che potrà prevedere l'abbattimento e la ricostruzione;
- nell'area in Sottozona "G4: aree attrezzate a verde pubblico" dovrà essere realizzata una pista ciclo-pedonale protetta e parallela a via G. Amendola, per raggiungere le aree pubbliche all'interno e all'esterno della Cassa di Espansione; nella progettazione di tali spazi liberi, dovrà essere posta attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate in filare;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- in ogni lotto dovrà essere effettuata una piantata di alberature di alto fusto sempreverdi, di essenze locali a schermatura di ciascuna porzione della Sottozona specifica e con effetti di barriera antirumore;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica; si dovranno usare in via prevalente colori, materiali e finiture tradizionali che dovranno coordinarsi ed attenersi a criteri di unitarietà e semplicità, al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.4 e I.3 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.4 e P.A.I. P.I.3. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4. L'intervento è subordinato alla realizzazione e al collaudo degli interventi previsti nel progetto "Realizzazione del sistema di casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nell'area del Valdarno Fiorentino – I° stralcio/I° Lotto: Cassa d'espansione Pizziconi e sistemazione del reticolo idraulico di pertinenza – progetto esecutivo".

La realizzazione di tali lavori comporterà una variazione di classe di pericolosità da I.4 e I.3 a I.2 e da P.A.I. P.I.4 e P.I.3 a P.I.1.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle sottozone "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari" e "G2: aree per attrezzature d'interesse comune", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle zone "G4: aree di verde pubblico" ed alle zone "VP: aree a verde privato", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1**;
- Alle aree destinate alla "Viabilità pubblica" ed alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo do-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

vanno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. A3 - Lagaccioni-Massa d'Incisa: C1.9 - Comparto Massa di Incisa: Tav. C U1

1. Definizione

L'area è posta al confine con il Comune d'Incisa in continuità con l'insediamento artigianale esistente e con l'edilizia residenziale di precedente impianto, entrambi presenti sia in Comune di Figline che in Comune di Incisa.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

C1.9 - Comparto Massa di Incisa

Superficie Territoriale	mq.	51.800
Aree pubbliche: strade e parcheggi	mq.	7.800
Aree a verde privato di uso pubblico	mq.	13.000
Lotto 2 = destinazioni d'uso delle zone B3 e tipologia residenziale mono e bifamiliare	S.F.= mq.	14.000
R.C.=		35%
H.M. = ml		7/9
piani fuori terra n.		2/3
Uf = 0,6 mq. S.U.L./S.F.	S.U.L. residenziale mq.	6.500
	S.U.L. per destinazioni connesse alla residenza mq.	500

Gli interventi riguardanti il Comparto C1.9 sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- tenendo conto delle particolari caratteristiche del settore urbano in cui si inserisce tale Comparto, la progettazione dovrà raccordarsi sia agli insediamenti artigianali ed industriali, ma anche residenziali del Comune di Figline e del Comune di Incisa, inserendo funzioni e spazi fondamentalmente legati alla residenza, al fine di organizzare e qualificare l'intera area;
- oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse destinazioni strettamente connesse con la residenza quali attrezzature e servizi, per esempio asili nido, scuole materne, ecc.; sono consentite altresì le destinazioni direzionali limitate ad uffici e studi professionali, commerciali ed artigianali limitate al piccolo artigianato che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale;
- si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità, che proseguendo la viabilità esistente nel Comune di Incisa, disimpegni i nuovi fabbricati;
- l'edificato dovrà disporsi parallelamente alla nuova viabilità sia a valle che a monte e adeguarsi all'andamento delle curve di livello del terreno in modo che i singoli edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari; conseguentemente parte degli stessi risulterà parzialmente interrata a monte;
- la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tener conto dei principi della Bioarchitettura, dell'utilizzazione delle energie rinnovabili, di un linguaggio architettonico moderno anche con requisiti di sperimentazione, in modo da caratterizzarsi per un alto livello qualitativo;
- inoltre, tenendo conto dei peculiari caratteri ambientali e paesaggistici dell'area, si ritiene che l'intervento dovrà porre particolare attenzione anche nella progettazione degli spazi liberi, sia di pertinenza dei resedi privati che del verde privato di uso pubblico, dovranno essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati secondo le curve di livello, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente anche le alberature di ogni singolo lotto privato dovranno essere coordinate ed unificate in un disegno complessivo;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- la vasta area a verde privato dovrà essere attrezzata con percorsi pedonali, piazzole di sosta, specchi d'acqua e con spazi, per esempio anfiteatro, per spettacoli all'aperto che permetteranno una fruizione completa dell'area.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Unitario d'Intervento.

Tali Piani sono subordinati al nulla-osta del Comune di Incisa al fine di garantire il raccordo dell'insediamento con la viabilità ed i servizi di quel comune.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova suddivisa in un'area a pericolosità I.4, un'area a pericolosità I.3, un'area a pericolosità I.2 e un'area a pericolosità I.1; le aree a pericolosità I.4 corrispondono a pericolosità P.A.I. P.I.4, le aree a pericolosità I.3 sono suddivise a sua volta in aree in classe di pericolosità P.A.I. P.I.3 e P.I.2. Infine l'area a pericolosità I.2 corrisponde ad un'area a pericolosità P.A.I. P.I.1. L'area a pericolosità I.1 non corrisponde a nessuna pericolosità P.A.I. Per quanto riguarda le aree con pericolosità I.4 e I.3 la fattibilità idraulica risulta FI.4, mentre per le aree con pericolosità I.2 la classe di fattibilità è F.I.2. Il rischio idraulico indotto nell'area è dovuto alle esondazioni del fiume Arno e al transito verso valle di portate in esondazione dal borro della Fornacina.

Analizziamo in primis il rischio idraulico indotto dal borro della Fornacina.

Il transito di portate verso valle non coinvolge gli edifici che sono infatti in fattibilità F.I.2, ma le viabilità e una parte dei parcheggi.

Per mettere in sicurezza l'area il Piano Attuativo o il Piano Unitario di Intervento dovrà predisporre un progetto per la realizzazione di un piccolo invaso a bocca tarata localizzato nell'area a verde a nord comparto C1.9 (tra le sezioni BF_08 e BF06, in destra idraulica del borro), in modo da laminare i picchi di piena. La piccola area di espansione avrà quota di fondo circa 125.25 m s.l.m. e un volume di invaso di circa 6000 mc. Lo scarico di progetto avrà un diametro di 1.2 m.

Nel tratto più a valle, tra le sezioni BF_04 e il ponte su via Fiorentina, sarà realizzata un'area di scavo in destra idraulica del borro della Fornacina, con quota di fondo a circa 122.10 m s.l.m., per realizzare un invaso di circa 7000 mc.

Con i due interventi si assicura per $Tr=200$ anni, il transito verso valle delle portate del borro della Fornacina in sicurezza idraulica.

Per motivi di sicurezza si prescrive inoltre di rialzare il muretto di via Fiorentina fino a quota 124.5 m s.l.m.

Per quanto riguarda il rischio idraulico indotto dal Fiume Arno, la quota massima di esondazione per $Tr=200$ anni risulta pari a 123.97 m s.l.m., pertanto tutte le superfici a quota pari o superiore a 124 m s.l.m. sono in sicurezza (in particolare quindi risultano in sicurezza già alle quote del piano campagna tutti i fabbricati che sono inseriti in fattibilità F.I.2).

Per quanto riguarda invece le viabilità e i parcheggi che si trovano a quota inferiore a 124 m s.l.m. (escluso il verde pubblico) essi vanno riportati a quota di sicurezza pari a 124.50 m s.l.m., per il rischio idraulico indotto dal fiume Arno.

Indicativamente si tratta di circa 1200 mq da rialzare fino a quota 124.50 m s.l.m. (quote del p.c. attuale variabili da 123 a 124 m s.l.m.) per un totale di circa 600 mc sottratti all'esondazione.

I volumi sottratti all'esondazione da recuperare attraverso scavo saranno da definire con esattezza, previo rilievo di dettaglio dell'area da edificare e computo esatto della superficie da destinare ad edificazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*). Il recupero dei volumi potrà essere effettuato o all'interno del comparto stesso (nell'area a verde pubblico a est del comparto, in porzioni interessate dall'esondazione del fiume Arno per $Tr=200$ anni), oppure all'interno delle aree soggette a laminazione e destinate alla realizzazione del sistema di casse Restone (il volume dovrà essere aggiunto a quello già calcolato nel progetto delle casse per fini di laminazione delle piene). Si fa riferimento al progetto "Realizzazione del sistema di casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nell'area del Valdarno Fiorentino – revisione progetto preliminare". Il progetto del recupero dei volumi dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti in materia idraulica.

Se si decide di effettuare il recupero dei volumi sottratti alla laminazione nella cassa Restone, l'intervento è condizionato al preventivo parere dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per $T_r=20$ anni: non è consentita l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato.

Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, è stata classificata in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata** nelle zone interessate dai depositi alluvionali dell'Arno e dai depositi fluvio-lacustri "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (**Zona 9 - Carta della ZMPSL**), nelle aree interessate da coltri detritiche di paleofrane stabilizzate [**zona 3 - Carta della ZMPSL**], nelle zone interessate da coltri detritiche di paleofrane quiescenti [**zona 2A**] e nelle aree interessate dal Buffer di contatto fra il Macigno e le Argille di Figline [**zona 12 - Carta della ZMPSL**].

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade in **Classe G1 - Pericolosità Geomorfologica moderata** nelle aree con pendenze inferiori al 5%; in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media** nelle aree interessate da terreni argillosi e coltri detritiche stabilizzate con pendenze inferiori al 15%; in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** nelle aree interessate da terreni argillosi e coltri detritiche stabilizzate con pendenze superiori al 15% e coltri detritiche di paleofrane quiescenti.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alla zone con destinazione d'uso "B3: area libera a completamento edilizio" ricadenti in Pericolosità geomorfologia G2 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- Alle stesse aree edificabili ricadenti in Pericolosità geomorfologia G3 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle zone con destinazione d'uso "G4: aree di verde pubblico", se ricadenti in Pericolosità geomorfologia G3 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**; se ricadenti in Pericolosità geomorfologia G3 ed in presenza di coltri detritiche di paleofrane quiescenti, è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli da definire a livello di progetto)**.

Sulla base di quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati) e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117 commi 1 e 2, dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio; in corrispondenza di coltri detritiche quiescenti o instabili dovranno essere collocati degli inclinometri per un congruo tratto a monte al fine di monitorare la stabilità del versante e verificarne i possibili movimenti; e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici dovrà essere verificata la stabilità del versante e previsti gli eventuali interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. A5 - Porcellino: C1.10 - Comparto Porcellino Ovest: Tav. C U9

1. Definizione

E' l'area compresa tra la ferrovia, l'ex Statale, via del Porcellino e la zona edificata esistente.

Si prevede la realizzazione di una viabilità parallela a via del Porcellino che consenta di razionalizzare e migliorare la circolazione veicolare dell'intero abitato e l'ampliamento della zona artigianale esistente.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	65.197
Aree pubbliche	mq.	30.787

destinazioni d'uso e tipologia delle zone D1	S.F.= mq.	15.953
Lotto 1 Sf==		4.463
Lotto 2 Sf=		4.865
Lotto 3 Sf=		6.625
R.C.= %		40%
H.M. = ml		8
piani fuori terra n.		2
Uf = 0,45 mq. S.U.L./Sf	S.U.L. mq.	6.000

destinazioni d'uso e tipologia delle zone D2	S.F.= mq.	18.457
Lotto 1 S.F.=		6.323
Lotto 2 S.F.=		6.519
Lotto 3 S.F.=		5.615
R.C.= %		50%
H.M. = ml		8
piani fuori terra n.		2
Uf = 0,80 mq. S.U.L./S.F.	S.U.L. mq.	13.000

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi in asse con il tessuto urbano esistente, in modo che i nuovi edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata e a distanze regolari;
- le caratteristiche costruttive degli edifici, i materiali, i colori e le finiture dovranno essere coordinati ed attenersi a criteri di unitarietà e semplicità;
- la nuova viabilità pubblica dovrà essere alberata lungo entrambi i lati con particolare attenzione nei tratti fiancheggiati i lotti edificabili.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo che contenga una valutazione preventiva di impatto ambientale delle attività dove si dimostri che le stesse:

- non alterano in maniera irreversibile lo stato dei luoghi;
- non inquinano né limitano le risorse idriche;
- non producono inquinamento acustico ed atmosferico;
- rispondono a tutti i requisiti previsti dalle relative normative vigenti.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova suddivisa in un'area a pericolosità I.4, un'area a pericolosità I.3 e solo marginalmente da piccole porzioni a pericolosità I.2; le aree a pericolosità I.4 corrispondono a pericolosità P.A.I. P.I.4, le aree a pericolosità I.3 sono suddivise a sua volta in aree in classe di pericolosità P.A.I. P.I.3 e P.I.2. Infine l'area a pericolosità I.2 corrisponde ad un'area a pericolosità P.A.I. P.I.1. Per quanto riguarda le aree con pericolosità I.4 e I.3 la fattibilità idraulica risulta F.I.4, mentre per le aree con pericolosità I.2 la classe di fattibilità è F.I.2. Il rischio idraulico indotto nell'area è dovuto alle esondazioni del torrente San Cipriano.

Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per $Tr=20$ anni: non è consentita allo stato attuale l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato.

Per risolvere la condizione di rischio idraulico per $Tr=20$ anni si prescrive di effettuare un apposito studio idrologico-idraulico da sottoporre all'approvazione degli enti competenti che dimostri un'effettiva diminuzione delle portate al colmo per i vari tempi di ritorno, dovute alla laminazione delle aree depresse presenti nel bacino minerario di Santa Barbara. Tale studio deve comunque tenere conto anche della situazione allo stato di progetto proposta da ENEL per la sistemazione di detti bacini. In base ai risultati di tale studio, è plausibile che la portata con $Tr=20$ anni non interessi le aree di interesse; infatti la portata idrologica assunta dal software Al. - To. 2000 è pari a circa 105 mc/s e la portata massima che può transitare nel borro San Cipriano senza indurre esondazioni nell'area C1.10 è 94 mc/s (la sezione critica è la sezione SC_023). Inoltre l'entità dei volumi in esondazione per $Tr=20$ anni è ca pari a 1700 mc. Di questi volumi, attraverso la cella V1_018_02 transitano all'incirca 1000 mc, che generano un ristagno fino a quota 128.48 m s.l.m. (battenti molto modesti).

Risolta analiticamente la condizione di rischio idraulico per $Tr=20$ anni, permane nell'area un rischio idraulico dovuto alle esondazioni per $Tr=200$ anni. Il presente studio, nel quale è stata assunta come portata per $Tr=200$ anni, quella proveniente dal software Al.To. 2000, ha valutato nell'area un battente di ristagno pari a 130.24 m s.l.m.

Pertanto per la messa in sicurezza del comparto, si impone la seguente quota di sicurezza: $130.24 + 0.5 = 130.74$ m s.l.m.. Se i risultati dello studio di cui sopra dimostreranno analiticamente che si verifica una laminazione della portata anche nel caso di eventi con ricorrenza duecentennale, sarà possibile ridurre la quota di sicurezza imposta.

Per quanto riguarda il recupero dei volumi, si stima che al superficie da mettere in sicurezza sia pari a ca 25000 mq, con un battente medio di 1.65 m, per un totale di circa 41250 mc. Anche in questo caso, valutazioni di dettaglio sulla portata con $Tr=200$, possono apportare diminuzioni nell'entità del recupero volumi.

Nella relazione idraulica si allega schema del bacino idrografico del borro San Cipriano con indicazione dei laghi artificiali derivanti dai bacini minerari, per i quali è prescritto di studiare l'effetto di laminazione.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone "D1: Aree a prevalente funzione produttiva" e "D2: Aree a prevalente funzione commerciale e terziaria" viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle zone "G4: aree di verde pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1**;
- Alle aree destinate alla "Viabilità pubblica" ed alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. A5 - Porcellino: C1.11 - Comparto Porcellino Est: Tav. C U9

1. Definizione

L'area è situata tra l'ex Strada Statale e la ferrovia, a nord di quest'ultima in continuità con le previsioni del Comune di San Giovanni con il quale confina lungo il Borro San Cipriano.

L'area è destinata esclusivamente alla funzione produttiva.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	99.955
Aree pubbliche	mq.	45.995
Resede privo di indice	mq.	2.075

Lotto 1 = destinazioni d'uso e tipologia delle zone D1	S.F.= mq.	51.885
R.C.= %		50%
H.M. = ml		10
piani fuori terra n.		2
Uf = 0,8mq. S.U.L./S.F.	S.U.L. mq.	41.508

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi parallelamente alla nuova viabilità interna, in modo che i nuovi edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata e a distanze regolari;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- le caratteristiche costruttive degli edifici, i materiali, i colori e le finiture dovranno essere coordinati ed attenersi a criteri di unitarietà e semplicità;
- le aree destinate a verde privato e pubblico lungo la Strada Regionale e all'interno dei lotti, saranno opportunamente alberate, come saranno alberate, anche se ricomprese nei lotti fondiari, le aree in fregio alle pertinenze degli edifici esistenti.

3. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo che contenga una valutazione preventiva di impatto ambientale delle attività dove si dimostri che le stesse:

- non alterano in maniera irreversibile lo stato dei luoghi;
- non inquinano né limitano le risorse idriche;
- non producono inquinamento acustico ed atmosferico;
- rispondono a tutti i requisiti previsti dalle relative normative vigenti.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.4, corrispondente a P.A.I. P.I.4, pericolosità I.3 (corrispondente a pericolosità P.I.3 e P.I.2) e I.2 (corrispondente a classe di pericolosità P.A.I. P.I.1). L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4 e per una minima parte in fattibilità idraulica F.I.2.

Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per $Tr=20$ anni: non è consentita allo stato attuale l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato.

Per risolvere la condizione di rischio idraulico per $Tr=20$ anni si prescrive di effettuare un apposito studio idrologico-idraulico da sottoporre all'approvazione degli enti competenti che dimostri un'effettiva diminuzione delle portate al colmo per i vari tempi di ritorno, dovute alla laminazione delle aree depresse presenti nel bacino minerario di Santa Barbara. Tale studio deve comunque tenere conto anche della situazione allo stato di progetto proposta da ENEL per la sistemazione di detti bacini. In base ai risultati di tale studio, è plausibile che la portata con $Tr=20$ anni non interessi le aree di interesse; infatti la portata idrologica assunta dal software Al.To. 2000 è pari a circa 105 mc/s e la portata massima che può transitare nel borro San Cipriano senza indurre esondazioni nell'area C1.10 è 94 mc/s (la sezione critica è la sezione SC_023). Inoltre l'entità dei volumi in esondazione per $Tr=20$ anni è ca pari a 1700 mc. Di questi volumi, attraverso la cella V1_044_03 transitano all'incirca 750 mc, che generano un ristagno fino a quota 128.36 m s.l.m. (battenti molto modesti).

Risolta analiticamente la condizione di rischio idraulico per $Tr=20$ anni, permane nell'area un rischio idraulico dovuto alle esondazioni per $Tr=200$ anni. Il presente studio, nel quale è stata assunta come portata per $Tr=200$ anni, quella proveniente dal software Al.To. 2000, ha valutato nell'area un battente di ristagno pari a 129.66 m s.l.m.

Pertanto per la messa in sicurezza del comparto, si impone la seguente quota di sicurezza: $129.66 + 0.5 = 130.16$ m s.l.m.. Se i risultati dello studio di cui sopra dimostreranno analiticamente che si verifica una laminazione della portata anche nel caso di eventi con ricorrenza duecentennale, sarà possibile ridurre la quota di sicurezza imposta.

Per quanto riguarda il recupero dei volumi, si stima che al superficie da mettere in sicurezza sia pari a ca 40000 mq, con un battente medio di 0.70 m, per un totale di circa 28000 mc. Anche in questo caso, valutazioni di dettaglio sulla portata con $Tr=200$, possono apportare diminuzioni nell'entità del recupero volumi.

Nella relazione idraulica si allega schema del bacino idrografico del borro San Cipriano con indicazione dei laghi artificiali derivanti dai bacini minerari, per i quali è prescritto di studiare l'effetto di laminazione.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade per gran parte della sua estensione in **Classe G1** (**Pericolosità Geomorfologica moderata**), in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale con terreni alluvionali in posto e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità; solo una fascia di

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

modesta estensione ubicata nella fascia sud est ricade in **Classe G3 (Pericolosità Geomorfologica elevata)**, in quanto interessata da una vecchia area di escavazione di inerti, successivamente colmata con terreni di riporto di varia provenienza (inerti da demolizioni, terreni vegetali ecc.). L'area colmata da oltre 30 anni è attualmente adibita a deposito di inerti per la lavorazione di calcestruzzo.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di lla parte est del Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone "D1: Aree a prevalente funzione produttiva" viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle zone "G4: aree di verde pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1**;
- Alle aree destinate alla "Viabilità pubblica" ed alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico", viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**;
- Ed infine alle zone "D1: Aree a prevalente funzione produttiva" ricadenti nelle ex aree di escavazione e pertanto classificate in Classe 3 di Pericolosità geomorfologia, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno n.3 sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Nell'area con destinazione "D1 Area a prevalente funzione produttiva", ricadente in Classe di Fattibilità Geomorfologica FG3, in quanto interessata da terreni di riporto, la fattibilità è strettamente condizionata alla realizzazione di fondazioni profonde (pali), che dovranno essere ancorate nei livelli di argille sovraconsolidate rilevati al di sotto dello strato di terreni di riporto. In fase di progettazione del Piano Attuativo, dovranno pertanto essere eseguite indagini geognostiche specifiche per la corretta progettazione di tali tipologie fondazionali. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi a carotaggio continuo al fine di verificare la profondità dei terreni in posto, e prelievo di campioni indisturbati sugli stessi terreni in posto.
- Alle aree destinate alla "Viabilità pubblica" ed alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico", si dovranno prevedere alcune prove su piastra sui terreni di riporto per la valutazione di eventuali interventi di costipamento degli strati più superficiali.
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).
- In fase di progettazione del Piano Attuativo nell'area con destinazione "D1" dovrà infine essere effettuata una valutazione economica di massima dell'intervento di bonifica dei terreni (realizzazione pali).

U.T.O.E. A6 - Restone: C1.12 .B/1- Comparto Restone: Tav. C U8

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Definizione

L'area è posta a nord dell'abitato di Restone sul tergo del fabbricato delle ex scuole di Restone, con accesso dalla Strada Regionale del Valdarno attraverso la strada già esistente.

Si prevede la realizzazione di tre lotti, la realizzazione di un Parcheggio e la risistemazione della viabilità di accesso.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	2.298
Aree pubbliche	mq.	874
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	483
Tipologia: mono e bifamiliare		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		85,14
Lotto 2 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	465
Tipologia: mono-bifamiliare		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		2
S.U.L. complessiva mq.		83,82
Lotto 3 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	476
Tipologia: mono-bifamiliare		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		2
S.U.L. complessiva mq.		88,43

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

UTOE B2 - Ponte agli Stolli: C1.13A – Sub - Comparto Ponte agli Stolli: Tav. C U11

C1.13B – Sub - Comparto Ponte agli Stolli: Tav. C U11

1. Definizione

L'area è posta ad est dell'abitato esistente.

Si prevede l'estensione ed il completamento del tessuto edilizio esistente tale da formare un equilibrato rapporto tra gli edifici nuovi, il patrimonio edilizio esistente e gli spazi pubblici di relazione.

Le previsioni del Comparto sono da considerare come sviluppo edilizio organico di Ponte agli Stolli.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

E' ammessa prevalentemente la funzione residenziale.

Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

C1.13A – Sub -Comparto Ponte agli Stolli

Superficie Territoriale:	mq.	9.740
Aree pubbliche G4 e G6 e viabilità	mq.	5.490

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Lotto 1 Destinazione d'uso delle Zone B2	S.F.= mq.	4.250
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		1.010

C1.13B – Sub -Comparto Ponte agli Stolli

Superficie Territoriale:	mq.	5.240
Aree pubbliche G4 e G6 e viabilità	mq.	1.860

Lotto 2 Destinazione d'uso delle Zone B1 e B2	Sf=mq	3.380
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
alloggi n.		
S.U.L. complessiva max mq.		1.370

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- l'edificato dovrà seguire l'andamento delle curve di livello del terreno in modo che i singoli edifici si localizzino nell'area a gradoni, evitando consistenti sbancamenti di terreno ed adottando la tipologia edilizia della casa mono e/o bifamiliare;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica: si dovranno in via prevalente utilizzare materiali, colori e finiture tradizionali, al fine di un corretto ed attento inserimento nel paesaggio circostante;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione della nuova viabilità che dovrà coordinarsi con quella esistente, sulla nuova viabilità dovranno essere realizzati i parcheggi pubblici, in adiacenza del vecchio Borgo di Ponte agli Stolli e dovranno essere collegati con quest'ultimo con percorsi pedonali e "piazzole belvedere";
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati secondo le curve di livello, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, coordinate secondo un disegno unitario, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Unitario d'Intervento che potrà essere suddiviso in due Piani relativi a ciascun Sub-Comparto.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e non è espressa la pericolosità idraulica nel Piano di Assetto Idrogeologico. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema di scorrimento delle acque superficiali esistente.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del **Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005**, è stata **Classificata interamente in Classe [S3] - Pericolosità Sismica elevata** in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL) o perché ricadente nel Buffer di 20 mt. al contatto tra le formazioni lapidee dell'"Alberese" e le sovrastanti Sabbie argillose (Zona 12 - Carta della ZMPSL) o ricadente nelle zone classificate (zona 2B - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area essendo caratterizzata da una buona stabilità e dall'assenza di dissesti in atto o quiescenti è stata classificata in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica me-**

dia nelle aree interessate da terreni sabbio-limosi con pendenze inferiori al 25%; mentre ricadono in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** le fasce di territorio interessate dai depositi fluvio-lacustri sabbiosi con pendenze superiori al 25%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alla zone "B: aree di nuova edificazione con destinazione residenziale", ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G2 ed in Pericolosità Sismica S3 viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle stesse zone di nuova edificazione residenziale ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G3 ed in Pericolosità Sismica S3 viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- alle aree pubbliche zone "G6: aree di parcheggio pubblico" ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologia e in S3 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**;
- alle zone "G4: aree di verde pubblico" è stata infine attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle geometrie dei terreni sciolti presenti sul substrato roccioso ed alla loro parametrizzazione geomeccanica. La progettazione del Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

U.T.O.E. B1 - Gaville: C1.14 - Comparto Gaville A : Tav. C U10

1. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

E' ammessa prevalentemente la funzione residenziale.

Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Superficie Territoriale:	mq.	2.688
Superficie aree pubbliche	mq.	885
Superficie aree private di uso pubblico	mq.	433
Lotto L1.B2	Sf = mq.	1.370
Tipologia mono, bifamiliare o a schiera		
alloggi n.		9
S.U.L. complessiva massima mq.		520

2. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

UTOE A3 - Lagaccioni - Massa d'Incisa: C1.16A – Sub-Comparto Poggiolino: Tav. C U1

C1.16B – Sub-Comparto Poggiolino: Tav. C U1

1. Definizione e Obiettivi

L'area è localizzata nella zona industriale "Lagaccioni", a monte di via J.F.Kennedy.

Con tale intervento si prevede di completare la zona industriale "Lagaccioni".

L'intervento edilizio è strettamente connesso con la realizzazione sia di volumetrie artigianali e/o industriali, che alla realizzazione di attrezzature e servizi, così come alla realizzazione della piantagione di una fascia di verde alberato a monte, a schermatura dell'intera zona industriale.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

C1.16A – Sub-Comparto Poggiolino

Superficie Territoriale:	mq.	30.500
Lotto 1 = destinazioni d'uso e tipologia delle zone D1	S.F.= mq.	18.270
R.C.= %		50%
H.M. = ml		9
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		12.000

Gli interventi riguardanti il Sub-Comparto C1.16A sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- i nuovi fabbricati industriali dovranno disporsi parallelamente a via J.F. Kennedy e seguire l'andamento delle curve di livello del terreno, in modo che i singoli edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari; conseguentemente parte degli stessi risulterà parzialmente interrata a monte;
- a monte dei fabbricati industriali dovrà essere effettuata una piantata di alberature sempreverdi, almeno in triplice filare, di essenze locali a schermatura dell'intera zona industriale.

C1.16B – Sub-Comparto Poggiolino

Superficie Territoriale:	mq.	15.000
Aree pubbliche "G4" e "G6"	mq.	13.700
Lotto 2 = destinazione d'uso della zona G4 e G6	S.F.= mq.	13.700
Aree per attrezzature di interesse comune e parcheggi		
R.C. =		30%
H.M. = ml		4,0
piani fuori terra n.		1
S.U.L. complessiva max mq.		200

Gli interventi riguardanti il Sub-Comparto C1.16B sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- si potrà realizzare a nord del Sub-Comparto, in Sottozona "G6 – Aree a parcheggio" una struttura multifunzionale finalizzata alla sicurezza stradale ed al rispetto dell'ambiente, in particolare per la formazione di corsi per la guida sicura con la possibilità di realizzare volumetrie pari ad una S.U.L. massima di mq. 200,00, per aule e servizi;
- a monte del Sub-Comparto dovrà essere effettuata una piantata di alberature sempreverdi, almeno in triplice filare, di essenze locali a schermatura dell'intera zona industriale.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Unitario d'Intervento che potrà essere suddiviso in due Piani urbanistici Attuativi relativi a ciascun Sub-Comparto.

3.1. Prescrizioni idrauliche

Sub-Comparto C1.16A

L'area in oggetto si trova suddivisa in un'area a pericolosità I.3 a nord est e in un'area a pericolosità I.2 e I.1; l'area con pericolosità I.3 corrisponde a pericolosità P.A.I. P.I.3 e P.I.2, mentre l'area con pericolosità I.2 corrisponde a classe di pericolosità P.A.I. P.I.1. Per quanto riguarda le aree con pericolosità I.3, la fattibilità idraulica risulta FI.4, mentre per le aree con pericolosità I.2 e I.1 la classe di fattibilità è F.I.2. Il rischio idraulico indotto nell'area è dovuto alle esondazioni del fiume Arno.

Per quanto riguarda l'area con fattibilità F.I.2 non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Per quanto riguarda l'area con fattibilità F.I. 4, la quota di esondazione relativa alla cella V1_054 per Tr=200 anni risulta pari a 123.97 m s.l.m., pertanto tutte le superfici a quota pari o superiore a 124 m s.l.m. sono in sicurezza, previa verifica tramite apposito rilievo delle quote di sicurezza utilizzando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*).

Nelle aree a quota attuale inferiore a 124 m s.l.m., la quota dei capannoni, dei parcheggi, piazzali e viabilità interna dovrà essere posta a circa 124.50 (123.98 m s.l.m. + 0.5 m. di franco di sicurezza). Sulla base di tale considerazione è stata stimato un volume di inondazione da compensare pari a ca 6250 mc.

I volumi sottratti all'esondazione da recuperare attraverso scavo saranno da definire con esattezza, previo rilievo di dettaglio dell'area da edificare e computo esatto della superficie da destinare ad edificazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*). Il recupero dei volumi potrà essere effettuato all'interno del comparto stesso, nel subcomparto C1.16B.

Sub-Comparto C1.16B

L'area in oggetto si trova suddivisa in un'area a pericolosità I.3 a nord est e in un'area a pericolosità I.2; l'area con pericolosità I.3 corrisponde a pericolosità P.A.I. P.I.2, mentre l'area con pericolosità I.2 corrisponde a classe di pericolosità P.A.I. P.I.1. Per quanto riguarda le aree con pericolosità I.3, la fattibilità idraulica risulta FI.4, mentre per le aree con pericolosità I.2 la classe di fattibilità è F.I.2. Il rischio idraulico indotto nell'area è dovuto alle esondazioni del fiume Arno.

Per quanto riguarda l'area con fattibilità F.I.2 non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Per quanto riguarda l'area con fattibilità F.I. 4, la quota di esondazione per Tr=200 anni risulta pari a 123.97 m s.l.m., pertanto tutte le superfici a quota pari o superiore a 124 m s.l.m. sono in sicurezza, previa verifica tramite apposito rilievo delle quote di sicurezza utilizzando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*).

Si prescrive di utilizzare la porzione in Sottozona "G6 – Aree a parcheggio" per il recupero dei volumi del subcomparto C1.16A. Tale area dovrà essere dotata di dispositivi di allerta, collegati alla protezione civile, che

permettano l'evacuazione dell'area nel caso di piena del fiume Arno. Tale scelta è attuabile in quanto l'area si trova ad essere interessata solo da fenomeni con ricorrenza duecentennale e centennale e inoltre, dipendendo dalle dinamiche del fiume Arno, non sono attesi eventi improvvisi, bensì prevedibili con congruo anticipo.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade interamente in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata** in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL), nell'area a valle dai depositi alluvionali dell'Arno nella zona a monte dai depositi fluvio-lacustri.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade in **Classe G1 - Pericolosità Geomorfologica moderata** nelle aree con pendenze inferiori al 5%; in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media** nelle aree interessate da terreni argillosi con pendenze inferiori al 15%; ed in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** nelle aree interessate da terreni argillosi con pendenze superiori al 15%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone con destinazione d'uso "D1: area a prevalente funzione produttiva" e "G6 - Aree a parcheggio con infrastrutture" ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G1 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- Alle zone con destinazione d'uso "D1: area a prevalente funzione produttiva" ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G2 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- Alle zone con destinazione d'uso "D1: area a prevalente funzione produttiva" ed alle zone "G6 - Aree a parcheggio con infrastrutture" ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G3 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- Alla Sottozona "G6 - Aree a parcheggio" del Subcomparto C1.16B, destinata ad area per la formazione di corsi per la guida sicura, ricadente in Pericolosità Geomorfologia G1 ed in Pericolosità Sismica S3, essendo previsto in essa lo scavo necessario alla compensazione dei volumi di inondazione, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- Alle zone "G4: aree di verde pubblico" e "VP: aree di verde privato" viene attribuita infine una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati) e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

effettuare prove di laboratorio e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.

- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

UTOE B1 – Gaville: C1.17 - Comparto Gaville C: Tav. C U10

1. Definizione e Obiettivi

L'area ad ovest del centro abitato di Gaville, completa il centro stesso, occupando un'area tra l'edificato esistente e via di Gaville. L'intervento edilizio è subordinato alla cessione di un'area per l'ampliamento dell'area "G2.2: centro culturale e ricreativo".

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale:	mq.	6.956
Aree pubbliche	mq.	792
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone "B3"	S.F.= mq.	1.800
Tipologia mono e bifamiliari		
R.C.= %		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		720

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- si dovrà valutare la possibilità di disimpegnare l'intervento attraverso la viabilità esistente, qualora questo non fosse possibile, si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità, parallela alle curve di livello, che partendo da via di Gaville, disimpegnerà autonomamente i nuovi fabbricati;
- l'edificato dovrà concentrarsi nelle adiacenze dell'attuale tessuto edilizio e dovrà disporsi parallelamente alla vecchia e/o nuova viabilità a valle e seguire l'andamento delle curve di livello del terreno in modo che i singoli edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari, preferibilmente a gradoni, adottando la tipologia edilizia della casa mono e/o bifamiliare;
- a monte della vecchia e/o nuova viabilità dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati esterni; i garages privati dovranno essere completamente interrati;
- si dovrà prevedere, in ampliamento del centro sociale esistente, la cessione di un'area "G2.2: centro culturale e ricreativo", in adiacenza di quest'ultimo; così come si dovrà prevedere la cessione dell'area "G6: area a parcheggio pubblico", a valle di via di Gaville, in ampliamento del parcheggio pubblico esistente;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati secondo le curve di livello, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e non è espressa la pericolosità idraulica nel Piano di Assetto Idrogeologico. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di

fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema di scorrimento delle acque superficiali esistente.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del **Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, essendo caratterizzata da un substrato roccioso affiorante o con modesti spessori di coltri di alterazione dello stesso substrato roccioso, è stata classificata, per gran parte della sua estensione, in Classe [S1] Pericolosità Sismica bassa**; solo la fascia di territorio classificata [zona 2B] nella Carta ZMPLS è stata inserita in **Classe [S3] Pericolosità Sismica elevata**.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area essendo caratterizzata da terreni lapidei con pendenze superiori al 10% e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità, è stata classificata in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media**; mentre sono state inserite in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** la fascia di territorio con pendenze superiori al 35%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone "B3: aree libere di completamento edilizio" (aree di nuova edificazione con destinazione prevalentemente residenziale) ed alla zona con destinazione "G2.2: centro culturale e ricreativo", posta ad ovest dell'area di Comparto, ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologia ed in Classe S1 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**;
- Alle zone "B3: aree libere di completamento edilizio" ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G3 ed in Pericolosità Sismica S3 viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle geometrie delle coltri di alterazione del substrato ed alla loro parametrizzazione geomeccanica. La progettazione del Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti indagini geognostiche mirate alla valutazione degli spessori delle coltri detriche di alterazione del substrato roccioso ed alla determinazione dei parametri geomeccanici di tali terreni (sondaggi con prelievo di campioni indisturbati e prove di laboratorio). Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

UTOE B1 – Gaville: C1.18 - Comparto Gaville D: Tav. C-U10

1. Definizione e Obiettivi

L'area ad est del nuovo centro abitato di Gaville, completa il centro stesso, occupando un'area lungo via di Gaville. L'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la strada stessa di Gaville.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	3.882
Aree pubbliche	mq.	-
Aree pubbliche da cedere all' A.C.	mq.	711
Aree private ad uso pubblico	mq.	742
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone "B3"	S.F.= mq.	1.500
Tipologia mono e/o bifamiliare e plurifamiliare		
R.C.= %		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		600

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- si dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità privata , perpendicolare a via di Gaville, che disimpegnerà autonomamente i nuovi fabbricati;
- l'edificato dovrà disporsi perpendicolarmente alle curve di livello e seguire l'andamento del terreno in modo che i singoli edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari, preferibilmente a gradoni, adottando la tipologia edilizia della casa mono e/o bifamiliare e plurifamiliare;
- dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato per spazi di sosta e relazione da cedere all'Amministrazione Comunale;
- dovrà essere realizzata un'area a verde privato ad uso pubblico;
- tutti i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati lungo la via Gaville strada del Fiesolano;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati secondo le curve di livello, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

L'intervento relativo alle opere private potrà essere realizzato in più stralci.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e non è espressa la pericolosità idraulica nel Piano di Assetto Idrogeologico. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema di scorrimento delle acque superficiali esistente.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, essendo caratterizzata da un substrato roccioso affiorante o con modesti spessori di coltri di alterazione dello stesso substrato roccioso, ricade interamente in **Classe [S1] Pericolosità Sismica bassa**.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area essendo caratterizzata da terreni lapidei con pendenze superiori al 10% e non essendo interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità, è stata classificata in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media**.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone "B3: aree libere di completamento edilizio" (aree di nuova edificazione con destinazione prevalentemente residenziale) ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologia ed in Classe S1 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**.
- Alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico" ed alle zone "G4: aree di verde pubblico" è stata infine attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1** ed una **Fattibilità Sismica FS1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle geometrie delle coltri di alterazione del substrato ed alla loro parametrizzazione geomeccanica. La progettazione del Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare e valutare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

UTOE A1 - Capoluogo: C1.19 Comparto Ponterosso: Tav. C-U3

1. Definizione e Obiettivi

L'area è in adiacenza al Santuario di Ponterosso, nei pressi di Piazza Pierallini.

Si prevede di completare la zona residenziale tra via Arnaldo da Brescia e il Santuario stesso, con una destinazione prevalentemente residenziale.

Conseguentemente con il Comparto vengono individuate una Sottozona urbanistica "B3: aree libere di completamento edilizio", una Sottozona "G4: Aree attrezzate a verde pubblico" quale percorso pedonale e filtro fra la zona residenziale adiacente ed il Comparto stesso e la Sottozona "G6: Aree a parcheggio".

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	1.975
Aree pubbliche	mq.	325
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone "B3"	S.F.= mq.	1.650
Tipologia mono e bifamiliare		

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

R.C. = %	30%
H.M. = ml	7,5
piani fuori terra n.	2
S.U.L. complessiva max mq.	700

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- l'accesso al Comparto dovrà avvenire dalla strada interna esistente proveniente da via Brescia;
- i nuovi edifici dovranno localizzarsi sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari, adottando la tipologia edilizia della casa mono e/o bifamiliare;
- nella parte antistante il lotto dovrà essere ceduta l'area e realizzato un parcheggio pubblico, individuato con la Sottozona "G6: Aree a parcheggio" ;
- nella parte a sud del Comparto a confine con i lotti posti in sottozona "B2", è stata localizzata un'area "G4: Aree attrezzate a verde pubblico", dove dovrà essere realizzato e ceduto al Comune un passaggio pedonale pubblico alberato, di larghezza non inferiore a ml. 4, che congiungerà il parcheggio pubblico con il restostante verde pubblico realizzato all'interno della Cassa di Espansione del Fosso Ponterosso;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla vegetazione esistente e alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare.

3. Modalità attuative

L'attuazione del Comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nello studio idrologico-idraulico, così come indicato nella Carta della Fattibilità.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C1.20A - Sub-Comparto Misericordia Via G. da Verrazzano: Tav. C U6

C1.20B - Sub-Comparto Misericordia Via G. da Verrazzano: Tav. C U6

1. Definizione

I Sub-Comparti prevedono l'utilizzazione dell'area a monte di via Giovanni da Verrazzano di proprietà della A.S.L., in adiacenza al "Lazzaretto".

In particolare si prevede il completamento del Centro Abitato del Capoluogo a monte di via Giovanni da Verrazzano, in località Scampata con un'area residenziale in Sottozona "B3: aree libere di completamento edilizio", con spazi pubblici attrezzati in Sottozona "F2.1: aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere".

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

C1.20A - Sub-Comparto Misericordia Via G. da Verrazzano

Superficie Territoriale:	mq.	5.250
Aree pubbliche F2.1	mq.	1.565

Lotto 1 = destinazione d'uso delle zone B3	S.F.= mq.	2.950
Tipologia: mono-bifamiliare – in linea su più fabbricati		
R.C. =		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max	mq.	1.100

Gli interventi riguardanti il Sub-Comparto C1.20A sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- l'edificato da realizzarsi nella Sottozona "B3" dovrà disporsi parallelamente a via Giovanni da Verrazzano e le singole unità edilizie e/o gli edifici in linea dovranno essere localizzati sull'area in maniera ordinata, a distanze regolari;
- tra la Sottozona "B3" e la Sottozona "F2.1" dovrà essere realizzato uno spazio pubblico in forma di piazza sulla quale si dovrà affacciare l'edificio principale della struttura socio-sanitaria;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- lungo via Giovanni da Verrazzano verrà realizzata una pista ciclo-pedonale protetta, che raggiungerà il Centro Storico; lungo tale pista ciclo-pedonale dovrà essere posto a dimora un filare di alberature di alto fusto;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica; si dovranno usare in via prevalente colori, materiali e finiture tradizionali, al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

C1.20B - Sub-Comparto Misericordia Via G. da Verrazzano

Superficie Territoriale:	mq.	6.220
Aree pubbliche F2.1	mq.	6.220

Lotto 2 = destinazione d'uso della zona F2.1	S.F.= mq.	6.220
Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere		
R.C. =		30%
H.M. = ml		9,0
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		2.000

Gli interventi riguardanti il Sub-Comparto C1.20B sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- l'edificato da realizzarsi nella Sottozona "F2.1: aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere" dovrà relazionarsi all'edificato ed alla viabilità esistente su via Giovanni da Verrazzano e dovrà differenziarsi tipologicamente ed architettonicamente dai fabbricati residenziali; questo fabbricato dovrà essere collegato con percorsi pedonali coperti sia con la piazza centrale, sia con i nuovi parcheggi pubblici che con i parcheggi pubblici esistenti all'interno della struttura ospedaliera; i percorsi pedonali protetti e/o coperti sono esclusi dal calcolo della S.U.L.;
- lungo via Giovanni da Verrazzano verrà realizzata una pista ciclo-pedonale protetta, che raggiungerà il Centro Storico; lungo tale pista ciclo-pedonale dovrà essere posto a dimora un filare di alberature di alto fusto;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica; si dovranno usare in via prevalente colori, materiali e finiture tradizionali, al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

3. Modalità attuative

Gli interventi edilizi sopra descritti sono subordinati all'approvazione di un Piano Unitario d'Intervento che potrà essere suddiviso in due Piani urbanistici Attuativi relativi ad ogni Sub-Comparto.

3.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e solo una ridotta striscia di terreno risulta in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

3.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Comparto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade interamente in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata** in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL); l'area infatti risulta caratterizzata a valle dai depositi alluvionali del torrente Cesto e del Fiume Arno, nella zona a monte dai depositi fluvio-lacustri.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade in parte in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media** in quanto interessata da terreni argillosi con pendenze inferiori al 15% ed in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** nelle aree caratterizzate da terreni sabbio-argillosi con pendenze superiori al 15%.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alla Sottozona "F2.1: aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere" previste nel Sub-Comparto C1.20B – Misericordia ed alle zone con destinazione residenziale (Sub-Comparto C1.20A) con destinazione "B3: aree libere di completamento edilizio", ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G2 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;
- Alla Sottozona "F2.1: aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere" previste nel Sub-Comparto C1.20B – Misericordia ed alle zone con destinazione residenziale (Sub-Comparto C1.20A) con destinazione "B3: aree libere di completamento edilizio", ricadenti in Pericolosità Geomorfologia G2 ed in Pericolosità Sismica S3 è stata attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati) e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo. La progettazione del Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, già in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{S30}).

Articolo 25 - C2 Aree di trasformazione urbanistica

Aree urbane che necessitano di interventi di Ristrutturazione Urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e degli spazi pubblici e di relazione.

I Comparti in iter, suddivisi per UTOE, sono:

U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	C2.1 - Comparto ex Oleificio: Tav. C-U3/U6
U.T.O.E. A4 – Lo Stecco:	C2.3 - Comparto Stecco: Tav. C-U5
U.T.O.E. B3 – Brollo Pian delle Macchie:	C2.5 - Comparto Brollo: Tav. C-U12

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Ogni Comparto è specificatamente normato come segue.

U.T.O.E. A1 - Capoluogo: C2.1 - Comparto ex Oleificio: Tav. C-U3/U6

1. Definizione

Comprende il complesso edilizio dell'ex oleificio dismesso da alcuni anni che è localizzato lungo via Petrarca e concorre a realizzare le finalità di trasformazione dell'asse viario di via Roma, via Gramsci e via Petrarca riqualificando un importante spazio pubblico di relazione all'incrocio con via Garibaldi.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni residenziali e le funzioni direzionali, commerciali, fino a 500 mq. di S.U.L. di vendita, le funzioni turistico-ricettive, con esclusione di alberghi, e le funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	10.039,24
Aree pubbliche	mq.	4.821,74
Lotto 1 = destinazioni d'uso e tipologia della zona B1 S.F.= mq. Il Lotto 1 è costituito dall'area L1.B1.		5.217,50
R.C.= %		60%
Considerando nel computo della S.C. solo la superficie delle porzioni di fabbricato fuori terra		
H.M. = ml		14,5
piani fuori terra n.		4
S.U.L. residenziale max = 100% S.U.L. complessiva		
S.U.L. complessiva max mq.		8.200

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- rispetto del nuovo filo edilizio prescritto nella tavola di azionamento con la previsione di un porticato al piano terra lungo tutto il fronte edilizio;
- non sono ammessi aggetti verso lo spazio pubblico e di uso pubblico;
- la destinazione residenziale ammissibile non può superare il 90% della S.U.L. complessiva;
- le attività commerciali sono ammesse solo al piano terra il quale avrà altezza interna superiore a quella degli altri piani;
- i porticati pubblici e di uso pubblico prospicienti spazi pubblici avranno di regola un'altezza di 2 piani o comunque non inferiore a ml. 4,5;
- la dotazione di parcheggi pertinenziali e per la sosta di relazione sarà soddisfatta di norma nel sottosuolo realizzando anche più di un livello interrato senza che questo venga computato nel calcolo della S.U.L.;
- le coperture piane e i balconi sporgenti sono ammessi soltanto se si affacciano nelle corti o cortili degli isolati;
- le logge sui fronti prospicienti gli spazi pubblici devono essere integrate nel volume degli edifici ed ammesse solo all'ultimo piano;
- i locali interrati e/o parzialmente interrati, se destinati a locali accessori, garages, cantine, etc., sono esclusi dal calcolo della S.U.L. e della Superficie Coperta, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40;
- l'area per spazi pubblici di relazione, destinata a strade e piazze, antistante via Petrarca, avrà destinazione a parcheggio di uso pubblico;
- dovrà essere allargata via Garibaldi e realizzati su ambedue i lati i relativi marciapiedi;
- dovrà essere realizzata la rotatoria fra via Petrarca e via Garibaldi, con specifico progetto da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

4. Interventi sugli edifici esistenti

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di demolizione.

5. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

U.T.O.E. A4 - Lo Stecco: C2.3 - Comparto Stecco: Tav. C-U5

1. Definizione

Comprende l'insieme dei manufatti e le relative aree attualmente occupate da una falegnameria ritenuto, secondo le indicazioni del Piano Strutturale, un complesso funzionale improprio.

Le previsioni del Comparto completano il sistema degli spazi pubblici della frazione e prevedono la sola funzione residenziale.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale	mq.	8.866
Aree pubbliche	mq.	3.709
Area privata di uso pubblico	mq.	266
Lotto 1 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	1.313
Tipologia: in linea		
R.C.= %		50%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		1.050
Lotto 2 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	1.190
Tipologia: a schiera		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva mq.		840
Lotto 3 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	1.253
Tipologia: in linea		
R.C.= %		40%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		780
Lotto 4 = destinazioni d'uso delle zone B2	S.F.= mq.	1.135
Tipologia: in linea		
R.C.= %		30%
H.M. = ml		7,5
piani fuori terra n.		2
S.U.L. complessiva max mq.		330

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di demolizione.

4. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

U.T.O.E. B3 - Brollo Pian delle Macchie: C2.5 - Comparto Brollo:Tav. C-U12

1. Definizione

L'area è posta a nord dell'abitato esistente, confina con la Strada Provinciale.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Si prevede un completamento del tessuto edilizio esistente tale da formare, con un equilibrato rapporto tra gli edifici nuovi ed il patrimonio edilizio esistente, una piazza proiettata verso il territorio aperto.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

E' ammessa prevalentemente la funzione residenziale.

Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Superficie Territoriale	mq.	3.850
Aree pubbliche	mq.	2.178
Tipologia organica al nucleo edilizio esistente n.dei piani fuori terra 2/4 secondo il dislivello del terreno e altezza max non superiore a quella degli edifici esistente/i e numero max 7 alloggi		
S.U.L. complessiva max	mq.	600

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Guida esteso a tutta l'area.

Il Piano Guida è di iniziativa pubblica ed ha gli stessi contenuti del Piano Particolareggiato. Della avvenuta redazione del Piano Guida deve essere dato avviso a tutti i proprietari interessati tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Nell'avviso devono essere indicati l'Ufficio presso il quale il Piano è depositato, il termine non inferiore a 15 giorni per prenderne visione e quello non inferiore a 15 giorni per presentare Osservazioni. Decorso tali termini il Piano Guida viene approvato dal Consiglio Comunale.

Le previsioni del Piano Guida sono attuate tramite P.U.C. esteso a tutta l'area o alle unità minime d'intervento eventualmente indicate dal Piano Guida.

Capo III - U.T.O.E. con particolare disciplina

Articolo 26 - Complessi Edilizi da recuperare soggetti a Progetto Unitario Convenzionato: P.U.C.

Il Piano Strutturale individua alcuni complessi edilizi da recuperare assoggettandoli a **Progetti Unitari Convenzionati** P.U.C. di cui all'articolo n° 34 del Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Urbanistico definisce su tutto il territorio comunale i complessi edilizi che per particolare rilevanza ambientale e paesaggistica sono da assoggettare a P.U.C.: in particolare tali complessi edilizi sono localizzati lungo la via Aretina, lungo la via Urbinese o in zone agricole produttive E1 ed E2. Per le zone agricole-produttive E1 ed E2 valgono le norme di cui agli articoli n° 50 e 52.

A tutti gli interventi si applicano le norme contenute negli articoli n° 42, 44, 45 e 47.

1. Definizione

Trattasi di complessi sottoutilizzati e degradati, formati in parte da edifici di particolare rilevanza ambientale, architettonica e storico culturale e da annessi e manufatti prevalentemente destinati all'uso rurale e privi di rilevanza architettonica.

Nelle tavole di azionamento non sono indicate le aree di pertinenza dei complessi edilizi che saranno definite dalla "Analisi storico, ambientale e paesaggistica", di cui all'art. 42.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse prevalentemente la funzione residenziale e quella turistico-ricettiva, con esclusione di alberghi. Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

3. Interventi ammessi e Modalità attuative

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un P.U.C., dove si preveda il recupero degli edifici principali secondo le relative categorie d'intervento ed interventi sugli altri volumi esistenti che possono arrivare fino alla Ristrutturazione Urbanistica **RU1**.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti e di Ristrutturazione Urbanistica è ammessa la riutilizzazione della attuale S.U.L. residenziale virtuale a condizione che la Convenzione preveda l'impegno a mantenere all'uso agricolo e/o la manutenzione degli elementi naturali ed antropici di un ampio territorio circostante pari ad almeno 100 volte la S.U.L. esistente.

La Convenzione dovrà prevedere, tra l'altro sul territorio circostante sopra detto, la programmazione dell'attività agricola o di manutenzione ambientale per tutta la durata della Convenzione e, qualora la proprietà dei terreni sia diversa da quella del complesso edilizio, si dovrà dimostrare la disponibilità dell'area.

4. Interventi sugli edifici esistenti

In assenza di P.U.C. sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia R1 salvo norma più restrittiva.

5. Nelle Tavole di azionamento sono individuati i Comparti soggetti a P.U.C.

PUC 5 "Podere La Rotta": 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore : Tav. B E6

PUC 6 "Case del Bernino": 1. Sub-Sistema: Progetto specifico: Tav. B E6

PUC 7 "Casa Nuova": 1. Sub-Sistema: Progetto specifico: Tav. B E6

PUC 9 "Podere Muricce": 1. Sub-Sistema: Progetto specifico: Tav. B E6/E9

Per i P.U.C. attualmente in iter restano in vigore le previsioni e le Norme contenute nelle relative Convenzioni e/o le Norme del Regolamento Urbanistico vigente, al momento della loro presentazione.

I P.U.C. in iter sono:

PUC 1 "Fattoio": 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore: Tav. B E6:

PUC 2 "Podere Casine": "2. Sub-Sistema: Progetto Direttore: Tav. B E8:

PUC 3 "Il Becio - Muro Rosso" : 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore: Tav. B E9:

PUC 4 "Crimea": 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore: Tav. B E8:

PUC 8 "Case Urbini": 1. Sub-Sistema: Progetto specifico: Tav. B E6.

6. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur rimanendo assoggettati a P.U.C., le seguenti aree:

- **6.1: PUC 3** "Il Becio - Muro Rosso" : 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore: Tav. B E9:

Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1 per una porzione e non definita per la restante parte. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area oggetto del PUC, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G2 (Pericolosità Geomorfologica media)** in quanto caratterizzata da terreni sabbiosi con pendenze di poco superiori al 10%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Alle zone di nuova edificazione previste dal PUC, ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del PUC:

- Nell'area di edificazione prevista dal PUC sono da predisporre, in fase di progettazione, indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del PUC, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità sismica, già in fase di progettazione del PUC dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

- 6.2: PUC 4 "Crimea": 2. Sub-Sistema: Progetto Direttore: Tav. B E8:

Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e in classe di pericolosità P.A.I. non espressa. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area oggetto del PUC, sulla base del Nuovo Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G2 (Pericolosità Geomorfologica media)** in quanto caratterizzata da terreni sabbiosi con pendenze di poco superiori al 10%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del nuovo Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal PUC, ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del PUC:

- Nell'area di edificazione prevista dal PUC sono da predisporre, in fase di progettazione, indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indi-

sturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del PUC, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del PUC dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

- 6.3: PUC 8 "Case Urbini": 1. Sub-Sistema: Progetto specifico: Tav. B E6.

Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1 e in parte non espressa. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Gli interventi progettati dovranno essere compatibili con il progetto della cassa di espansione Pizziconi, i cui lavori sono già appaltati, e nel rispetto dei vincoli del R.D. 523/1904.

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area oggetto del PUC, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal PUC, ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del PUC:

- Nell'area di edificazione prevista dal PUC sono da predisporre, in fase di progettazione, indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del PUC, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione ese-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

cutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del PUC dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

- **6.4: PUC 10** di via Giovanni XXIII: U.T.O.E. A1: Capoluogo: Tav. n° C U6 - Capoluogo Scampata in scala 1:2.000 Foglio Catastale n°41 Particelle n° 146, 166, 169, 170 e 171.

L'area B3 di via Giovanni XXIII assoggettata a P.U.C., potrà essere modificata nella sua conformazione planimetrica rispetto al verde privato previsto, rimanendo comunque nell'ambito della perimetrazione complessiva individuata graficamente.

La S.U.L. massima ammissibile del P.U.C. sarà di mq. 750, mentre l'area a verde privato inserita nello stesso P.U.C. dovrà avere una superficie minima di mq. 850.

Restano inalterati gli altri parametri urbanistici di cui al precedente punto 3.

- **6.5: PUC 11** di via S. Aleramo, località Porcellino: U.T.O.E. A5: Area di insediamento Porcellino. TAV.C U9: Porcellino, scala 1:2.000.

Parametri urbanistici ed edilizi

1. Definizione e Obiettivi

L'area del P.U.C. in oggetto, in località Porcellino, ubicata tra la via comunale Sibilla Aleramo e la sede della ferrovia Firenze-Roma, di proprietà della Società "Dolcezze Savini Srl" e della Società "Immobiliare Cavriglia Srl", comprende una vasta area in cui è presente un recente complesso edilizio industriale realizzato espressamente dalla Società proprietaria "Dolcezze Savini" per la propria produzione e da un fabbricato rurale, ormai da tempo non più utilizzato, in precarie condizioni edilizie e forte degrado, conseguentemente il P.U.C. dovrà riqualificare e riordinare sia le volumetrie esistenti che l'intera area.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

"D1": aree a prevalente funzione produttiva.

Superficie territoriale	mq.	25.840,00
Rapporto di copertura		50%
piani fuori terra	n.	2
H.M.		12
S.U.L."D1" complessiva	mq.	16.000,00

Gli interventi riguardanti il P.U.C. n° 11 sono consentiti alle seguenti condizioni:

- le nuove volumetrie dovranno disporsi parallelamente alla linea ferroviaria, alle distanze minime consentite, collegandosi opportunamente al fabbricato recentemente costruito, previa demolizione dell'ex fabbricato rurale, incongruo per forme e materiali, secondo un disegno unitario in modo da disporsi ordinatamente sull'area;
- le caratteristiche costruttive dell'edificato dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per l'unitarietà e semplicità e, al tempo stesso, per la sua qualità architettonica; inoltre si dovrà tener conto dei principi del risparmio energetico e dell'utilizzazione delle energie rinnovabili, si dovrà avere attenzione nell'utilizzazione di finiture e colori, al fine di ottenere un corretto ed attento inserimento ambientale;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione dell'accesso al Comparto che prevalentemente dovrà avvenire dall'attuale strada perpendicolare a via Sibilla Aleramo, che essendo a fondo cieco dovrà essere provvista di un'area di uso pubblico in cui dovrà avvenire l'inversione di marcia dei veicoli e alla quale si attesterà anche la strada vicinale lungo la linea ferroviaria proveniente da via del Porcellino;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il nuovo tratto di viabilità in prosecuzione di via Sibilla Aleramo, già realizzato e contraddistinto nel foglio di mappa catastale n° 63, alla particella n°554, strada che necessariamente dovrà trovare un collegamento con via del Porcellino, riconfermando anche con diverso tracciato, la previsione di viabilità, già presente nel Regolamento Urbanistico ancorché decaduta, nel nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica comunale;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia delle zone a parcheggio pertinenziale, che delle aree verdi, dovrà essere posta attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, coordinate secondo un disegno unitario;
- inoltre, tenendo presente che all'interno dell'intera area interessata dal P.U.C. non è di interesse pubblico realizzare standards in quanto l'area pur essendo all'interno del centro abitato del Porcellino, è periferica alla zona residenziale vera e propria, si dovrà provvedere a finanziare e/o realizzare il progetto redatto dall'Amministrazione Comunale, allo scopo di riqualificare, riordinare ed attrezzare le aree già di proprietà pubblica destinate a verde attrezzato lungo via Sibilla Aleramo e via Grazia Deledda, identificate negli standards urbanistici come Aree n° 436, 440 e 441. Tali aree sono centrali all'edificio residenziale del centro abitato del Porcellino. Il costo per la realizzazione di tale progetto e/o per il finanziamento del progetto è in aggiunta agli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire.

3. Modalità attuative

L'attuazione del P.U.C. è subordinata all'approvazione di un progetto che dovrà interessare l'intera area, attraverso un intervento diretto convenzionato. Tale intervento potrà essere realizzato per stralci funzionali.

4. Prescrizioni geologiche, idrauliche e sismiche e relative Fattibilità

L'area oggetto di Variante ricade per la quasi totalità in Pericolosità Geologica media G.2 e, marginalmente, in Pericolosità Geologica elevata G.3.

Relativamente alla Pericolosità Sismica locale l'area del P.U.C. 11 ricade per la quasi totalità in Pericolosità Sismica locale media S.2 e, per una porzione estremamente limitata, in Pericolosità Sismica locale elevata S.3.

Agli interventi da realizzarsi all'interno del P.U.C. 11 è stata attribuita una fattibilità con normali vincoli F2 in relazione agli aspetti geologici ed una fattibilità con normali vincoli F2 in relazione agli aspetti sismici locali.

Relativamente all'area esclusa dal P.U.C., su cui è stato già realizzato il parcheggio, il verde pubblico e la nuova cabina elettrica è stata attribuita una fattibilità senza particolari limitazioni F1 in relazione agli aspetti geologici ed una fattibilità senza particolari limitazioni F1 in relazione agli aspetti sismici locali.

Considerate le caratteristiche dell'area, che non presenta particolari limitazioni dal punto di vista geologico e sismico locale, si prescrive che il progetto degli interventi dovrà essere supportato da una adeguata campagna geognostica, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

L'area in oggetto risulta caratterizzata da Pericolosità Idraulica media (I2) e marginalmente da Pericolosità Idraulica elevata (I3), con livelli idrometrici massimi pari a 128.31 m s.l.m. Tutte le aree perimetrate che hanno una quota altimetrica superiore al livello massimo sono caratterizzate da volumi di transito con battenti di 20 cm.

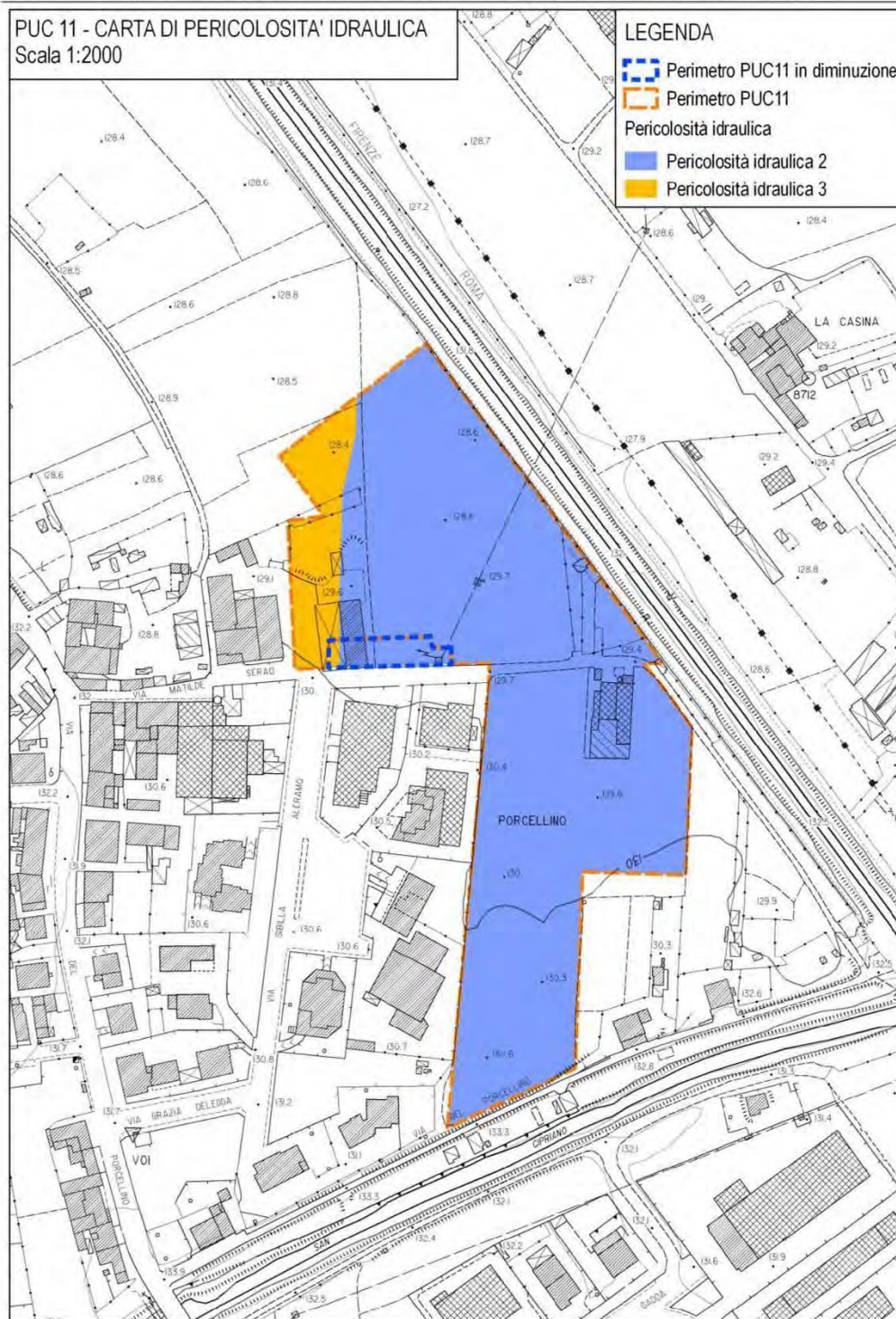
L'areale risulta quindi caratterizzato da classi di Fattibilità Idraulica F3 ed F2

È consentita la realizzazione di parcheggi a raso non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge e la realizzazione di nuova viabilità, purché sia dimostrata la trasparenza idraulica e il non aggravio del rischio nelle aree contermini.

Si prescrive, per i nuovi edificati, una quota di calpestio posta almeno 30 cm sopra il piano campagna.

SCHEDA DI PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA DEL "P.U.C. 11"

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'EX COMUNE DI FIGLINE VALDARNO, AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO AL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONE (PGRA) PER AREE AFFERENTI AL BORRO DI SAN CIPRIANO E RICONFERMA CON MODIFICHE DEL PUC 11 DI VIA S. ALERAMO, LOCALITÀ PORCELLINO. ADOZIONE

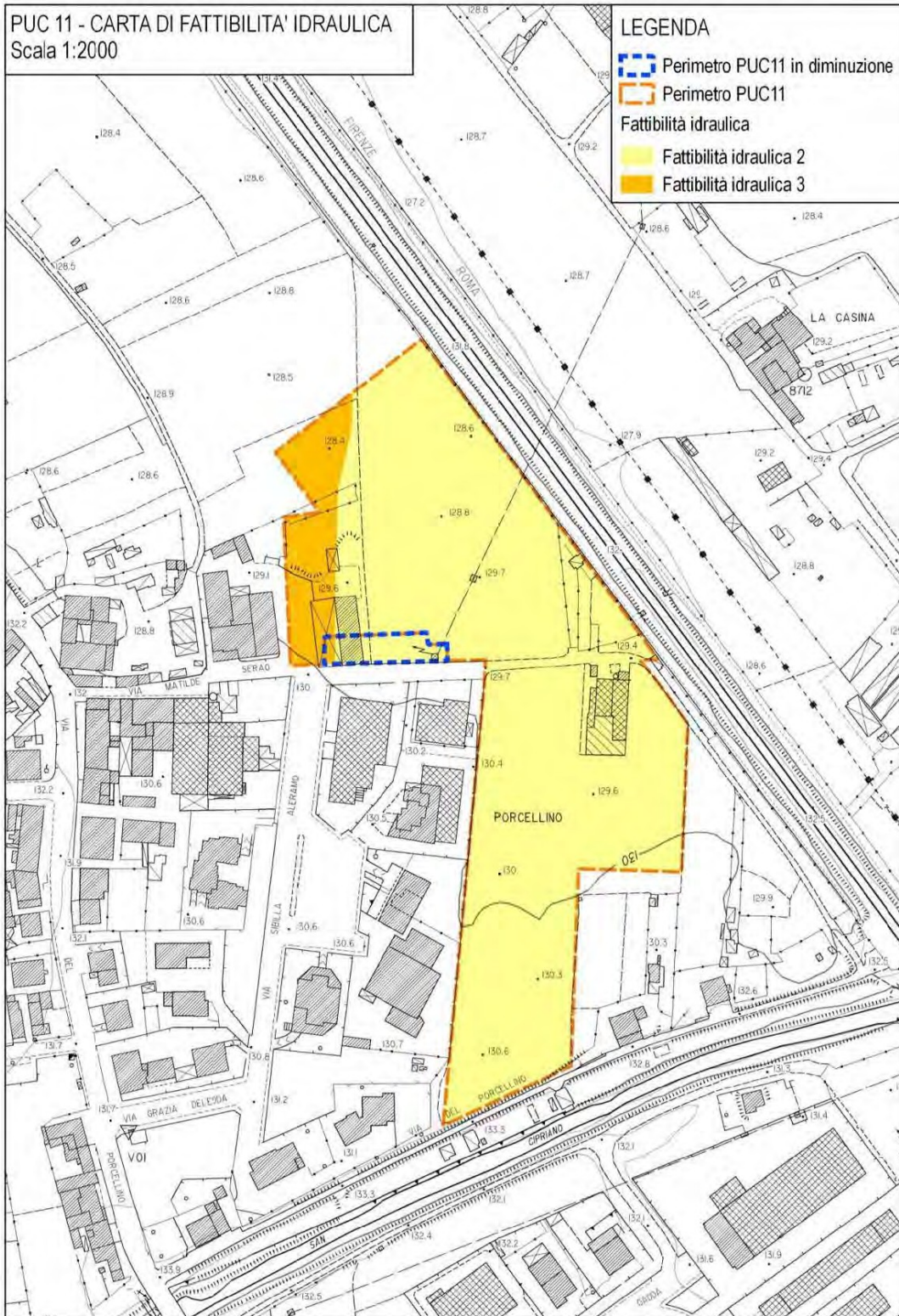


- Fattibilità idraulica

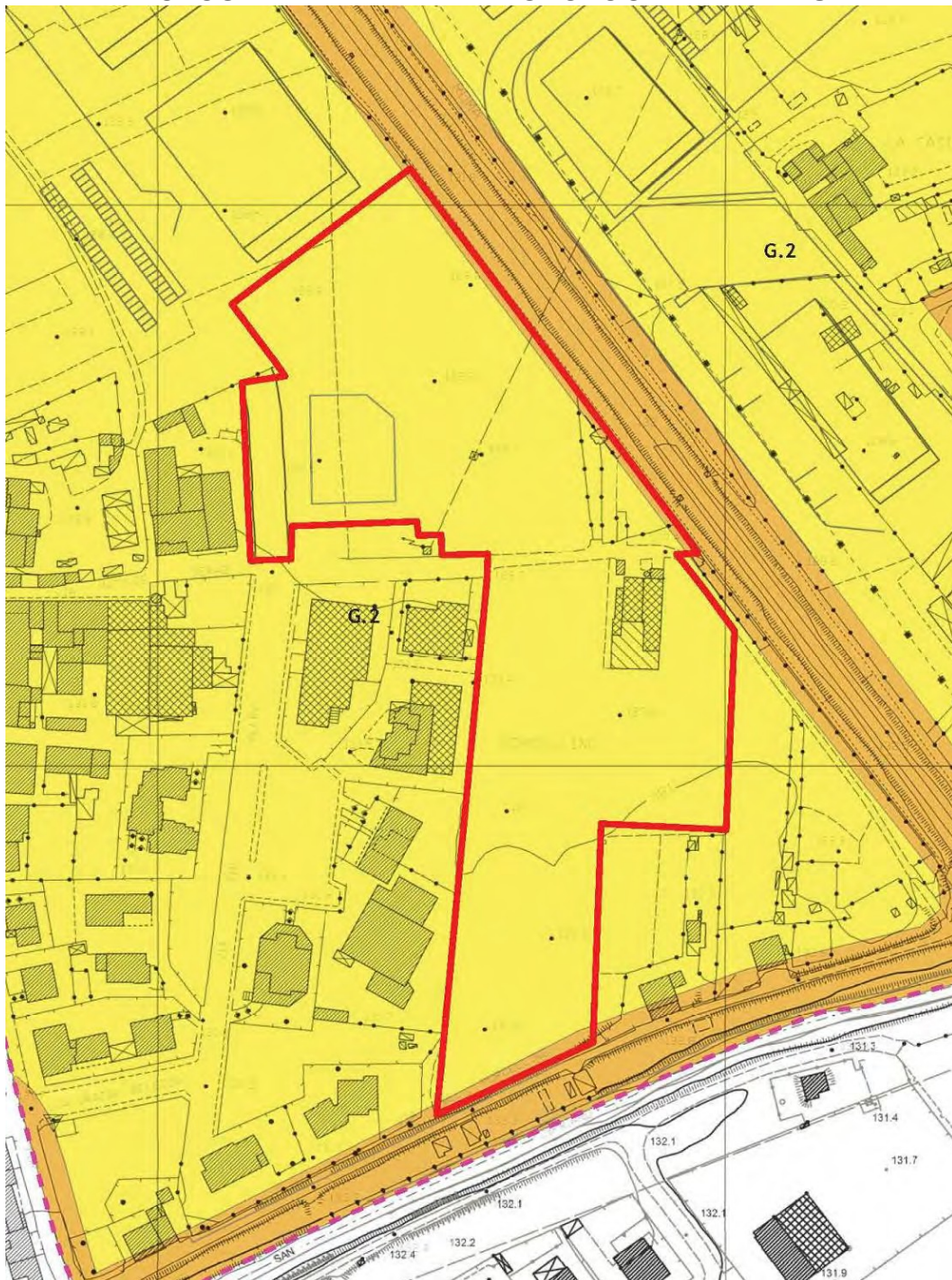
- Prescrizioni idrauliche così come riportate nelle norme tecniche di attuazione del R.U.;
- Estratto in scala 1:2000 dell'area di intervento con le indicazioni di Fattibilità idraulica ai sensi del DPGR 53/R;
- Estratto in scala 1:2000 dell'area di intervento con le indicazioni della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53/R.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'EX COMUNE DI FIGLINE VALDARNO, AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO AL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONE (PGRA) PER AREE AFFERENTI AL BORRO DI SAN CIPRIANO E RICONFERMA CON MODIFICHE DEL PUC 11 DI VIA S. ALEPAMO, LOCALITÀ PORCELLINO. ADOZIONE



SCHEDA DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA DEL "P.U.C. 11"



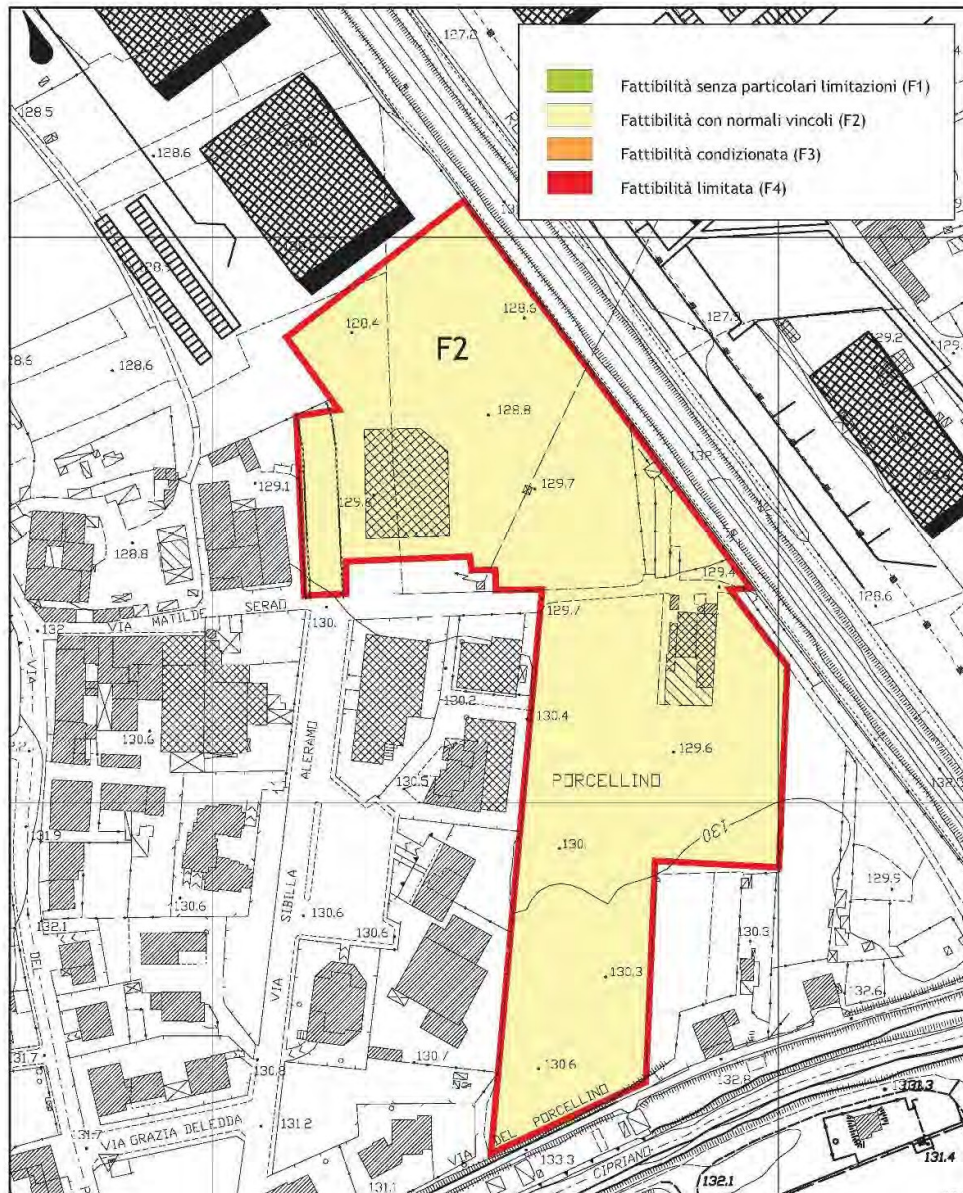
LEGENDA

-  Pericolosità geologica bassa (G.1)
-  Pericolosità geologica media (G.2)
-  Pericolosità geologica elevata (G.3)
-  Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

SEGNI CONVENZIONALI LINEARI

-  Limite Comunale

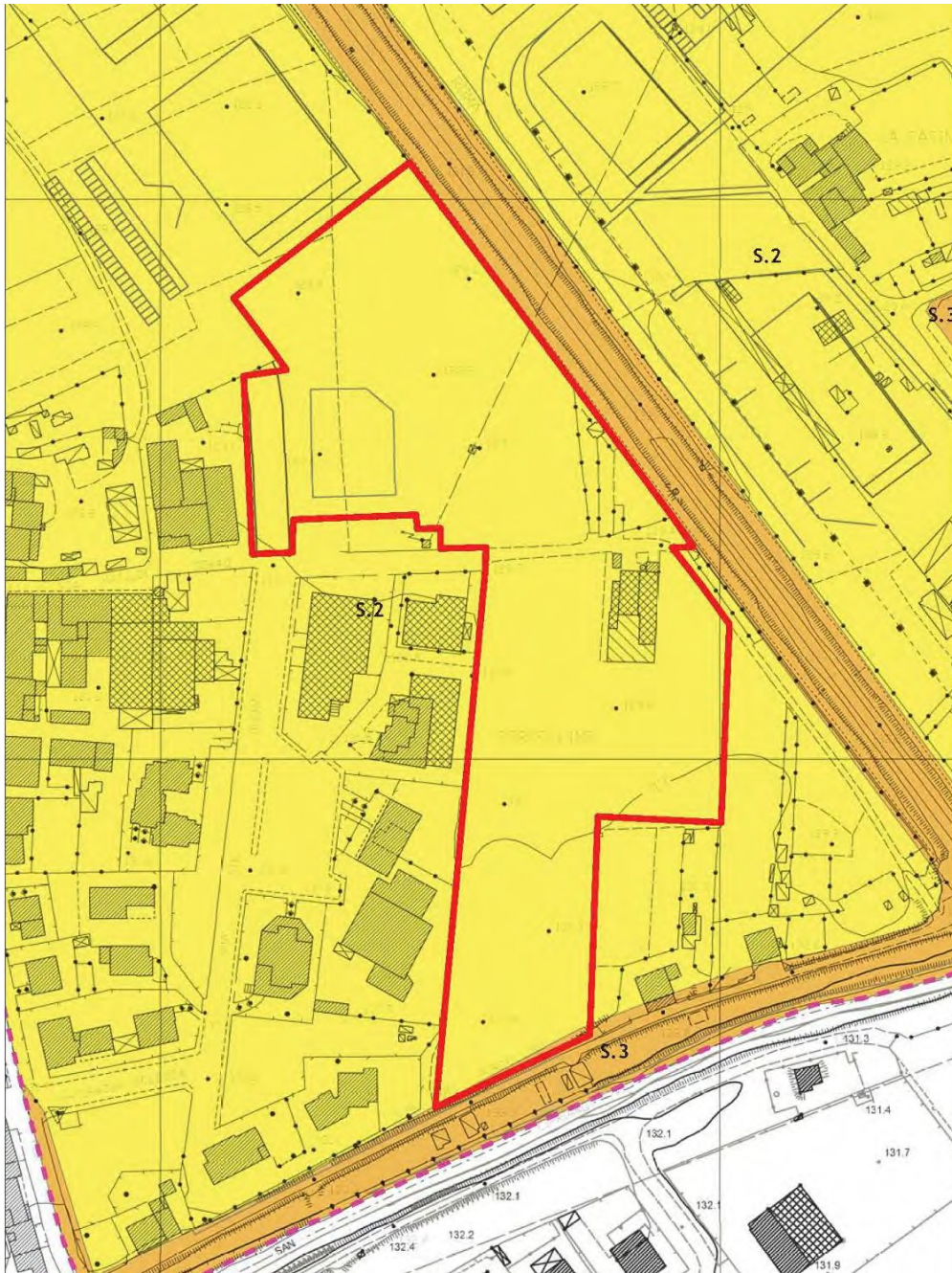
CARTA DELLA FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI
SCALA 1:2.000



Pericolosità e Fattibilità: l'area del P.U.C. 11 ricade per la quasi totalità in pericolosità geologica media G.2 in quanto, ricadendo all'interno della pianura alluvionale dell'Arno e del Borro di San Cipriano in corrispondenza di depositi alluvionali recenti, non presenta problematiche di instabilità e limitazione all'edificazione. Solamente alcune porzioni limitate di territorio ricadono pericolosità geologica elevata G.3 per la presenza dei rilevati precedentemente ricordati.

L'area del P.U.C. 11 ricade per la quasi totalità in pericolosità sismica locale media S.2 e, per una porzione estremamente limitata, in pericolosità sismica locale elevata S.3. Infatti si tratta di un'area sostanzialmente stabile ma suscettibile di amplificazioni locali per presenza di depositi alluvionali scarsamente addensati posti su un substrato palustro-lacustre costituito da limi argillosi da consolidati a sovraconsolidati. Sulla base delle previsioni del P.U.C. 11 e delle attribuzioni di pericolosità agli interventi previsti si possono attribuire le seguenti fattibilità: Agli interventi da realizzarsi all'interno del P.U.C. 11 è stata attribuita una fattibilità con normali vincoli F2 in relazione agli aspetti geologici ed una fattibilità con normali vincoli F2 in relazione agli aspetti sismici locali. Relativamente all'area esclusa dal P.U.C., su cui è stato già realizzato il parcheggio, il verde pubblico e la nuova cabina elettrica è stata attribuita una fattibilità senza particolari limitazioni F1 in relazione agli aspetti geologici ed una fattibilità senza particolari limitazioni F1 in relazione agli aspetti sismici locali.

SCHEMA DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' SISMICA DEL "P.U.C. 11"



LEGENDA

-  Pericolosità geologica bassa (G.1)
-  Pericolosità geologica media (G.2)
-  Pericolosità geologica elevata (G.3)
-  Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

SEGNI CONVENZIONALI LINEARI

-  Limite Comunale

- 6.6: PUC 13 area "Casa Pizziconi" 1. Sub-Sistema: Progetto specifico.

Tav. B E6 in scala 1:5.000.

Il complesso edilizio di "Casa Pizziconi", localizzato lungo la via degli Urbini, sarà circondato dagli argini della nuova Cassa di Espansione, al fine di prevederne una riorganizzazione delle volumetrie esistenti, è assoggettato a P.U.C..

I fabbricati originati dall'organizzazione agricola classificati di particolare valore storico, architettonico e tipologico, saranno disciplinati dalle relative categorie d'intervento e sarà ammesso il loro recupero a fini residenziali. Sui fabbricati di recente costruzione di valore nullo, è consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa demolizione dei volumi assentiti, è ammessa la ricostruzione di una S.U.L. complessiva massima pari a mq. 500,00, a fini produttivi limitatamente a laboratori artigiani e uffici che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova prevalentemente in classe di pericolosità I.3 (I.4 solo in corrispondenza dell'alveo del torrente Faella) e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.2 e in parte P.I.3. (P.I.4 solo in corrispondenza dell'alveo del torrente Faella). L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4.

L'intervento è subordinato alla realizzazione e al collaudo degli interventi previsti nel progetto "Realizzazione del sistema di casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nell'area del Valdarno Fiorentino – 1° stralcio/1° Lotto: Cassa d'espansione Pizziconi e sistemazione del reticolo idraulico di pertinenza – progetto esecutivo". La realizzazione di tali opere idrauliche garantirà la messa in sicurezza dell'area in oggetto, con esclusione della porzione relativa all'alveo del torrente Faella.

Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

La prescrizione non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per $Tr=20$ anni: non è consentita l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato, fino alla realizzazione degli interventi del progetto sopraccitato e l'eventuale deperimenzione di tale area.

Gli interventi progettati dovranno essere compatibili con il progetto della cassa di espansione Pizziconi, i cui lavori sono già appaltati, e nel rispetto dei vincoli del R.D. 523/1904.

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area oggetto del PUC, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal PUC, ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**;

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del PUC:

- Nell'area di edificazione prevista dal PUC sono da predisporre, in fase di progettazione, indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del PUC, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del PUC dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

Articolo 27 – U.T.O.E. B4: Campeggio Norcenni

1. Definizione

L'U.T.O.E. comprende l'attuale struttura ricettiva di Norcenni ed alcune aree libere destinate al completamento del complesso. La struttura ricettiva è classificata e normata sulla base della L.R. n° 42 del 23 marzo 2000, modificata con la L.R. n° 14 del 17 gennaio 2005 e successive modificazioni e integrazioni, agli articoli n° 29 e 30 e dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.G.R. del 23 aprile 2001, n° 18/R modificato con D.P.G.R. n° 46/R del 7 agosto 2007.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono: Campeggio e Villaggio turistico.

Gli impianti, le attrezzature ed i servizi in comune tra le quote di Campeggio e di Villaggio, saranno dimensionate sulla quantità complessiva di ricezione.

I complessi edilizi "Villa di Norcenni" sono destinati a residenze turistico-ricettive e classificate e normate ai sensi della L.R. n° 42 del 23 marzo 2000 modificata con la L.R. n° 14 del 17 gennaio 2005.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Per le aree e gli edifici destinati a Campeggio e/o Villaggio Turistico valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie di ogni piazzola del campeggio e/o del villaggio turistico sarà regolamentata sia dalla L.R. n° 42 del 23 marzo 2000 modificata con la L.R. n° 14 del 17 gennaio 2005 che dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.G.R. del 23 aprile 2001 n° 18/R, modificato con D.P.G.R. n° 46/R del 7 agosto 2007, in rapporto ai requisiti obbligatori per la loro classificazione;
- la Superficie Territoriale destinata a piazzole per attrezzature per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di propri mezzi di pernottamento e/o per l'installazione di strutture temporanee ancorate al suolo per gli

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

ospiti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento, potrà essere estesa a qualsiasi area interna al perimetro dell'U.T.O.E. "Campeggio Norcenni", eccetto che nelle aree classificate come Invarianti dallo strumento urbanistico. Tali aree corrispondono alle "Aree di Protezione Paesistica" di cui all'articolo n° 12 del P.T.C.P. e alle "Aree Boscate" di cui all'articolo n° 14 delle N.T.A. del Piano Strutturale. Inoltre tali superfici non potranno essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, nè in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, nè in zone con Pericolosità "4" e/o "4I" di cui alla D.C.R. n. 12 del 25 gennaio 2000. Comunque almeno il 10% della superficie dell'area destinata a Campeggio e/o Villaggio Turistico deve essere utilizzata a verde naturale alberato al di fuori delle piazzole;

- le caratteristiche degli edifici saranno quelle previste per gli edifici del territorio aperto normate all'articolo n° 44 comma 1°, dal punto 1 al punto 4;
- nelle aree a verde naturale e boscato, dove è prevalente l'ambiente naturale e/o alberato con alberature autoctone, è consentita la realizzazione soltanto di piccoli spazi attrezzati per il gioco e lo svago di bambini ed adulti e di chioschi che non superino 3,5 mt. di altezza e la S.U.L. complessiva totale di 50 mq.;
- lungo il tratto di strada Provinciale Chianti Valdarno che fronteggia il Campeggio e lungo gli accessi principali al Campeggio che si diramano da questa, dovrà essere particolarmente curata ed infoltita la vegetazione esistente, con piantagioni in filare ed in gruppi, al fine di qualificare e schermare ambientalmente e paesaggisticamente l'intero complesso turistico ricettivo;
- la dotazione minima di parcheggi è quella prevista dall'articolo n° 23 del Regolamento di Attuazione della L.R. n° 42 del 23 marzo 2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- in adiacenza all'area per impianti sportivi è ammessa la realizzazione di un nuovo gruppo servizi igienici con spogliatoi a servizio degli impianti stessi con una S.U.L. massima pari a mq. 100,00;
- all'interno dell'area piscine è ammessa la realizzazione di una nuova struttura da destinare a bar o ristoro con una S.U.L. massima pari a mq. 150,00. L'inserimento di quest'ultima struttura dovrà essere attentamente valutato e inserirsi coerentemente nel contesto ambientale. Sarà opportuno valutare la realizzazione di tali volumetrie in strutture leggere e semplici, tipo chiosco;
- sul lato sinistro della strada di collegamento dalla strada Provinciale al Campeggio, in adiacenza dei magazzini e degli impianti tecnologici, potranno essere realizzate attrezzature di servizio con una potenzialità massima di mq. 1.000,00 di S.U.L. L'inserimento di quest'ultima struttura dovrà essere realizzato per quanto possibile interrato o seminterrato; l'altezza massima non dovrà superare ml. 4,00; dovrà essere attentamente valutato l'inserimento ambientale e paesaggistico, prevedendo ampie zone alberate, in modo da qualificare il contesto ambientale.

4. Interventi ammessi e Modalità attuative

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un P.U.C. dove si preveda:

- il recupero ambientale dell'area con interventi che garantiscano la continuità morfologica e vegetazionale con l'ambiente circostante;
- il rispetto delle presenti norme oltre a quanto prescritto dalla L.R. n° 42 del 23 marzo 2000 modificata con la L.R. n° 14 del 17 gennaio 2005 e dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.G.R. del 23 aprile 2001 n° 18/R, modificato con D.P.G.R. n° 46/R del 7 agosto 2007.

5. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica RU1 con aumento della S.U.L. esistente del 10% salvo diversa classificazione degli edifici.

Nei complessi edilizi di "Villa di Norcenni" sono consentiti gli interventi edilizi secondo le relative categorie d'intervento.

Capo IV - Insediamenti e plessi produttivi, commerciali e direzionali

Articolo 28 - D1: Area a prevalente funzione produttiva

1. Definizione

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare a tali attività.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, di deposito, di trasporto e di spedizione. Sono ammesse inoltre le funzioni di supporto alle attività produttive insediate: un alloggio per il custode con una S.U.L. massima di 150 mq per ogni lotto originario, uffici inerenti le attività industriali insediate, nonché le attività di commercializzazione connesse con l'attività produttiva, quest'ultime svolte in locali appartenenti all'unità funzionale con una S.U.L. massima pari al 40% della S.U.L. complessiva. Sono consentiti inoltre esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi pubblici, palestre, centri di riabilitazione, asili nido ed attività di gioco per ragazzi, centri per attività culturali e religiose e similari.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale in tutte le Sottozone "D1" degli insediamenti produttivi di Lagaccioni, Gaglianella, Porcellino e al Matassino in località "Borratino"; sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale nelle residue aree produttive all'interno del tessuto urbano residenziale, in quest'ultimo caso si potrà riutilizzare tutta la volumetria esistente assentita purchè l'intervento possa dotarsi di tutti gli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

E' ammessa anche la destinazione d'uso ad impianto di distribuzione carburanti. In questo caso si applicano tutte le prescrizioni del successivo articolo n° 31.

Le attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, possono essere realizzate nel rispetto delle presenti norme e secondo quanto indicato nel Regolamento Comunale del Commercio.

Sono fatte salve eventuali Unità Abitative presenti in tale Zona, legittimamente assentite, per quest'ultime sono consentiti tutti gli interventi previsti per le Zone Omogene "B" eccetto la possibilità di aumenti della S.U.L. esistente.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- $U_f = 0,8$ mq. S.U.L./S.F.;
- R.C. = 0,5 mq. S.C./mq. S.F.;
- Altezza degli edifici mt 10 con la possibilità di deroga fino a 12 mt. per specifiche esigenze di insediamento di attività produttive; sono escluse da tali limitazioni singoli elementi tecnici necessari al ciclo produttivo;
- Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: ml. 10 o in aderenza;
- Spazi pubblici come previsti nelle tavole di piano.

4. Interventi sugli edifici esistenti

- Ristrutturazione Edilizia RE1, RE2, RE3 e Ristrutturazione Urbanistica RU1 e RU2;
- Demolizione e ricostruzione o ampliamento con gli indici previsti per i lotti liberi;
- Sulle aree dove al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico il Rapporto di Copertura risulta pari o maggiore di quello consentito sono ammessi, una tantum ampliamenti fino ad un massimo del 5% della Superficie Coperta.

5. Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, le seguenti aree :

- 5.1: D1.1* Area "Staderini" via Fiorentina

TAV. CU1: La Massa/Lagaccioni- U.T.O.E. A3: Area di Insediamento: La Massa - Lagaccioni, scala 1:2.000, via Fiorentina.

In tale complesso edilizio si ammette il cambio di destinazione del piano primo, da artigianale a ricettivo e la possibilità di rialzamento di un piano per la realizzazione di appartamenti mono e bi-locali per addetti e maestranze che operano per imprese artigianali ed industriali della zona, purchè l'altezza massima non superi ml. 10,00, altezza prevista per la zona urbanistica circostante.

- 5.2: D1.2 – Area "RTV 38", via Fiorentina

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

TAV. C U1: La Massa / Lagaccioni – U.T.O.E. A3: Area di Insediamento: La Massa–Lagaccioni, scala 1:2.000, via Fiorentina.

In tale area, al fine di adeguarsi a normative di legge e ad ammodernamenti tecnologici necessari, è ammessa la ristrutturazione con ampliamento, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- $U_f = 1,3$ mq. S.u.l./Sf;
- R.C. = 0,6 mq. Sc/mq.Sf
- Altezza degli edifici mt. 13,00;
- Altezza max di ml. 30 per torre traliccio di contenimento e supporto antenne e parabole ricetrasmittenti.

- 5.3: D1.3 – Area "Farruggio", via John Fitzgerald Kennedy

TAVV. C U1: La Massa / Lagaccioni – C U2: Lagaccioni Gaglianella: U.T.O.E. A3: Area di Insediamento: La Massa–Lagaccioni, scala 1:2.000, via John Fitzgerald Kennedy.

In tale lotto, unica area ancora non attuata del Piano Insediamenti Produttivi del vecchio strumento urbanistico, rimangono in vigore i parametri urbanistici previsti dal Piano stesso.

- 5.4: D1.4 Area "Trambusti" identificata al Foglio di Mappa n° 12 - Particella n° 363

TAV. CU1: La Massa/Lagaccioni- U.T.O.E. A3: Area di Insediamento: La Massa – Lagaccioni, scala 1:2.000.

In tale area è ammessa la realizzazione di una nuova volumetria in modo da poter realizzare a scopo artigianale e/o industriale, una S.U.L. massima di mq. 300,00, con altezza massima di ml. 4,00. Dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento ambientale del nuovo manufatto e dovrà essere realizzata un'ampia schermatura di alberature in filare di essenze autoctone, in modo da raccordarsi paesaggisticamente con l'ambiente circostante.

Articolo 29 - D2: Area a prevalente funzione commerciale e terziaria

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate attività prevalentemente terziarie e le aree libere che il piano intende destinare a tali attività.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle commerciali: esercizi pubblici e di vicinato, medie strutture di vendita - anche nella forma del Centro Commerciale -, nonché il trasferimento ed ampliamento - anche nella forma del Centro Commerciale - di grandi strutture di vendita esistenti, direzionali ed artigianali.

Sono consentiti inoltre palestre, centri di riabilitazione, asili nido ed attività di gioco per ragazzi, centri per attività culturali e religiose e similari.

E' ammessa la destinazione residenziale limitatamente all'alloggio per il custode, nei limiti di quanto previsto all'articolo n° 28, comma 1°.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale in tutte le Sottozone "D2" degli insediamenti produttivi di Lagaccioni, Gaglianella, Porcellino e al Matassino in località "Borratiino"; sono ammessi cambi di destinazione d'uso in residenziale nelle residue aree produttive all'interno del tessuto urbano residenziale, in quest'ultimo caso si potrà riutilizzare tutta la volumetria esistente assentita, purché l'intervento possa dotarsi di tutti gli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

E' ammessa anche la destinazione d'uso ad impianto di distribuzione carburanti. In questo caso si applicano tutte le prescrizioni del successivo articolo n° 31.

Limitatamente alle Zone "D2" in località Matassino, di cui alla tavola CU4 del Regolamento Urbanistico, sono consentite anche attività produttive e industriali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- $U_f = 1$ mq. S.u.l./Sf;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- R.C. = 0,5 mq. Sc/mq. Sf;
- H.M.=12 mt;
- n. piani fuori terra 3;
- Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: ml. 10 o in aderenza;
- Spazi pubblici come previsti nelle tavole di piano.

4. Interventi sugli edifici esistenti

- a) Ristrutturazione Edilizia;
- b) Demolizione e ricostruzione o ampliamento con gli indici previsti per i lotti liberi.

5. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, la seguente area :

- 5.1: D2 Area "Via Garibaldi"

TAV. CU6: Capoluogo/Scampata - U.T.O.E. A1: Area di Insediamento: Capoluogo, scala 1:2.000, via Garibaldi.

In tale area si ammettono le seguenti destinazioni d'uso commerciali quali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi pubblici, attività direzionali ed artigianali.

Articolo 30 - D3: Area per attività di deposito e di lavorazione all'aperto

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree nelle quali si intende concentrare le attività di deposito e di lavorazione all'aperto, auspicando il trasferimento di queste attività dalle zone dove attualmente risultano incompatibili.

2. Destinazioni d'uso

In queste aree è ammesso l'insediamento di attività di deposito a cielo aperto e rimessaggio, nonché di lavorazione e vendita di materiali da costruzione.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

- le pensiline di ricovero dei materiali ed i locali di supporto dell'attività dovranno essere realizzati con strutture prefabbricate facilmente rimovibili;
- Sc occupata da tettoie ed impianti tecnici= max 20%;
- Sc occupata da edifici = max 10%;
- gli edifici potranno avere un'altezza massima di mt.6 ed un solo piano fuori terra;
- distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;
- la superficie libera da manufatti non dovrà essere alterata in forma permanente dai depositi e dalle lavorazioni.

Gli interventi sono condizionati ad una valutazione preventiva di impatto ambientale delle attività dove si dimostrano che esse:

- non alterano in maniera irreversibile lo stato dei luoghi;
- non inquinano e limitano le risorse idriche;
- non producano inquinamento acustico ed atmosferico;
- rispondono a tutti i requisiti previsti dalle relative normative vigenti.

3.1. Eccezionalmente e temporaneamente tali attività potranno essere realizzate anche in:

- zone con esclusiva o prevalente funzione agricola: E1 e E1.EE;
- zone agricole produttive: E2;
- zone destinate ad esposizione, lavorazioni e vendita di materiale all'aperto: E4;
- aree di recupero ambientale: ER;
- aree minerarie e di discarica mineraria: EE;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

purché tali zone non siano incluse dal Piano Strutturale in progetti specifici quali:

- Parco fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno;
- le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale;
- "Aree Fragili" soggette a "Programma di Paesaggio";

e purché siano condizionate dalla stipula di Atto Unilaterale d'Obbligo, approvato dalla Giunta Comunale, con il quale il soggetto attuatore si impegni a ripristinare lo stato dei luoghi e riqualificare la zona al termine dell'Autorizzazione.

Articolo 31 - D4: Impianti di distribuzione carburanti

1. Nelle aree normative, all'interno dei Centri Abitati, contrassegnate con "D4" è ammessa l'installazione di stazioni e impianti di distribuzione di carburanti secondo la tipologia consentita dalla normativa di settore, ai sensi della L.R. n° 28 "Codice del Commercio. Testo Unico in materiae distribuzione di carburanti" del 7 febbraio 2005 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.G.R. n° 15/R del 1 aprile 2009.

Gli interventi necessari all'installazione, all'ampliamento od alla trasformazione dei suddetti impianti sono consentiti nel rispetto dei parametri ammessi al Capo VII "Distribuzione di carburanti" di cui alla L.R. n° 28 del 7 febbraio 2005.

1.1- Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente comma, la seguente area:

- D4* : Area "Nuovo Distributore"

TAV. C U2: Lagaccioni/Gaglianella - U.T.O.E. A1: Capoluogo, scala 1:2.000, località Lagaccioni.

L'area è localizzata tra la linea ferroviaria Firenze – Roma e il nuovo tracciato in riva sinistra della Strada Regionale n° 69 di Valdarno. In tale ampia area si ammette l'installazione di una stazione ed un impianto di distribuzione di carburante attraverso un Piano Unitario d'Intervento che preveda la qualificazione dell'intera area, che dovrà essere circondata completamente e contenere ampie zone a verde da realizzarsi con alberature "pronto effetto", in modo da costituire, da subito, una consistente copertura ombrosa.

Le caratteristiche architettoniche e costruttive delle nuove volumetrie ed attrezzature dovranno garantire un'alta qualità architettonica ed ambientale così da qualificare l'intero intervento, in quanto localizzato su una delle direttrici d'ingresso al Centro Abitato di Figline.

2. Inoltre è ammessa l'installazione di stazioni e impianti di distribuzione di carburante anche nelle fasce di rispetto relative alla viabilità esterna ai "Centri Abitati", regolate dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

La realizzazione di nuove stazioni di rifornimento dovrà tener conto:

- delle distanze reciproche regolamentate secondo i criteri della legislazione regionale specifica;
- della presenza di emergenze storiche, architettoniche, archeologiche e culturali;
- della presenza di emergenze paesaggistiche ed ambientali quali: crinali, sommità collinari, parchi storici, emergenze botaniche.

Gli interventi necessari all'installazione, all'ampliamento od alla trasformazione dei suddetti impianti sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- i manufatti di tipo edilizio, con l'esclusione di impianti tecnologici, di pensiline e impianti di autolavaggio, dovranno svilupparsi su un solo piano e con una superficie utile lorda massima di 200 mq.;
- l'altezza dei manufatti edilizi e delle strutture di qualsiasi genere, pensiline ed impianti, non potrà superare 6,50 m.

Titolo IV - Edifici, Centri e Tessuti urbani storici

Articolo 32 - Definizione dell'area d'intervento

Il Regolamento Urbanistico individua come zone "A" ai sensi del D.M.1444/68 i seguenti centri e tessuti urbani storici, rappresentati nelle planimetrie di piano in scala 1:1.000 e/o 1:2.000:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Capoluogo;
- Gaville;
- Restone;
- Stecco;
- Ponte agli Stolti;
- Brollo.

Il Regolamento Urbanistico individua inoltre i siti e i manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica e storico-culturale, così come definiti dal Piano Strutturale e classificati ai sensi dell'articolo n° 95, comma 2°, lettere a) e c) della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

Articolo 33 - Obiettivi e contenuti

1. La presente normativa ha come obiettivo la conservazione e la valorizzazione dei centri e tessuti urbani storici e dei Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale e storico culturale e tende a perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti, attraverso:

- il recupero degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;
- la disciplina delle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici privilegiando la funzione residenziale come elemento qualificante dei tessuti storici e presidio del territorio aperto;
- la valorizzazione del tessuto edilizio esistente come scelta culturale ed economica, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale riferita agli aspetti di qualità in ogni sua parte, di accessibilità sia pedonale che carrabile, di relazione con l'intero sistema insediativo;
- la tutela degli insediamenti del territorio aperto che partendo da un corretto intervento di recupero edilizio ed ambientale permetta di individuare anche un corretto sviluppo organico;
- l'indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di arredo urbano ritenute più consone ad un corretto recupero del patrimonio edilizio esistente ed a realizzare nuove costruzioni nell'ambito della tradizione costruttiva locale.

2. Il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014:

- classifica i singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree;
- disciplina gli interventi per categorie omogenee;
- indica le destinazioni d'uso compatibili.

Il Regolamento Urbanistico indica inoltre le modalità di intervento riferite ai singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

Capo I - Criteri e modalità d'intervento

Articolo 34 - Disciplina di Piano

Ogni intervento sui suoli, sugli edifici o loro parti posti all'interno delle aree di cui all'articolo n° 32 è regolato dalle presenti norme secondo le specifiche categorie d'intervento così come indicate negli elaborati della Disciplina del suolo e degli edifici.

Gli elaborati di analisi degli Edifici, Centri e Tessuti urbani storici e quelli relativi ai Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico-culturale, costituiscono elemento di riferimento per gli interventi.

L'analisi, la classificazione degli edifici e le relative categorie d'intervento si articolano secondo i seguenti ambiti:

- **Unità Edilizia** L'analisi mediante schedatura è stata impostata scomponendo il tessuto edilizio esistente in unità organiche, definite Unità Edilizie, che rappresentano un insieme di spazi edificati e spazi liberi nella condizione attuale, unità originaria più aggiunte o accorpamenti di più unità tipologiche originarie, che per unitarietà architettonica, caratteristiche funzionali, confini fisici e di proprietà, sono l'elemento di riferimento dell'analisi e delle prescrizioni d'intervento riportate nelle tavole di piano.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- **Unità Funzionale.** E' parte dell'Unità Edilizia e presenta caratteristiche unitarie, per destinazione d'uso e per titolo di proprietà.
- **Area Scoperta.** E' lo spazio a servizio dell'Unità Edilizia ed è rappresentata: in ambiente urbano, pertinenze inedificate, giardini storici, giardini, orti; nel territorio aperto aie, orti, giardini, giardini storici, pertinenze inedificate.
- **Unità Minima di Intervento.** E' costituita da una Unità Edilizia o da una porzione della stessa considerata la minima parte di edificato rispetto alla quale riferire l'intervento secondo quanto prescritto nei successivi articoli.

Nelle zone "A", le Unità Minime d'Intervento sono individuate nelle planimetrie di piano.

Per i Siti e Manufatti di rilevanza storico ambientale, l'Unità Minima d'Intervento è costituita dall'intero complesso così come singolarmente individuato dalla relativa scheda normativa.

Articolo 35 - Classificazione degli edifici e categorie d'intervento

1. Gli edifici delle Zone "A" ed i Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica e storico culturale sono stati classificati, in base al loro valore architettonico e ambientale, nel seguente modo:

classe A: Edifici notificati ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 articolo n° 10 e assimilabili;

classe B: Edifici di rilevante valore storico ambientale;

classe C: Edifici di valore storico ambientale;

classe D: Edifici di valore storico ambientale nullo.

Nella Classe B rientrano anche tutti i manufatti edilizi minori presenti sul territorio comunale, non censiti tramite schedatura, in quanto equiparabili per forme, caratteristiche e/o testimonianze storiche, a manufatti di rilevante valore storico ambientale, quali:

- tabernacoli, cappelle, cimiteri non più utilizzati, pozzi, fonti, ecc.;
- ruderi di insediamenti preesistenti;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.;
- "case di terra" cruda non ricomprese nella schedatura effettuata;

in quanto costituiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso.

Nella Classe D rientrano anche tutti gli edifici non censiti tramite schedatura, in quanto equiparabili per forme e caratteristiche ad edifici di valore storico ambientale nullo.

In base ad una puntuale ricerca storica, ad un attento rilievo dell'Unità Edilizia, all'individuazione delle varie fasi di crescita ed alle relative trasformazioni avvenute, è possibile proporre una diversa classificazione dei Siti e Manufatti di rilevanza ambientale, architettonica e storico culturale o comunque di manufatti in generale; tale nuova classificazione dovrà essere verificata ed ammessa dalla Commissione Edilizia e/o la Commissione Comunale per il Paesaggio.

2. Per le zone "A" sono state individuate ulteriori classi di edifici, le seguenti:

classe E: Edifici in contrasto con l'ambiente;

classe F: Parti di edifici in contrasto con l'ambiente.

Sono inoltre individuate le **Aree Scoperte** che sono distinte in:

- a) pertinenze inedificate;
- b) orti;
- c) giardini;
- d) giardini storici;
- e) aia o resede di pertinenza.

Per ogni area normativa conseguente alla classificazione degli edifici e alla definizione delle Aree Scoperte, sono indicate le categorie d'intervento ammesse.

3. Gli edifici classificati di tipo A, B, C, sono ammessi in elenco ai sensi dell'articolo n° 95, comma 2°, lettere a) e c) della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

Negli edifici classificati di tipo A, B, C, tutti gli interventi edilizi, al fine di preservare e tramandare il significato dei valori storico culturali dei tessuti e degli edifici di valore ambientale e storico culturale, devono essere realizzati osservando le disposizioni e le prescrizioni riportate nell'Allegato A: **Prescrizioni relative alle finiture e ai materiali per la conservazione degli edifici compresi nei Centri e Tessuti urbani storici e per i Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico-culturale.**

4 - A: Edifici notificati ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 articolo n° 10 e assimilabili

4.1. Definizione

Unità Edilizie notificate ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, articolo n° 10, o edifici ad esse assimilabili per valore storico architettonico ambientale.

Corrispondono ad edifici o complessi edilizi significativi per identità storica, culturale, ambientale e per le particolarità architettoniche e tipologiche che conservano.

4.2. Destinazione d'uso

Queste Unità Edilizie possono essere destinate esclusivamente a funzioni compatibili con la loro tipologia e il loro carattere originario nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nell'area urbanistica di appartenenza.

4.3. Interventi sulle Unità Edilizie

Per tutte le Unità Edilizie, le aree e i manufatti classificati in questa categoria sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, finalizzati a mantenere in efficienza e a conservare nel tempo l'opera architettonica ed edilizia, evidenziando i diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

In particolare, rispetto a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio, per le Unità Edilizie ricomprese nel presente articolo, non sono considerati interventi di Manutenzione Ordinaria tutti gli interventi recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili e sono considerati interventi di Manutenzione Straordinaria anche le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienici e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole Unità Immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non apportino variazioni all'aspetto esteriore delle Unità Edilizie.

Inoltre quando ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri storici morfologici, tipologici ed architettonici dell'Unità Edilizia rientrano nel tipo d'intervento anche:

- l'inserimento di elementi accessori e degli impianti necessari all'esigenze d'uso, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti. A tale fine si considerano accessori gli elementi che non comportano incremento della S.U.L.;
- il mutamento della destinazione d'uso;
- le opere comportanti la variazione delle Unità Immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Le disposizioni del presente articolo che precedono, non si applicano agli edifici con destinazione pubblica e che devono mantenere destinazione pubblica e di proprietà di Enti Pubblici o Istituzioni Pubbliche, di cui al comma 1° dell'articolo n° 10 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, la cui realizzazione risalga ad oltre un cinquantennio. Per tali edifici, l'ammissibilità degli interventi è subordinata esclusivamente all'ottenimento dell'autorizzazione prevista dall'articolo n° 21 del medesimo D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

La proposta progettuale dovrà essere accompagnata dalla "Analisi storico-critico-stilistica" da mettere in relazione con la schedatura effettuata per il presente Regolamento Urbanistico e deve essere obbligatoriamente riferita a tutta l'Unità Minima d'Intervento.

4.4. Modalità attuative

Intervento diretto.

5 - B: Edifici di rilevante valore storico ambientale

5.1. Definizione

Corrispondono ad Unità Edilizie di particolare interesse architettonico che, pur non avendo il carattere di unicità delle precedenti, si definiscono come componenti emergenti della morfologia urbana e del territorio aperto, per aver conservato le caratteristiche tipologiche e per gli elementi costitutivi e decorativi.

In quest'ultimo Elenco rientrano anche tutti i manufatti edilizi minori presenti sul territorio comunale quali:

- tabernacoli, cappelle, cimiteri non più utilizzati, pozzi, fonti, ecc.;
- ruderi di insediamenti preesistenti;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.;
- "case di terra" cruda non ricomprese nella schedatura effettuata;

assimilabili agli edifici di cui alla classe B, in quanto costituiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente.

5.2. Destinazione d'uso

Queste Unità Edilizie possono essere destinate esclusivamente a funzioni compatibili con la loro tipologia e il loro carattere originario nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nella area urbanistica di appartenenza.

5.3. Interventi sulle Unità Edilizie

Per tutte le Unità Edilizie, le aree, e i manufatti classificati in questa categoria, sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

In particolare, rispetto a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio, per le Unità Edilizie ricomprese nel presente articolo, non sono considerati interventi di Manutenzione Ordinaria tutti gli interventi recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili e sono considerati interventi di Manutenzione Straordinaria anche le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienici e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole Unità Immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non apportino variazioni all'aspetto esteriore delle Unità Edilizie.

Inoltre quando ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri storici morfologici, tipologici ed architettonici dell'Unità Edilizia rientrano nel tipo d'intervento anche:

- l'inserimento di elementi accessori e degli impianti necessari all'esigenze d'uso, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti. A tale fine si considerano accessori gli elementi che non comportano incremento della S.U.L.;
- il mutamento della destinazione d'uso;
- le opere comportanti la variazione delle Unità Immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- l'utilizzazione degli spazi sottotetto e o interrati, anche mediante la costituzione di nuove strutture orizzontali o collegamenti verticali, senza costituire nuove Unità Funzionali e con forme e materiali che facciano rileggere la struttura originaria.
- inoltre sono consentiti aumenti "una tantum" di S.U.L. così come previsto all'articolo n° 52, comma 3.3, della presente Normativa, in ampliamento di corpi di fabbrica secondari, già esistenti, purché si dimostri che non vengono alterate le caratteristiche ed architettoniche del complesso edilizio nel suo insieme.

La proposta progettuale dovrà essere accompagnata da una "Analisi storico-critico-stilistica" da mettere in relazione con la schedatura effettuata per il presente Regolamento Urbanistico ed essere obbligatoriamente riferita a tutta l'Unità Minima d'Intervento.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, riferiti alle parti esterne: finitura facciate, infissi, tetto ed elementi di finitura in genere, possono essere consentiti su parti dell'Unità Minima d'Intervento a condizione che gli interventi siano compatibili con l'unità nel suo complesso.

5.4. Modalità attuative

Intervento diretto.

6 - C: Edifici di valore storico ambientale

6.1. Definizione

Unità Edilizie che per le loro caratteristiche, anche se interessate da processi di trasformazione tipologici e di facciata, costituiscono elementi con caratteri di continuità con la morfologia urbana e modelli di insediamenti del territorio aperto.

6.2. Destinazione d'uso

Per le Unità Edilizie classificate in questa categoria, comprese nelle zone "A": sono ammesse destinazioni d'uso prevalentemente residenziali; sono ammesse destinazioni diverse, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nell'area urbanistica di appartenenza, nella misura del 30% della S.U.L. complessiva dell'intera Unità Edilizia.

Per le Unità Edilizie non comprese nelle zone "A": sono ammesse le destinazioni dell'area urbanistica di appartenenza.

6.3. Interventi sulle Unità Edilizie

Per tutte le Unità Edilizie, le aree e i manufatti classificati in questa categoria sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE1.

In particolare, rispetto a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio, per le Unità Edilizie ricomprese nel presente articolo, non sono considerati interventi di Manutenzione Ordinaria tutti gli interventi recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili e sono considerati interventi di Manutenzione Straordinaria anche le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienici e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole Unità Immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non apportino variazioni all'aspetto esteriore delle Unità Edilizie.

Qualora, secondo la valutazione insindacabile della Commissione Edilizia, ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri storici morfologici, tipologici ed architettonici dell'insieme del complesso edilizio, saranno consentite anche aggiunte volumetriche con aumento della S.U.L., se ammesse, secondo le previsioni riferite a ciascuna area normativa di appartenenza. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere accompagnata anche dall'"Analisi storico-critico-stilistica" da mettere in relazione con l'eventuale schedatura effettuata per il presente Regolamento Urbanistico e deve essere obbligatoriamente riferita a tutta l'Unità Minima d'Intervento. Ferma restando la conformità degli interventi alle presenti norme ed al vigente Regolamento Edilizio, la qualità dell'intervento deve prevalere su ogni altro aspetto.

Inoltre, il tipo di intervento comprende:

- l'utilizzazione degli spazi sottotetto e o interrati, anche mediante la costituzione di nuove strutture orizzontali o collegamenti verticali, senza costituire nuove Unità Funzionali e con forme e materiali che facciano rilegare la struttura originaria;
- l'accorpamento o suddivisione di più Unità Funzionali e loro riorganizzazione interna all'Unità Edilizia, senza modificare le quota d'imposta delle strutture orizzontali, ammettendo la costituzione di nuovi vani porta sulle strutture verticali portanti per permettere la nuova distribuzione dei vani;
- la ristrutturazione a fini residenziali di volumi destinati ad altri usi: per le zone "A" è escluso l'uso a fini residenziali del piano terra se non rientra nelle caratteristiche tipologiche dell'Unità Edilizia;
- il mantenimento e il recupero degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- gli elaborati di progetto dovranno essere riferiti all'Unità Minima d'Intervento nei casi di interventi di variazione degli elementi esterni, di modifica degli spazi comuni ad uso condominiale, corpi scala, corti, aree scoperte in genere, di suddivisione in più Unità Immobiliari e di cambio di destinazione d'uso.

6.4. Modalità attuative

Intervento diretto.

6.5. Costituiscono eccezioni al suddetto comma, le seguenti Unità Edilizie:

- **6.5.1:** L' **Unità Edilizia di via Frittelli, n°45**, rappresentata nel Foglio di Mappa catastale n°30, particella n° 158. Tav. n° "CU3: Capoluogo-S. Biagio" – UTOE A1: Area di Insediamento Capoluogo, scala 1: 2.000, via Frittelli.

Tale Unità Edilizia viene classificata con il relativo resede in "Classe C: edificio di valore storico ambientale", declassandola da Elenco "B: Edifici di rilevante valore storico ambientale".

- **6.5.2:** L' **Unità Edilizia di via Roma**, rappresentata nel Foglio di Mappa catastale n° 30, particella n° 2. Tav. n° "CU3: Capoluogo-S. Biagio" – UTOE A1: Area di Insediamento Capoluogo, scala 1 : 2.000, via Roma.

Tale Unità Edilizia viene perimetrata in Sottozona "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva....." declassandola da Elenco "C: Edifici di valore storico ambientale".

- **6.5.3:** L' **Unità Edilizia di via di Norcenni**, rappresentata nel Foglio di Mappa catastale n° 28, particella n° 290. Tav. n° "CU5: Lo Stecco" – UTOE A4: Lo Stecco, scala 1: 2.000, in frazione Lo Stecco.

In tale Unità Edilizia classificata in "Classe D: edificio di valore storico ambientale nullo", e nel relativo resede, entrambi inseriti in "Zona Omogenea A: Centri e nuclei storici" sono ammessi interventi assimilabili a quelli di cui alla Sottozona "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e/o con edifici di interesse architettonico. Una modesta porzione del resede sarà inglobata nella riorganizzazione di "Piazzale Antonietta".

7. D: Edifici di valore storico ambientale nullo

7.1. Definizione

Unità Edilizie presenti nel tessuto storico, costruite successivamente al 1940 o completamente alterate e compromesse da interventi recenti che hanno cancellato i caratteri originari e/o prive di elementi di qualificazione architettonica tali da renderle estranee al contesto in cui si inseriscono.

In quest'ultimo Elenco rientrano anche tutti gli edifici non censiti tramite schedatura in quanto equiparabili per forme e caratteristiche alle suddette Unità Edilizie.

7.2. Destinazione d'uso

Per le Unità Edilizie classificate in questa categoria comprese nelle zone "A": sono ammesse destinazioni d'uso prevalentemente residenziali; sono ammesse destinazioni diverse, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nell'area urbanistica di appartenenza, nella misura massima del 30% della S.U.L. complessiva dell'intera Unità Edilizia.

Per le Unità Edilizie non comprese nelle zone "A": sono ammesse le destinazioni della zona urbanistica di appartenenza.

7.3. Interventi sulle Unità Edilizie

Per tutte le Unità Edilizie, le aree e i manufatti, classificati in questa categoria, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3.

In particolare, rispetto a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio, per le Unità Edilizie ricomprese nel presente articolo è ammesso il rialzamento dell'altezza esistente di un massimo di 30 cm., per l'inserimento di cordoli strutturali eseguiti per adeguamento degli edifici alle norme sismiche.

Inoltre quando queste Unità sono comprese all'interno di un P. di R. e venga dimostrata la compatibilità con l'intervento in generale e con i caratteri morfologici e tipologici dell'ambiente circostante è ammessa la demolizione con la possibilità di utilizzazione della S.U.L. esistente nell'ambito della riorganizzazione planivolumetrica dell'intervento.

Negli edifici classificati con D* sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia RE3 con aumento "una-tantum" fino al 20% della S.U.L. esistente. Tali interventi devono essere finalizzati alla ricomposizione e riqualificazione formale e funzionale dell'organismo edilizio per un suo più corretto inserimento ambientale.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli elaborati di progetto dovranno essere riferiti all'Unità Minima d'Intervento nei casi di interventi di variazione degli elementi esterni, di modifica degli spazi comuni ad uso condominiale, corpi scala, corti, aree scoperte in genere, di suddivisione in più Unità Immobiliari e di cambio di destinazione d'uso.

7.4. Modalità attuative

Intervento diretto.

7.5. Costituisce eccezione al suddetto comma, la seguente Unità Edilizia:

- **7.5.1:** L'Unità Edilizia Area "Edificio Ex Telecom", viale Bianca Pampaloni. Tav. n° "CU3: Capoluogo-S. Biagio" – UTOE A1: Area di Insediamento Capoluogo, scala 1 : 2.000, viale Bianca Pampaloni.

Tale Unità Edilizia classificata in "Classe D: edificio di valore storico ambientale nullo", viene inserita in sottozona "B2: aree ad edilizia residenziale estensiva", eliminando sull'ex fabbricato "Telecom" il vincolo di demolizione.

8 - E: Edifici in contrasto con l'ambiente

8.1. Definizione

Sono volumi realizzati in zona "A", negli spazi di pertinenza, a parziale o totale intasamento degli stessi, realizzati con materiali precari o incoerenti con l'ambiente.

8.2. Interventi sulle Unità Edilizie

Per tutte le Unità Edilizie, le aree ed i manufatti classificati in questa categoria sono ammessi interventi che comprendono:

- La demolizione senza ricostruzione;
- La demolizione con la possibilità di ricostruzione della S.U.L. esistente, per gli edifici compresi nella perimetrazione dei P. di R. e contrassegnati dal simbolo *.

8.3. Costituiscono eccezioni al suddetto comma le seguenti Unità Edilizie:

Le Unità Edilizie ancorché classificate in questa categoria e qualora siano state assentite e/o legittimate da Condoni potranno essere recuperate attraverso un Progetto che:

- riorganizzi e qualifichi l'intero lotto;
- presenti caratteristiche architettoniche e tipologiche congrue con il tessuto e l'ambiente circostante e impieghi tecniche e materiali coerenti;
- sia riutilizzata una S.U.L. massima pari al 50% di quella esistente.

Tale Progetto dovrà essere approvato dalla Commissione Edilizia Comunale e condizionato alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo, da approvarsi dalla Giunta Comunale, con il quale il soggetto attuatore si impegna ad effettuare interventi di riqualificazione del Centro Storico.

9 - F: Parti di edifici in contrasto con l'ambiente

9.1. Definizione

Sono volumi superfetativi addossati alle Unità Edilizie nelle zone "A" quali: terrazze, volumi in aggetto per servizi igienici o servizi accessori alla residenza, intasamenti parziali o totali delle corti interne, realizzati con materiali e forme incoerenti con l'ambiente.

9.2. Destinazione d'uso

Trattandosi di elementi superfetativi dell'Unità Edilizia con la quale sono funzionalmente legati, nel caso in cui ne sia previsto il recupero, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso dell'Unità Edilizia di appartenenza.

9.3. Interventi ammessi

Per tutti i volumi classificati in questa categoria è ammessa :

- la riorganizzazione dei volumi.

E' possibile prevedere la totale o parziale demolizione degli stessi con ricostruzione della S.U.L. tendente ad una ricomposizione architettonica, tenendo presenti le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'Unità Edilizia, del tessuto e dell'ambiente in cui sono inseriti e con l'impiego di tecniche e materiali coerenti. Non è ammessa la costituzione di nuove Unità Funzionali.

9.4. Modalità attuative

Intervento diretto.

10 - Aree Scoperte

10.1. Definizione

Nelle zone "A" sono le aree in stretta relazione in termini spaziali e funzionali e architettonici con l'Unità Edilizia.

Nel territorio aperto sono costituite dalla pertinenza degli edifici che si rapporta con la prevalente attività agricola o con la funzione residenziale dell'edificio.

Le Aree Scoperte sono distinte in :

- a) pertinenze inedificate;
- b) orti;
- c) giardini;
- d) giardini storici;
- e) aia o resede di pertinenza.

10.2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse delle Aree Scoperte sono quelle funzionali al rapporto di pertinenza con l'Unità Edilizia. Le destinazioni d'uso sono quelle tipiche del verde privato e delle pertinenze inedificate escludendo l'uso per deposito di cose e materiali e ammettendo l'uso a parcheggio pertinenziale.

10.3. Interventi ammessi

Per i giardini storici è ammesso solo l'intervento di Restauro Conservativo e la possibilità di realizzare serre in ferro e vetro, eventualmente addossate a fabbricati o muri di recinzione, per la protezione di piante, arbusti e fiori. Dette serre dovranno essere dimensionate proporzionalmente all'estensione dell'Area Scoperta e non superare il 15% di quest'ultima per superfici inferiori o uguali a mq. 200,00, il 10%, per superfici superiori.

Per le altre Aree Scoperte sono ammessi interventi:

- volti al mantenimento e alla conservazione degli elementi arborei, dei manufatti e delle pavimentazioni storizzate;
- di riqualificazione dell'Area Scoperta in rapporto con l'Unità Edilizia.

Capo II - Centri e Tessuti urbani storici

Articolo 36 - Caratteri generali e destinazioni d'uso

1. Definizione e obiettivi

I Centri e i Tessuti storici sono perimetrati come zone "A" e normati nelle tavole di azionamento - Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente in scala 1/1000 e/o 1:2000.

Sono costituiti da:

- Nel capoluogo, dal Centro Storico compreso entro il perimetro dell'antica cinta muraria, insieme all'edificato lungo via V. Veneto fino al Santuario di Santa Maria a Ponterosso, agli edifici lungo via V. Locchi dall'incrocio con via E. Sarri fino alla stazione ferroviaria, a quelli lungo viale B. Pampaloni fino alle case popolari ed a quelli prospicienti piazza XXV Aprile;
- A Gaville, dall'antico borgo detto "Gavillaccio" dall'omonimo castello diroccato;
- A Restone, dagli edifici di origine rurale circostanti la chiesa fino all'aggregato edilizio lungo via Aretina, ex filanda;
- Allo Stecco, dagli edifici di maggior valore storico lungo via di Norcenni;
- Al Ponte agli Stoll, dagli edifici lungo via Grevigiana e la vecchia viabilità, ad esclusione della parte di nuova espansione;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Al Brollo, dal nucleo urbano lungo l'asse viario principale.

Per il capoluogo i principali obiettivi sono:

- privilegiare la funzione residenziale, garantendo adeguate condizioni igieniche, funzionali e di servizio;
- privilegiare il ruolo culturale, sociale e turistico del Centro Storico con il recupero del patrimonio edilizio esistente di importante valore storico architettonico e con la previsione di funzioni culturali, pubbliche e turistiche;
- valorizzazione di Piazza Marsilio Ficino e dei corsi come importanti spazi pubblici di relazione dove limitare la percorrenza veicolare, privilegiando l'uso pedonale e qualificando le attività commerciali prospicienti, nonché le manifestazioni culturali che vi si svolgono;
- recuperare attraverso Piani di Recupero parti degradate di tessuto urbano.

2. Destinazioni d'uso

Nella zona "A" le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenziale;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- direzionali;
- esercizi commerciali fino a 250 mq. e pubblici esercizi;
- attività turistico ricettive escluso nuovi alberghi;
- artigianato artistico e tradizionale, con esclusione di attività che comportino lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.

Le destinazioni non residenziali sono ammesse di norma, ai piani terra e primo.

Non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale di locali al piano terra, se non nel caso siano collegati funzionalmente a residenze presenti al piano primo, e/o purché le caratteristiche tipologiche originarie lo permettano.

Quando è richiesto cambio di destinazione d'uso, il richiedente deve dimostrare che la nuova destinazione non comporti aumenti insostenibili di carico urbanistico e la compatibilità con il contesto ambientale e con la tipologia dell'Unità Edilizia.

3. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, la seguente area :

- **3.1: A1* Area Palazzo Serristori in Piazza Marsilio Ficino.** Tav. n° "CU3: Capoluogo-S. Biagio" – UTOE
A1: Area di Insediamento Capoluogo, scala 1: 2.000, Corso Giacomo Matteotti - Piazza Marsilio Ficino.

In tale complesso edilizio si ammette la possibilità di cambio di destinazione d'uso anche per attività turistico-ricettive quali: alberghi.

Comunque si dovrà dimostrare che la nuova destinazione non comporti aumenti insostenibili di carico urbanistico e la compatibilità con il contesto ambientale e con la tipologia dell'Unità Edilizia e il reperimento dei posti macchina necessari.

Articolo 37 - Prescrizioni generali d'intervento

1. Negli elaborati di piano ogni Unità Edilizia è classificata e le relative categorie e modalità d'intervento nonché le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'articolo n° 36.

Oltre alle prescrizioni d'intervento relative ad ogni categoria per gli edifici ricadenti in questa zona si prescrive:

- E' ammessa la suddivisione in più Unità Abitative, purché questa non comporti la realizzazione di nuovi collegamenti verticali e le nuove Unità Abitative dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

A - in edifici notificati o ad essi assimilabili e di rilevante valore storico ed ambientale di cui alle classi "A" e "B", esterni ai Centri Storici: qualora si realizzino più Unità Abitative, queste :

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- non dovranno alterare, trasformare e/o variare la tipologia dell'Unità Edilizia originaria;
- non potranno essere comunque inferiori a **mq. 60,00 di superficie utile**;
- ad ogni nuova Unità Abitativa non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante se non con siepi di essenze locali;

B - in edifici notificati o ad essi assimilabili e di rilevante valore storico ed ambientale di cui alle classi "A" e "B", all'interno dei Centri Storici: qualora si realizzino più Unità Abitative, queste:

- non dovranno alterare, trasformare e/o variare la tipologia dell'Unità Edilizia originaria;
- non potranno essere comunque inferiori a **mq. 60,00 di superficie utile**;
- ad ogni nuova Unità Abitativa non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante se non con siepi di essenze locali;

C- in edifici di valore storico ed ambientale o di valore nullo di cui alle classi "C" e "D", e, qualora si realizzino più Unità Abitative, queste non potranno essere **inferiori a mq. 60 di superficie utile**, a queste non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante se non con siepi di essenze locali.

- Si precisa che i suddetti valori di riferimento, per le nuove Unità Abitative, non si applicano qualora i cambi di destinazione d'uso e/o frazionamenti ripristinino situazioni preesistenti, documentati attraverso certificazioni catastali storiche e/o procedimenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale e comunque siano classificate le Unità Edilizie in cui sono collocate.
- Negli edifici esistenti classificati di classe "A", "B" e "C", non è richiesto alcun adeguamento fra superficie finestrata e superficie di pavimento, al fine della salvaguardia del carattere compositivo dei prospetti;
- Negli spazi privati pavimentati, è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria; nel caso che questi spazi siano pavimentati con materiali impropri o occlusi da superfetazioni essi dovranno essere ripristinati con l'uso di materiali di tipo tradizionale;
- Negli spazi destinati a giardini e orti si prevede il mantenimento delle aree a verde, con la messa a dimora di elementi arborei di essenze tipicamente locali. Ogni proposta progettuale dovrà contenere e dettagliare la sistemazione delle Aree Scoperte;
- Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture, per le Unità Edilizie classificate di tipo "A" e "B". Nelle Unità Edilizie classificate di tipo "C" e "D" sono ammesse terrazze a tasca alle seguenti condizioni:
 - soltanto sulle falde che non prospettano gli spazi pubblici di relazione, strade e piazze;
 - ad una distanza dalla facciata tale che il parapetto sia nascosto dalla copertura;
 - distanza minima dal limite laterale della falda di 1,50 m;
 - non venga modificata la sagoma della copertura esistente e nel caso di rifacimento la pendenza massima ammessa è del 30%;
 - non sono ammesse strutture accessorie di qualsiasi tipo che fuoriescano dalle linee di falda, coperture con pergolati, tendaggi di vario genere, strutture tecnologiche, ecc.;
- È ammessa la chiusura di loggiati realizzati all'ultimo piano degli edifici e/o sovrastanti la copertura, con infissi con ampie specchiature ad anta unica e con telai e controtelai di dimensioni minime in legno o ferro.
- Non è ammessa la realizzazione di tettoie, di qualsiasi forma e dimensione, a protezione dei vani porta e/o finestra, compresa la messa in opera di una fila di tegole incastrate nella muratura;
- Le insegne relative agli esercizi commerciali o altro devono essere contenute all'interno dei vani porta, ed essere illuminate con luce indiretta; sono escluse insegne a bandiera e quelle in rilievo addossate al muro;
- Non è ammessa l'installazione di tende frangisole se non nel quadro generale dell'intero edificio e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile; ai piani terra, per gli esercizi commerciali, è ammessa la collocazione di tende frangisole all'interno dei vani ingresso e/o vetrina, del tipo a braccio estensibile, vietando l'uso di tipi a cappottina o pagoda;
- E' vietato l'uso di tali sistemi sul fronte esterno dei loggiati prospicienti gli spazi pubblici di relazione se non all'interno di un progetto complessivo di sistemazione;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- E' vietata l'installazione di qualsiasi mezzo pubblicitario, ad esclusione delle bacheche per le associazioni culturali - ricreative senza scopo di lucro e di spazi per l'informazione di tipo istituzionale;
- Per gli interventi sugli edifici il Direttore dei Lavori, unitamente alla comunicazione di fine dei lavori, dovrà trasmettere all'Ufficio competente una idonea documentazione fotografica degli interventi effettuati per aggiornamento dell'archivio comunale.

Al fine di agevolare e promuovere il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente nei centri storici, ai fini abitativi, evitando ulteriore occupazione-consumo di nuovo suolo, si ammette che le superfici utili minime sopra definite in edifici notificati o ad essi assimilabili e di rilevante valore storico ed ambientale di cui alle classi "A" e "B" e in edifici di valore storico ed ambientale di cui alla classe "C e D", possono essere eccezionalmente derogate qualora ciò non contrasti con i caratteri architettonici, distributivi e tipologici dell'edificio, ciò dovrà essere dimostrato attraverso una documentata relazione storica, un accurato rilievo ed una progettazione qualificata da sottoporre a parere della Commissione Edilizia Comunale .

Comunque il numero delle nuove Unità Abitative dovrà essere rispettato e il progetto condizionato alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo, da approvarsi dalla Giunta Comunale, con il quale il soggetto proponente si impegna ad effettuare interventi di riqualificazione del Centro Storico.

2. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre all'articolo seguente le aree nelle quali è d'obbligo la formazione di un Piano di Recupero.

3. Potranno essere effettuati studi di settore, anche per ambiti urbani omogenei, per affrontare in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo connessi all'oggettistica legata alle attività commerciali, artigianali, direzionali; questi progetti potranno essere di iniziativa pubblica o promossi dalle associazioni di categoria.

Articolo 38 - Piani di Recupero

Nelle tavole di azionamento sono indicati i comparti soggetti a P. di R..

Le aree e gli edifici sono caratterizzate da un degrado urbanistico e necessitano di una riorganizzazione dell'assetto edilizio e della destinazione d'uso nonché di ricreare un efficace sistema di spazi pubblici di relazione.

I Comparti disciplinati da Piano di Recupero, sono i seguenti:

PdR 2B Area "Lazzerini":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U3
PdR 21 Area "Muro Rosso":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E9
PdR 22 Area "ex casa colonica" di via G. da Verrazzano:	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U6
PdR 30 Area "Località Poggiolo":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E7
PdR 31 Area lungo l'argine dell'Arno":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E9
PdR 33 Area "Curiel":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. CU3/U4
PdR 39 Area " Via Rosa" al Porcellino:	U.T.O.E. A5 - Porcellino:	Tav. C U9
PdR 40 Ex Fornace Manuelli:	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U3
PdR 41 – Area "Casa Nuova dell'Arno":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U7

I Comparti disciplinati da Piano di Recupero, in iter, sono i seguenti:

PdR 2A Area Del Tomba:	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U3
PdR12 Area "Argini Arno":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U3
PdR13 Area "Restone - Porcellino":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E9
PdR14 Area "La Capraia, Comparto 1":	U.T.O.E. A1 – Capoluogo:	Tav. B E6
PdR 16 Area "Camporibaldi, Comparto 1":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E7
PdR 20 Area Ex convento e scuole "Suore Stimmatine"	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U6
PdR 23 Area "Fattoria degl'Innocenti":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U3
PdR 27 Area lungo la "Ferrovia Firenze - Roma":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. CU6/U7
PdR 32 Area "Pavelli":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E7

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

PdR 34 Area "Campiglia":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E5
PdR 35 Area "Matteini":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U3
PdR 36 Area "Badia Tagliafune":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E2
PdR 37 Area "I Cozzi":	U.T.O.E. A1 – Capoluogo	Tav. B E6
PdR 39 Area " Via Rosai" al Porcellino:	U.T.O.E. A5 - Porcellino:	Tav. C U9
PdR 40 ex fornace Manuelli :	U.T.O.E. A1 – Capoluogo	Tav. C U3
PdR 41 Area "Casa Nuova dell'Arno":	U.T.O.E. A1 - Capoluogo:	Tav. C U7
PdR Area "Gagliana":	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E2
PdR Area Bonechi:	U.T.O.E. A1 – Capoluogo	Tav. C U3
PdR Area "Monte Meoni"	3. Sub – Sistema: Zone agricole...	Tav. B E9

Nei sopraelencati P. di R. i nuovi edifici dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e di finitura di cui all'allegato "A".

In assenza di P. di R. gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli relativi alle rispettive categorie d'intervento.

Per ogni P.d.R. la sottostante scheda definisce le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità attuative ed indica la Superficie Territoriale -St -, le aree pubbliche -Sp -, la S.U.L. massima realizzabile, il numero dei piani e l'altezza massima, il rapporto massimo di copertura.

Le Superfici St, Sp sono espresse in mq. e derivano da una misurazione automatica e possono variare nei P.A. in più o in meno del 5%.

PdR 2A Area Del Tomba: U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U3

1. Definizione

L'intervento individuato nelle planimetrie di piano è costituito da un'area, ridotta rispetto a quanto precedentemente previsto, tra via Santa Croce e via Frittelli.

L'intervento si propone di recuperare un'area dismessa all'interno del nucleo storico del Capoluogo.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso di cui all'articolo n° 36 punto 2, diverse dalla residenza, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie d'intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa demolizione dei volumi classificati in demolizione (d) e costruzione di una S.U.L. complessiva pari a quella esistente.

piani fuori terra n.	3
H.M.	10,5

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- le nuove edificazioni dovranno rispettare gli allineamenti prescrittivi rappresentati negli elaborati di piano;
- non sono ammessi aggetti verso lo spazio pubblico;
- le logge e i balconi sui fronti prospicienti lo spazio pubblico devono essere integrati nel volume degli edifici;
- non sono ammessi arretramenti del filo di facciata sui fronti prospicienti gli spazi pubblici di relazione, né la realizzazione di volumi oltre la linea di gronda;
- si dovrà prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali;
- per le nuove edificazioni si dovrà rispettare una distanza di mt. 6.00 dalla cinta muraria;
- si dovrà prevedere il collegamento con un percorso pedonale tra via Santa Croce e via Frittelli;
- a separazione fra gli spazi pubblici di relazione e il verde privato dovrà essere realizzato un muro di altezza di mt. 2.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 2B Area "Lazzerini: U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U3

1. Definizione

L'intervento individuato nelle planimetrie di Piano è costituito da un'area ridotta rispetto a quanto precedentemente previsto nel PdR 2 Area "Del Tomba", lungo via Giuseppe Frittelli.

L'intervento si propone di recuperare un'area ed un ex fabbricato artigianale, oggi dismesso, all'interno del nucleo storico del Capoluogo.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso di cui all'articolo n° 36 punto 2, diverse dalla residenza, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

E' consentito la Ristrutturazione Urbanistica previa demolizione dei volumi classificati in demolizione (d) e costruzione di una S.U.L. complessiva massima di mq. 300,00.

piani fuori terra n.		2
H.M.		8
S.U.L complessiva	mq.	300,00

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- la nuova edificazione dovrà qualificarsi e differenziarsi tipologicamente ed architettonicamente, in base alle funzioni previste e al contesto circostante;
- si dovrà recuperare la piazzetta interna esistente lungo il percorso pubblico che dovrà essere realizzato nel PdR 2A, tra via G. Frittelli e via Santa Croce;
- non sono ammessi aggetti verso lo spazio pubblico;
- le logge e i balconi sui fronti prospicienti lo spazio pubblico devono essere integrati nel volume degli edifici;
- si dovrà prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.3 e I.2 che corrispondono rispettivamente a classe di pericolosità P.A.I. P.I.2 e P.I.1. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4 (porzione a ovest) e F.I.2 (porzione a est). Per l'area con fattibilità F.I.2, non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Per la porzione con fattibilità F.I. 4, la problematica di rischio idraulico è dovuta al ristagno nella cella V1_030 di portate in esondazione dal fiume Arno con $T_r=200$ anni. La quota di sicurezza è pari a 124.15 m s.l.m. Le quote della strada prospiciente il comparto sono indicate come pari o superiori a quota 124.00 m s.l.m. e inoltre la fascia indicata è al limite dell'area allagabile. Pertanto in fase di progettazione dell'intervento si prescrive di realizzare apposito rilievo di dettaglio utilizzando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno, per verificare le quote effettive dell'area di intervento. Nel caso in cui le quote siano superiori a 124.15 m s.l.m. non è necessario applicare alcuna prescrizione idraulica; nel caso in cui invece le quote siano inferiori, dovrà essere opportunamente mantenuta una quota di sicurezza pari a 124.15 m s.l.m + 0.50 m (franco di sicurezza) e dovrà essere effettuato il conseguente recupero dei volumi.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Segue Art. 38

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfológica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfológica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 12 Area "Argini Arno": U.T.O.E. A1: Capoluogo, Tav. n° C U3

1. Definizione

Sull'area di intervento è ubicato un fabbricato per allevamento di suini, realizzato alla fine degli anni '50 con caratteristiche architettoniche disomogenee.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto urbano, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi ;
- realizzare un intervento di riqualificazione edilizia ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, nell'ambito di quelle previste nella zona urbanistica, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la realizzazione di una S.U.L. complessiva secondo i parametri di seguito indicati :

Superficie Territoriale:	mq.	1.360
piani fuori terra n.		2
H.M.	ml	7,00
S.U.L. mq.		650

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- le nuove edificazioni dovranno rispettare gli eventuali allineamenti prescrittivi rappresentati negli elaborati di piano;
- non sono ammessi aggetti verso lo spazio pubblico;
- le logge ed i balconi prospicienti lo spazio pubblico devono essere integrati nel volume degli edifici;
- non sono ammessi arretramenti del filo di facciata sui fronti prospicienti gli spazi pubblici di relazione nè la realizzazione di volumi oltre la linea di gronda;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

4.Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

PdR13 Area "Restone - Porcellino": 3. Sub – Sistema: Zone agricole....Tav. B E9

1.Definizione

L'area di intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati utilizzati a residenza e in parte abbandonati, realizzato in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee, privo di alcun pregio architettonico.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto agricolo, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi ;
- riqualificare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, nell'ambito di quelle previste nella zona urbanistica, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la realizzazione di una S.U.L. complessiva secondo i parametri di seguito indicati :

Superficie Territoriale:	mq.	2.520
piani fuori terra n.		2
H.M.	ml	7,00
S.U.L. mq.		610

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- le nuove edificazioni dovranno rispettare gli eventuali allineamenti prescrittivi rappresentati negli elaborati di piano;
- logge e balconi devono essere integrati nel volume degli edifici;
- non sono ammessi arretramenti del filo di facciata sui fronti prospicienti la Strada Regionale n° 69 nè la realizzazione di volumi oltre la linea di gronda;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

4.Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

In considerazione dell'ampiezza dell'area del PdR si ammette anche la suddivisione in più PdR o la presentazione di P.U.C., da autorizzare con intervento diretto, disciplinati all'articolo n° 26 delle presenti Norme, di complessi edilizi e/o Unità Edilizie caratterizzate da omogeneità edilizia e che comunque permettano un recupero consistente dell'area.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Anche l'intervento diretto dovrà essere condizionato alla stipula di Atto Unilaterale d'Obbligo, approvato dalla Giunta Comunale, con il quale il soggetto attuatore si impegni ad effettuare interventi di riqualificazione territoriale".

PdR14 Area "La Capraia, Comparto 1": U.T.O.E. A1 – Capoluogo Tav. B E6

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati abbandonati da tempo, realizzati in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto agricolo, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi ;
- riqualificare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, nell'ambito di quelle previste nella zona urbanistica, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento.

Il corpo di fabbrica principale risulta compreso nell'elenco degli edifici di interesse storico ed ambientale e sottoposto a specifica normativa .

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi secondari esistenti e la realizzazione di una S.U.L. complessiva secondo i parametri di seguito indicati :

Superficie Territoriale:	mq.	2.420
piani fuori terra n.		3
H.M.	ml	9,00
S.U.L. mq.		310

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è ammessa la realizzazione di una loggia esterna con copertura piana sul prospetto principale dell'ex edificio colonico, purché l'intervento si armonizzi e qualifichi le caratteristiche formali ed architettoniche dell'edificio;
- è ammessa la divisione del resede, in presenza di proprietà diverse, con siepi e/o alberature in filare di essenze locali;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso; tali parcheggi potranno essere protetti da pergolati in legno sulla cui copertura alloggiare pannelli per la produzione di energie rinnovabili, al servizio delle Unità Abitative;
- si potranno realizzare locali completamente interrati quali vani tecnici per l'alloggiamento di caldaia, serbatoi di accumulo, attrezzature e strumentazioni varie necessarie per la realizzazione dell'impianto per la produzione di energie rinnovabili, al servizio delle Unità Abitative.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

PdR 16 Area "Camporibaldi, Comparto 1": 3. Sub – Sistema: Zone agricole....Tav. B E7

1. Definizione

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

L'area di intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati abbandonati da tempo, realizzati in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto agricolo, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi ;
- riqualificare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, nell'ambito di quelle previste nella zona urbanistica, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la realizzazione di una S.U.L. complessiva secondo i parametri di seguito indicati :

Superficie Territoriale:	mq.	1.730
piani fuori terra n.		2
H.M.		7,00
S.U.L. mq.	Pari a quella esistente	

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

PdR 20 Area "Ex convento e scuole Suore Stimmatine" U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U6.

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da un organismo edilizio ad uso Convento di Suore e Scuola Materna ed Elementare, realizzato in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee, circondato da fabbricati con destinazione prevalentemente residenziale.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto urbano, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi ;
- restaurare e recuperare il tratto di mura con porte e torri comprese nel Comparto.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, nell'ambito di quelle previste nella zona urbanistica, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento, secondo la classificazione.

Potrà essere consentita la Ristrutturazione Urbanistica su quelle parti di fabbricato di cui si dimostrerà la mancanza di valore storico ed architettonico; comunque la realizzazione della S.U.L. complessiva non dovrà superare i parametri di seguito indicati :

Superficie Territoriale	mq.	4.350
--------------------------------	------------	--------------

n. piani fuori terra :	pari a quelli esistenti
H.M. :	pari a quella esistente
S.U.L. fino a mq..	5.800

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- in considerazione dell'alto valore storico ed architettonico del sito, all'interno del Centro Storico, in adiacenza alle antiche mura, dovrà essere fatta particolare attenzione alle eventuali tracce archeologiche, reperti e manufatti che potranno venire alla luce durante i lavori di recupero;
- dovrà essere prestata particolare attenzione al Restauro delle antiche mura, porte e torri, mettendone in rilievo la leggibilità massima all'interno del progetto di recupero finale;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso; è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati anche a più piani;
- si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi della tutela e delle caratteristiche storiche ed architettoniche dei manufatti, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari;
- i lucernari sono ammessi solo se giacenti sul piano della falda di copertura e di superficie massima di mq. 1,00 ciascuno e comunque rispettando le prescrizioni di cui all'allegato "A" lettera 1.4 delle N.T.A.;
- è ammessa la realizzazione di una loggia solo nella parte dell'edificio posto lungo via Pignotti, in sostituzione ed ampliamento di quella già esistente, con copertura a terrazza, previa demolizione dei manufatti incongrui ad un piano frontistanti la stessa;
- è ammessa la realizzazione di una sola terrazza a tasca nella copertura dell'edificio ex refettorio posto all'interno e prospiciente il passaggio privato, posto alla distanza di almeno ml. 3,00 dall'intersezione della gronda con il prospetto del fabbricato; inoltre sono ammesse altre terrazze a tasca sulla copertura esistente dell'edificio 2", purché i parapetti non siano visibili dal giardino o dalle pubbliche vie.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

Qualora detto Piano di Recupero, sia corredato dal progetto architettonico definitivo e, quindi, supportato da un attento rilievo dei manufatti, da un'analisi storica delle preesistenze, dalla individuazione delle varie fasi di crescita, da eventuali saggi, la normativa del Piano Attuativo potrà motivatamente ammettere su porzioni di fabbricati le opportune categorie d'intervento fino alla "RE3", così come si potranno valutare ipotesi progettuali concrete che permettano una riqualificazione architettonica e funzionale dell'intero complesso, con l'obiettivo di valorizzare al massimo il Restauro delle antiche mura, porte e torri, mettendone in rilievo la leggibilità. Viceversa, senza tali conoscenze non sono ammissibili interventi generalizzati su tutto il complesso edilizio.

PdR 21 Area "Muro Rosso": 3. Sub – Sistema: Zone agricole.... Tav. B E9 e C U8: Restone

1. Definizione

La zona di intervento è costituita da un'area e da fabbricati utilizzati da un'Impresa di scavi e movimenti terra; tali fabbricati sono stati realizzati in tempi relativamente recenti e con caratteristiche architettoniche disomogenee e di nessun pregio.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto territoriale l'intervento si propone due obiettivi :

- riqualificare l'area da un punto di vista ambientale e paesaggistico, realizzare nuovi fabbricati che per forme e materiali si inseriscano correttamente nel contesto ambientale;
- realizzare nuovi fabbricati a fini abitativi.

2. Destinazioni d'uso

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la realizzazione di una S.U.L. complessiva secondo i parametri di seguito indicati :

Superficie territoriale:	mq.	6.000
piani fuori terra n.		2
H.M.		7,00
S.U.L. Residenziale	mq.	580

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle destinazioni d'uso.

4.Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

PdR 22 Area "ex casa colonica" di via Giovanni da Verrazzano: U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U6

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati sottoutilizzati da tempo, realizzati in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto urbano, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi ;
- riqualificare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, nell'ambito di quelle previste nella zona urbanistica, per una quota pari al 30%.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento.

Il corpo di fabbrica principale risulta compreso nell'elenco degli edifici di interesse storico ed ambientale e sottoposto a specifica normativa.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi secondari esistenti e la realizzazione di una S.U.L. complessiva secondo i parametri di seguito indicati :

Superficie territoriale:	mq.	3.575
piani fuori terra n.		2
H.M.		7,00
S.U.L. Residenziale mq.	mq.	pari a quella esistente

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovrà essere ceduta l'area necessaria per la realizzazione del tratto di pista ciclabile prevista parallelamente a via Giovanni da Verrazzano che attraversa l'area stessa del Piano di Recupero;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- le nuove edificazioni dovranno eventualmente rispettare gli allineamenti prescrittivi rappresentati negli elaborati di piano;

- dovrà essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e in una modesta porzione in pericolosità I.2 e in classe di pericolosità non espressa e in modesta parte P.A.I. P.I.1. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade interamente in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata** in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL); l'area infatti risulta caratterizzata nella parte a valle dai depositi alluvionali terrazzati del torrente Cesto e nella zona a monte dai depositi fluvio-lacustri.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area è stata classificata in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media** nella parte a valle in quanto interessata da terreni sabbio-argillosi con pendenze inferiori al 15% ed in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata** nelle aree caratterizzate da terreni sabbio-argillosi con pendenze superiori al 15%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.
- Alle zone di nuova edificazione ricadenti in Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda. La progettazione del Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano di Recupero, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, già in fase di Piano attuativo si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento del-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

la falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.

- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 23 Area "Fattoria degl'Innocenti": U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U3

1. Definizione

L'area d'intervento localizzata tra via Degl'Innocenti, corso Vittorio Veneto e piazza Martir Luther King comprende edifici dell'ex "Fattoria Istituto Degl'Innocenti" e aree pertinenziali di risulta in parte destinati originariamente a funzioni residenziali e in parte a carattere produttivo e attrezzature di fattoria.

L'intervento si propone due obiettivi:

- ridefinire il rapporto fra gli spazi pubblici esistenti, Piazza M.L. King, i nuovi spazi pubblici di progetto inseriti nel piano di recupero "Ex Fattoria Degl'Innocenti" e il tessuto edilizio circostante, mediante la ripermetrazione dello spazio privato di pertinenza del complesso;
- riorganizzare i nuovi volumi che prospettano su una nuova piazza, in modo da definire una riqualificazione edilizia e di uso collettivo e sociale dell'intero organismo.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi :

Aree pubbliche: Piazza, verde pub. e viabilità	mq.	4.450,00
Volume fuori terra	mc.	16.638,00
Volume interrato	mc.	6.533,186
Parcheggi	mq.	2.822,00
H/max rispetto P.zza M.L. King	ml.	12,50
Superficie Coperta	mq.	2.758,87

I suddetti parametri sono previsti dalla Variante al PdR n° 23 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 30 giugno 2005 esclusivamente per la realizzazione dei nuovi fabbricati.

Gli interventi sono consentiti alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- a - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come appresso indicato:
 - strade, piazze, marciapiedi, spazi di sosta e di parcheggio;
 - fognature;
 - rete idrica e di distribuzione del gas metano;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica e relativi allacciamenti;
 - pubblica illuminazione;
 - verde attrezzato;
- b - cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative aree, nonché del locale n° 5, colorato in celeste nella planimetria allegata, al piano terra di mq. 375, ristrutturato nella copertura, nel solaio e nei fronti esterni, così come si trova attualmente nello stato di fatto;
- c - realizzazione del parcheggio e sistemazione dell'area su via Torino secondo la previsione del Regolamento Urbanistico e secondo il progetto che sarà redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale e che sarà approvato dal Consiglio Comunale, restando a carico dell'Amministrazione Comunale l'onere e le pratiche relative all'esproprio dell'area su cui l'opera andrà ad insistere;
- d - cessione gratuita di metri quadri 170, locale n° 2, colorato in viola nella planimetria allegata, di fondi posti al piano terreno dell'edificio che sarà costruito nel presente Piano di Recupero, sull'angolo lato Piazza King, definiti e completati sugli esterni, compreso gli infissi in alluminio e solo intonacati all'interno, oltre al

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

diritto di prelazione di altrettanta superficie al piano sottosuolo a parità di prezzo entro sessanta giorni dalla data di notifica del contratto col terzo;

d1- cessione gratuita di metri quadri 175, locale n° 4, colorato in arancio nella planimetria allegata, di fondi posti in adiacenza a quelli di cui al punto d), ubicati al piano terreno dell'edificio che sarà costruito nel presente Piano di Recupero, sull'angolo lato Piazza King, definiti, completati e resi perfettamente funzionanti così come da progetto a cura del proprietario secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

In cambio della realizzazione delle opere di cui sopra, della cessione delle relative aree e dei locali sopra menzionati e del fondo terreno della nuova costruzione sopra descritta, si intende tacitato ogni onere relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Comunque la realizzazione delle opere e aree pubbliche sopra descritte, è regolata da quanto sottoscritto dalla proprietà e dall'Amministrazione Comunale nella Convenzione Urbanistica approvata.

PdR 27 Area lungo la "Ferrovia Firenze - Roma": U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U6/U7

1. Definizione

L'area d'intervento, posta nelle immediate vicinanze della sede ferroviaria, è costituita da alcuni fabbricati destinati a prevalente funzione residenziale e turistico-ricettiva e da un'area di resede che necessita di riordino e riqualificazione.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto residenziale, l'intervento si propone due obiettivi:

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali;
- riqualificare e riordinare l'area da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale e/o turistico-ricettiva.

3. Parametri urbanistici ed edilizi.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione di detti volumi con un ampliamento massimo di S.U.L. non superiore a mq. 120.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificato dovrà disporsi sull'area in maniera ordinata e regolare, adottando la tipologia edilizia della casa plurifamiliare;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- lungo la linea ferroviaria Firenze-Roma dovrà essere effettuata una piantata di alberature sempreverdi di essenze locali a schermatura della ferrovia stessa.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di Piano di Recupero dell'intera area.

4.1. Prescrizioni geologiche

L'area soggetta a Piano di Recupero essendo interessata dall'inondazione dell'Arno per piene con tempi di ritorno di 200 anni, è condizionata alla messa in sicurezza idraulica da tali eventi, e pertanto alla realizzazione delle Casse di Espansione del Fiume Arno previste nella zona a monte. In particolare, è subordinata alla realizzazione delle Casse di "Restone" e "Pizziconi", i cui progetti preliminari sono già stati redatti, vedesi tavole allegata allo studio idraulico.

In fase di redazione dei Piani Attuativi possono comunque essere approfondite le problematiche idrauliche della zona e studiate ipotesi alternative di messa in sicurezza della suddetta area, prevedendo comunque la com-

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

pensazione dei volumi di inondazione e presentando variante contestuale al Regolamento Urbanistico con richiesta di parere tecnico preventivo all'U.R.T.A.T..

Il progetto del Piano di Recupero dovrà inoltre essere redatto previa idonea indagine geognostica ai sensi del D.M. 11/03/1988, mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione.

PdR 30 Area "Località Poggiolo": 3. Sub – Sistema: Zone agricole....Tav. B E7

1. Definizione

L'area, in località "Poggiolo" lungo la strada Comunale per Gaville, comprende un complesso edilizio di modesto valore storico ambientale al quale, nel tempo, sono stati addossati e/o aggiunti volumi superfetativi, destinati a funzioni collegate alla destinazione d'uso principale e la sua area di pertinenza.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto del territorio aperto, l'intervento si propone due obiettivi:

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali;
- riqualificare e riordinare l'area da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi.

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente, se classificato, è disciplinato dalle relative categorie d'intervento. E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica delle Unità Edilizie di valore architettonico ed ambientale nullo, previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti per una S.U.L. massima di mq. 175,00.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificato dovrà disporsi sull'area in maniera ordinata, adottando la tipologia edilizia della casa mono o bifamiliare;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso;
- nella progettazione degli spazi liberi dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 (modesta porzione sul lato prossimo al torrente Cesto) e in gran parte in classe I.1. Non ci sono riferimenti a pericolosità P.A.I. a livello di sintesi (scala 1:25'000). L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, è stata classificata interamente in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata**, in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL); l'area infatti risulta caratterizzata dai depositi lacustri delle formazioni Plioceniche; e perchè ricade, nella parte nord,

nella fascia di contatto tra le arenarie del "Macigno e le stesse argille lacustri (Zona 12 - Carta della ZMPSL). Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade per gran parte della sua estensione in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media** in quanto caratterizzata da terreni argillosi ben stabilizzati con pendenze inferiori al 15% e dalla presenza di un substrato roccioso affiorante nella parte nord. La parte sud dell'area interessata dal Piano di Recupero è stata inserita in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata**, in quanto ricade in una zona che, sebbene priva di dissesti e movimenti gravitativi e con modeste pendenze, risulta a valle di un versante con processi gravitativi attivi.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.
- Alle zone di nuova edificazione ricadenti in Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati) e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo. La progettazione del Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano di Recupero, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero si dovranno predisporre indagini geognostiche al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 31 Area lungo l'Argine dell'Arno: 3. Sub-Sistema: Zone Agricole.....: Tav. B E9

1. Definizione

L'area, in località Porcellino, a fianco dell'argine sinistro dell'Arno, comprende un complesso edilizio di modesto valore storico ambientale al quale, nel tempo, sono stati addossati e/o aggiunti volumi superfetativi, destinati a funzioni collegate alla destinazione d'uso principale e la sua area di pertinenza.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto del territorio aperto, l'intervento si propone due obiettivi:

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali;
- riqualificare e riordinare l'area da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi.

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente, se classificato, è disciplinato dalle relative categorie d'intervento. E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica delle Unità Edilizie di valore architettonico ed ambientale nullo, previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione senza aumento di volume.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificato dovrà disporsi sull'area in maniera ordinata, adottando la tipologia edilizia della casa mono bifamiliare o plurifamiliare;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso;
- nella progettazione degli spazi liberi dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e in una piccolissima fascia in classe di pericolosità I.3. Tale suddivisione corrisponde rispettivamente a pericolosità P.A.I. P.I.1 e P.A.I. P.I.2. L'area nel suo complesso ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2, mentre per la fascia a pericolosità I.3 ricade in fattibilità F.I.4 (la fascia corrisponde sostanzialmente all'argine sinistro del fiume Arno).

Per quanto riguarda la porzione ricadente in fattibilità F.I.2 non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Per la fascia in fattibilità F.I.4 valgono le prescrizioni relative all'ambito A1 sotto riportate.

Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

Poiché l'area ricade nell'ambito individuato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per la realizzazione della cassa "Restone", si condiziona l'intervento al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.

Si precisa che secondo il progetto preliminare per la realizzazione delle casse di espansione del Valdarno l'area PdR 31 risulta esterna al perimetro dell'argine.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 32 Area "Pavelli": 3. Sub – Sistema: Zone agricole....., Tav. B E7

1. Definizione

L'area è costituita da un complesso ex ecclesiastico e rurale di valore storico ambientale e della sua pertinenza situato lungo la Strada Comunale per Gaville.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione in territorio aperto, l'intervento si propone due obiettivi:

- restaurare e qualificare il complesso edilizio da un punto di vista storico – architettonico;
- provvedere al Restauro ambientale e alla manutenzione degli elementi naturali e antropici di una vasta area circostante, con un programma d'intervento complessivo che assuma le caratteristiche di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

2. Destinazioni d'uso.

E' ammessa la destinazione residenziale e, nel complesso storico restaurato, di destinazioni, anche diverse da quella residenziale, "compatibili" con la qualità architettonica dell'edificio.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Le Unità Edilizie esistenti classificate di valore architettonico storico ed ambientale, sono disciplinate nella presente Normativa con specifiche categorie d'intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica di manufatti di valore architettonico ed ambientale nullo purché assentiti, previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione degli stessi senza aumento di volume.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti non assentiti presenti nell'area; qualora detti volumi siano condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- il progetto di Restauro delle Unità Edilizie classificate di valore architettonico storico ed ambientale dovrà essere caratterizzato da un'alta qualità architettonica;
- le eventuali nuove volumetrie dovranno prevedere materiali, finiture e colori tradizionali al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- nella progettazione degli spazi liberi dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni geologiche

In fase di progettazione del Piano di Recupero, in funzione delle Classi di Fattibilità, dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni di carattere geologico:

- la progettazione del Piano di Recupero nelle zone ricadenti in classe 2 di Fattibilità dovrà essere redatta previa idonea indagine geognostica ai sensi del D.M. 11/03/1988, mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione;
- la progettazione dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti;
- la progettazione del Piano Attuativo nelle zone ricadenti in classe 3 di Fattibilità dovrà essere redatta previa idonea indagine geognostica ai sensi del D.M. 11/03/1988, mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni dell'area e alla valutazione della stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti dal Piano attuativo; ed a stabilire gli eventuali interventi di sistemazione del versante e dei fronti di scavo a garanzia della loro stabilità.

PdR 33 Area "Curiel": U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U3/U4

1. Definizione

L'area d'intervento, all'interno dell'isolato circoscritto dalle vie Curiel, Garibaldi, Cavicchi, Don Pavanello, è costituita da un complesso industriale con più fabbricati destinati fin dall'origine ad attività produttive, ai quali, nel tempo, sono stati addossati volumi superfetativi, destinati a funzioni collegate alla destinazione d'uso prevalente. Attualmente tale destinazione, in una zona a prevalente destinazione residenziale, risulta del tutto incongrua.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto residenziale, l'intervento si propone due obiettivi:

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali;
- riqualificare e riordinare l'area da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale per un massimo del 60% delle volumetrie esistenti assentite.

3. Parametri urbanistici ed edilizi.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione per un massimo del 60% delle volumetrie esistenti assentite.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificato dovrà disporsi sull'area in maniera ordinata, gli edifici dovranno collocarsi a distanze regolari, adottando la tipologia edilizia della casa in linea plurifamiliare;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno essere tali da caratterizzare l'insediamento per la sua qualità architettonica; non si dovranno realizzare più di tre piani fuori terra;
- non sono ammessi arretramenti del filo di facciata sui fronti prospicienti gli spazi pubblici di relazione, né la realizzazione di volumi oltre la linea di gronda;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero dell'intera area.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.3 e in pericolosità P.A.I. P.I.2. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4.

La condizione di rischio idraulico dell'area deriva dal fiume Arno, come ristagno per $T_r=200$ anni nella cella V1_050.

Ad oggi la messa in sicurezza idraulica della porzione di territorio in cui è localizzato l'intervento risulta oggetto della realizzazione del II° stralcio del progetto "Realizzazione del sistema di casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nell'area del Valdarno Fiorentino – progetto preliminare".

Pertanto, ad oggi, non risulta possibile condizionare l'intervento alla realizzazione e al collaudo di una serie di opere idrauliche per le quali non sono ancora stabiliti tempi certi.

L'unica soluzione che si prospetta risulta la messa in sicurezza locale dei nuovi edifici e delle nuove viabilità interne a quota di sicurezza pari a $124.35+0.50 = 124.85$ m s.l.m. Vista la mancanza di spazi atti al recupero dei volumi si propone di effettuare degli scavi ulteriori rispetto a quelli stabiliti dal dimensionamento idraulico del progetto di cui sopra all'interno dell'area Restone.

I volumi sottratti all'esonazione da recuperare attraverso scavo saranno da definire con esattezza, previo rilievo di dettaglio dell'area da edificare e computo esatto della superficie da destinare ad edificazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*). Il progetto del recupero dei volumi dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti in materia idraulica.

Se si decide di effettuare il recupero dei volumi sottratti alla laminazione nella cassa Restone, l'intervento è condizionato al preventivo parere dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 34 Area "Campiglia": 3. Sub – Sistema: Zone agricole.... Tav. B E5

1. Definizione

L'area situata in località Campiglia, lungo la Strada Comunale omonima, comprende un complesso residenziale di tipo civile di valore storico ambientale e relativa pertinenza, da sottoporre a Piano di Recupero.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione in territorio aperto, l'intervento si propone due obiettivi:

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali;
- restaurare e qualificare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso.

E' ammessa la destinazione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Le Unità Edilizie esistenti classificate di valore architettonico storico ed ambientale, sono disciplinate nella presente Normativa con specifiche categorie d'intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica di manufatti di valore architettonico ed ambientale nullo purché assentiti, previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione degli stessi.

Sarà consentito, al fine di conseguire gli obiettivi di riqualificazione dell'area interessata, di procedere all'accorpamento dei volumi in ristrutturazione urbanistica con possibilità di incremento della S.U.L. oggetto di ristrutturazione urbanistica fino ad un massimo di mq 190.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti non assentiti presenti nell'area; qualora detti volumi siano condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione prevedendo la concentrazione della S.U.L. disponibile per il recupero, di cui al comma precedente, in un unico edificio con un solo livello fuori terra;
- il progetto di Restauro delle Unità Edilizie classificate di valore architettonico storico ed ambientale dovrà essere caratterizzato da un'alta qualità architettonica;
- le eventuali nuove volumetrie dovranno prevedere materiali, finiture e colori tradizionali al fine di un corretto inserimento nel paesaggio circostante;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- nella progettazione degli spazi liberi dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e in classe di pericolosità P.A.I. non definita. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto caratterizzata dai depositi sabbio-limosi fluvio-lacustri e quindi da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G2 (Pericolosità Geomorfologica media)** in quanto caratterizzata da terreni sabbio-argillosi con pendenze tra il 10% ed il 15%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 35 Area "Matteini": U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U3

1. Definizione

L'area situata lungo via Niccolò Copernico, comprende un complesso rurale di valore storico ambientale e relativa pertinenza, ormai estraneo al contesto rurale, in quanto circondato da aree urbane, da sottoporre a Piano di Recupero.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione in area urbana all'interno del capoluogo, l'intervento si propone due obiettivi:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali e/o commerciali;
- restaurare e qualificare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso.

E' ammessa la destinazione residenziale e/o commerciale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Le Unità Edilizie esistenti classificate di valore architettonico storico ed ambientale, sono disciplinate nella presente Normativa con specifiche categorie d'intervento.

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica delle ulteriori volumetrie assentite, previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione degli stessi con un aumento di S.U.L. pari a mq. 450,00.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti non assentiti presenti nell'area; qualora detti volumi siano condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- il progetto di Restauro delle Unità Edilizie classificate di valore architettonico storico ed ambientale dovrà essere caratterizzato da un'alta qualità architettonica;
- le eventuali volumetrie assentite, oltre il fabbricato principale e la nuova S.U.L. consentita, dovranno costituire un nuovo fabbricato da realizzarsi in distacco da quello principale: la nuova costruzione non dovrà superare l'altezza massima di ml. 9,00, numero piani fuori terra 3, e dovrà prevedere materiali, finiture e colori che permettano di datare l'intervento e, allo stesso tempo, rapportarsi correttamente con l'edificio esistente;
- inoltre dovrà essere reso pubblico un percorso pedonale da realizzarsi al piano terra dell'edificio principale, sotto l'arco centrale, in modo da permettere una continuità di percorrenza lungo il marciapiede esistente di via Copernico; così come si dovrà collegare tale marciapiede lungo via Copernico, perpendicolarmente al fabbricato principale agli spazi pubblici retrostanti il resede, lungo via Germania;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- nella progettazione degli spazi liberi dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.4 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.3. e P.A.I. P.I.4 L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4. L'area è interessata da esondazioni del fiume Arno e da transito di portate verso valle provenienti dalle esondazioni di monte del borro di Ponterosso.

Sono già in corso due progetti che mirano all'eliminazione del rischio in tale area: *Interventi per la messa in sicurezza idraulica delle aree soggette ad esondazione del torrente Ponterosso (zona di monte) e "Realizzazione del sistema di casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nell'area del Valdarno Fiorentino –progetto preliminare"*.

Grazie agli interventi previsti nel primo si eliminerebbero i fenomeni di transito sopraccitati; mentre con il secondo progetto, nell'ipotesi di realizzare sia I° che II° stralcio funzionale (cioè in pratica con la realizzazione delle casse Pizziconi, Restone, Prulli di Sotto, Burchio e Leccio) tutto il territorio Figliese in sinistra idraulica sarebbe messo in sicurezza.

Ad oggi nessuna delle due progettazioni ha tempi certi e pertanto non è possibile condizionare l'intervento urbanistico ai due interventi idraulici.

Pertanto in analogia al PdR 33 via Curiel, l'unica soluzione che si prospetta risulta la messa in sicurezza locale dei nuovi edifici e delle nuove viabilità interne a quota di sicurezza pari a $124.11 \text{ m s.l.m} + 0.5 \text{ m} = 124.71 \text{ m s.l.m}$. Vista la mancanza di spazi atti al recupero dei volumi si propone di effettuare degli scavi all'interno dell'area Restone, ulteriori rispetto a quelli stabiliti dal dimensionamento idraulico del progetto delle casse di espansione.

I volumi sottratti all'esonazione da recuperare attraverso scavo saranno da definire con esattezza, previo rilievo di dettaglio dell'area da edificare e computo esatto della superficie da destinare ad edificazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana). Il progetto del recupero dei volumi dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti in materia idraulica.

Se si decide di effettuare il recupero dei volumi sottratti alla laminazione nella cassa Restone, l'intervento è condizionato al preventivo parere dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 36 Area "Badia Tagliafune": 3. Sub – Sistema: Zone agricole.... Tav. B E2

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati abbandonati da tempo e parzialmente crollati, realizzati in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee sulla sommità di una collina soggetta ad un consistente movimento franoso, in fregio alla Strada Provinciale per Poggio alla Croce.

Scopo dell'intervento :

Per la sua posizione nel contesto agricolo e per le notevoli caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati esistenti, l'intervento si propone tre obiettivi :

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- bonificare l'area, recuperare e restaurare i fabbricati esistenti;
- recuperare gli immobili a fini prevalentemente abitativi o turistico - ricettivi;
- preservare il complesso edilizio da un punto di vista architettonico ed ambientale .

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale e turistico- ricettiva.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalle relative categorie di intervento.

Il corpo di fabbrica principale risulta compreso nell'elenco degli edifici di interesse storico ed ambientale e sottoposto a specifica normativa.

L'intervento dovrà essere finalizzato al recupero completo del complesso edilizio esistente ed alla realizzazione delle opere di consolidamento e messa in sicurezza dell'intera area, in modo da eliminare elementi di instabilità del versante.

In relazione al notevole impegno finanziario che comporteranno le opere di consolidamento e restauro sia del complesso edilizio che dell'area intera, complessivamente è ammessa una S.U.L. pari a quella esistente, con un incremento massimo pari al 30%.

La Ristrutturazione Urbanistica è ammessa solo su volumi secondari esistenti di modesto valore architettonico ed ambientale che dovranno essere accorpati alle nuove volumetrie.

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- le nuove volumetrie ammesse dovranno essere ricomprese in un unico corpo di fabbrica separato da quello esistente, pur ricompreso nell'area perimetrata dal Piano stesso; dovranno caratterizzarsi per l'alta qualità architettonica improntata al concetto di essenzialità al fine di inserirsi nel modo migliore nel contesto ambientale e paesaggistico;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- l'adeguamento della viabilità di accesso esistente, la dotazione di parcheggi e le sistemazioni esterne dovranno essere improntate a grande semplicità: è vietata la divisione del resede con recinzioni ;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, coordinate secondo un disegno unitario, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.1 e in classe di pericolosità P.A.I. non definita. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, è stata classificata per gran parte della sua estensione in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata**, in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL); l'area infatti risulta caratterizzata dai depositi fluvio-lacustri delle formazioni Villafranchiane; mentre nella parte nord dove ricade in una frana attiva (Zona 1 - Carta della ZMPSL) è stata inserita in **Classe di Pericolosità Sismica [S4]**.

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area interessata dal Piano di Recupero ricade nella parte sud in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media**, in quanto caratterizzata da terreni sabbio-ghiaiosi con pendenze inferiori al 25%, privi di problematiche di instabilità. La zona interessata da pendenze superiori al

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

25% è stata inserita in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata**; mentre la parte nord dell'area è stata inserita in **Classe G4 - Pericolosità Geomorfologica molto elevata**, in quanto prospiciente ed in parte interessata da una frana attiva.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.di R., ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.
- Alle zone di nuova edificazione ricadenti in Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.
- Alle zone di edificazione e consolidamento ricadenti in Classe G4 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG4** ed una **Fattibilità Sismica FS4 (Fattibilità limitata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre, in fase di progettazione del Piano stesso, indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati) e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo. La progettazione del Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano di Recupero, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero, si dovranno predisporre indagini geognostiche, al fine di verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi con prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.
- Per le aree ricadenti in Classe FG4 di Fattibilità Geomorfologica, in quanto interessate da movimenti gravitativi in atto, la fattibilità è strettamente condizionata alla valutazione nel tempo della stabilità dell'area e pertanto ad un monitoraggio dei movimenti in atto a monte della frana sulla base dei rilievi inclinometrici. Sarà quindi necessario il posizionamento di inclinometri nell'area in oggetto e il conseguente monitoraggio per almeno un anno degli eventuali movimenti del versante, prima e dopo l'esecuzione di quelle opere di bonifica apportate al movimento in atto, così come previste dal progetto di sistemazione del versante già redatto e depositato presso il Genio Civile di Firenze. Si precisa a tal proposito che le definitive tipologie di intervento saranno individuate solo a livello di Strumento Urbanistico Attuativo. Il progetto allegato deve quindi essere considerato preliminare. Nella redazione del Piano di Recupero sarà inoltre necessaria la definizione delle opere di consolidamento fondazionale (Micropali) da effettuare sull'edificio di "Badia a Tagliafune".

PdR 37 Area "I Cozzi": U.T.O.E. A1 – Capoluogo Tav. B E6

1. Definizione

L'area d'intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati realizzati in tempi diversi e con caratteristiche disomogenee.

Scopo dell'intervento

Per la sua posizione nel contesto agricolo e per le caratteristiche storico architettoniche dei fabbricati d'impianto esistenti, l'intervento si propone il recupero e valorizzazione dei fabbricati d'impianto, fabbricato principale e ex fienile, la demolizione del fabbricato incongruo realizzato in epoche successive, ex legnaia, la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione e il recupero e valorizzazione dell'area esterna.

2. Destinazione d'uso

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri edilizi e urbanistici

Nel fabbricato principale è consentita la Ristrutturazione Edilizia RE3 con aumento una tantum della S.U.L. per un massimo di mq. 30,00.

Nel fabbricato ex fienile posto sul lato valle in distacco dal fabbricato principale è consentita la Ristrutturazione Edilizia RE3 con aumento una tantum della S.U.L. del 20% dell'attuale fino a un massimo di mq. 60,00.

Il fabbricato realizzato in epoca successiva, di nessun valore architettonico e paesaggistico dovrà essere demolito completamente.

E' prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione, in distacco dai fabbricati suddetti e da posizionare sul lato a monte, della superficie massima di mq. 108,66 di S.U.L..

Deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione della destinazione abitativa dei fabbricati.

Gli interventi dovranno essere realizzati tenendo conto di quanto prescritto dall'articolo n° 45 delle N.T.A., caratteristiche degli insediamenti nel territorio aperto. L'altezza massima fuori terra del nuovo edificio sarà di metri 7,50.

L'accesso dalla strada comunale dovrà essere più agevole e dovranno essere previsti nuovi punti luce in derivazione della linea della illuminazione pubblica esistente.

La strada vicinale fronteggiante l'ingresso del fabbricato principale, potrà essere allontanata dal fabbricato stesso, ad una distanza massima di ml. 15,00, al fine di migliorare l'organizzazione del resede esterno. Tale nuovo tracciato dovrà raccordarsi opportunamente alla sede stradale esistente, coordinarsi con l'ingresso al resede del complesso edilizio ed essere fiancheggiato da filari di piante locali di alto fusto.

Modalità attuative

L'intervento è subordinato alla approvazione di Piano di Recupero dell'intero Comparto. Sono consentite richieste separate di Permessi di Costruire e/o D.I.A. per i fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione.

PdR 39 Area " Via Rosai" al Porcellino: U.T.O.E. A5 - Porcellino: Tav. C U9

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da un organismo edilizio ad uso produttivo e parzialmente residenziale, realizzato in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee, addossato a fabbricati residenziali, privo di servizi e spazi a corredo.

Scopo dell'intervento

Per la sua posizione nel contesto urbano, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente abitativi e con possibilità di realizzare superfici commerciali, per esercizi di vicinato, terziario e/o di servizio;
- riqualificare l'area da un punto di vista ambientale e paesaggistico, realizzare nuovi fabbricati che per forme e materiali si inseriscono correttamente nel contesto ambientale.

2. Destinazioni d'uso:

E' ammessa la funzione residenziale con possibilità di realizzare superfici commerciali, per esercizi di vicinato, terziario e/o di servizio.

3. Parametri urbanistici ed edilizi:

E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica previa la demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione degli stessi senza aumento di volume.

piani fuori terra n.		2
H.M.		8
S.U.L Residenziale complessiva	mq.	1.300,00
S.U.L Commerciale, per esercizi di vicinato, terziario e/o di servizio complessiva	mq.	500,00

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere demoliti tutti i manufatti non assentiti presenti nell'area; qualora detti volumi siano condati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- nella ricostruzione di nuovi fabbricati demoliti, si dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici lungo via Ottone Rosai e via Cetinale;
- non sono ammessi arretramenti del filo di facciata sui fronti prospicienti gli spazi pubblici di relazione nè la realizzazione di volumi oltre la linea di gronda;
- deve essere prevista la dotazione nel lotto di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un "Piano di Recupero" dell'intero Comparto.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e I.1 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1 oppure P.A.I. non definita. L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2. Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto caratterizzata dai depositi sabbio-limosi fluvio-lacustri e quindi da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G2 (Pericolosità Geomorfologica media)** in quanto caratterizzata da terreni sabbio-argillosi con pendenze tra il 10% ed il 15%.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda. La progettazione del Piano di Recupero dovrà inoltre analizzare e valutare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti previsti dallo stesso Piano. La relazione geologica del Piano di Recupero, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 40 ex fornace Manuelli : U.T.O.E. A1 – Capoluogo Tav. C U3

1. Definizione

L'area di intervento originata dalla fornace di laterizi "Manuelli", attualmente è costituita da organismo edilizio ad uso produttivo, realizzato in tempi diversi e con caratteristiche architettoniche disomogenee, privo di servizi e spazi a corredo.

Scopo dell'intervento

Per la sua posizione nel contesto agricolo ai margini del centro abitato del Capoluogo, l'intervento si propone due obiettivi :

- recuperare l'area a fini prevalentemente artigianali, terziari e di servizio;
- il recupero dovrà qualificare e riorganizzare l'intero insediamento.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse prevalentemente le funzioni artigianali terziarie e di servizio. Sono ammesse inoltre le funzioni di supporto alle attività produttive insediate: residenza custode, uffici inerenti le attività artigianali insediate.

3. Parametri urbanistici ed edilizi:

Tale Piano prevederà la Ristrutturazione Urbanistica degli edifici esistenti con aumento della S.U.L. pari al 20% della S.U.L. produttiva virtuale a condizione che la convenzione preveda l'impegno ad interventi di recupero ambientale del territorio circostante pari ad almeno la superficie indicata nelle tavole di Piano.

piani fuori terra n.		2
H.M.		8
S.U.L. Residenziale complessiva	mq.	700,00
S.U.L. Artigianale-Terziaria-Servizi complessiva	mq.	5.000,00

4. Interventi ammessi e Modalità attuative

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la manutenzione ambientale per tutta la durata della convenzione e, qualora la proprietà dei terreni sia diversa da quella del complesso edilizio, sarà firmata anche dagli altri proprietari.

Il progetto di recupero dovrà attentamente riqualificare i manufatti edilizi e l'area circostante sia da un punto di vista architettonico che da un punto di vista ambientale e paesaggistico: i fabbricati potranno essere recuperati anche con forme e materiali moderni, purché si inseriscano correttamente nel contesto ambientale.

4.1. Interventi sugli edifici esistenti

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE1 salvo norma più restrittiva.

4.2. Prescrizioni idrauliche

La porzione nord dell'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.2 e I.1 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.1 o non definita. La porzione maggiore dell'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2.; in tale area non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Nella porzione a sud, l'area ricade in pericolosità I.3 e I.4 e in classe di pericolosità P.A.I. P.I.2 e P.I.4, pertanto ricade in fattibilità idraulica F.I.4. L'area infatti è interessata dalle esondazioni del borro delle Granchie. In tale area la quota di autosicurezza risulta pari a $130.60 + 0.5 = 131.10$ m s.l.m. Alternativamente, in fase di predisposizione del piano di recupero può essere proposto un progetto di messa in sicurezza idraulica del borro delle Granchie.

Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per $T_r=20$ anni: non è consentita l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato.

4.3. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, è stata classificata interamente in **Classe di Pericolosità Sismica [S3] Pericolosità Sismica elevata**, in quanto risulta interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL); l'area infatti risulta caratterizzata dai depositi fluvio-lacustri delle formazioni Villafranchiane; e perchè ricade, nella parte nord, in una zona di colamento della vecchia cava di argilla dell'ex fornace, area colmata da oltre 40 anni (Zona 4 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area interessata dal Piano di Recupero ricade per gran parte della sua estensione in **Classe G2 - Pericolosità Geomorfologica media**, in quanto caratterizzata da terreni argillosi con pendenze inferiori al 15%, privi di alcuna problematica di instabilità; mentre la parte nord dell'area è stata inserita in **Classe G3 - Pericolosità Geomorfologica elevata**, in quanto ricade nella zona di colamento dell'ex-cava e pertanto caratterizzata da terreni di riporto, sebbene ben stabilizzati e privi di dissesti e movimenti gravitativi in atto o quiescenti.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G2 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2 (Fattibilità con normali vincoli)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.
- Alle zone di nuova edificazione ricadenti in Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati) e l'eventuale presenza di falde nel sottosuolo. La progettazione del Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere le opere idonee ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed ad analizzare la stabilità dei fronti di scavo relativi agli eventuali sbancamenti. La relazione geologica del Piano di Recupero, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Per le aree edificabili ricadenti in Classe FG3 di Fattibilità Geomorfologica in quanto interessate da terreni di riporto, la fattibilità è strettamente condizionata alla realizzazione di fondazioni profonde (pali), che dovranno essere ancorate nei livelli di argille in posto presenti al di sotto dello strato di terreni di riporto. Già in fase di progettazione del Piano di Recupero, dovranno pertanto essere eseguite indagini geognostiche per la corretta progettazione di tali tipologie fondazionali oltre a verificare la stabilità del versante in funzione degli interventi previsti dal Piano. Nello specifico dovranno quindi essere eseguiti sondaggi a carotaggio continuo al fine di verificare la profondità dei terreni in posto e prelievo di campioni indisturbati su cui effettuare prove di laboratorio sia terreni di riporto, sia sui terreni in posto e messi in posto dei piezometri per verificare l'andamento della falda. Reperiti i dati litostratigrafici, geomeccanici ed idrogeologici, dovrà essere verificata la stabilità del versante allo stato attuale e allo stato di progetto. In caso di instabilità, dovranno quindi essere previsti gli interventi di messa in sicurezza dell'area tramite la redazione di un progetto preliminare.
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).

PdR 41 Area "Casa Nuova dell'Arno": U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U7

1. Definizione

L'area, in località "Tarchio", a fianco dell'argine sinistro dell'Arno, comprende un complesso edilizio di modesto valore storico ambientale al quale, nel tempo, sono stati addossati e/o aggiunti volumi superfetativi, destinati a funzioni collegate alla destinazione d'uso residenziale principale e la sua area di pertinenza.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto dell'U.T.O.E. A1 - Capoluogo, l'intervento si propone due obiettivi:

- recuperare l'area a fini prevalentemente residenziali;
- riqualificare e riordinare l'area da un punto di vista architettonico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente, se classificato, è disciplinato dalle relative categorie d'intervento. E' consentita la Ristrutturazione Urbanistica delle Unità Edilizie di valore architettonico ed ambientale nullo, previa demolizione totale o parziale dei volumi esistenti e la ricostruzione senza aumento di volume.

piani fuori terra n.		2
H.M.		8
S.U.L Residenziale complessiva	mq.	400,00

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- il nuovo edificato dovrà disporsi sull'area in maniera ordinata, adottando la tipologia edilizia della casa mono bifamiliare o plurifamiliare;
- dovranno essere demoliti tutti i manufatti incongrui e/o le superfetazioni presenti nell'area; qualora detti volumi siano assentiti o condonati, dovranno essere ricompresi nel progetto di recupero e riqualificazione;
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse;
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle varie destinazioni d'uso;
- nella progettazione degli spazi liberi dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, posizionate eventualmente in filare, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo.

4.1. Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.3 e I.2 (minima parte) e in pericolosità P.A.I. P.I.2 e P.I.1. (minima parte). L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.4.

Il livello massimo raggiunto per $T_r=200$ anni nella cella V1_050 è pari a 124.35 m s.l.m..L'area che si trova mediamente a quota 123.80 m s.l.m., ha una quota di autosicurezza pari a $124.35 + 0.5=124.85$ m s.l.m., cioè circa un metro sopra l'attuale piano di calpestio degli edifici.

In fase di progettazione del piano di recupero, si prevede pertanto di effettuare un rilievo di dettaglio dell'area da edificare al fine di stabilire la quota di sicurezza idraulica rispetto al piano campagna esistente e di computare pertanto in maniera esatta l'entità dei volumi sottratti all'esonazione, sfruttando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno (*Autorità di Bacino – Provveditorato OO.PP Toscana*). Il progetto del recupero dei volumi dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti in materia idraulica.

Se si decide di effettuare il recupero dei volumi sottratti alla laminazione nella cassa Restone, l'intervento è condizionato al preventivo parere dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Inoltre per la porzione che ricade nell'ambito A1 sono riportate le seguenti prescrizioni: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

4.2. Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area del Piano di Recupero, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, ricade in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, l'area ricade interamente in **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)** in quanto caratterizzata da una morfologia sub-orizzontale e non interessata da alcun dissesto o problematica di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Alle zone di nuova edificazione previste dal P.d.R., ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologica ed in Classe S3 di Pericolosità Sismica, viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano di Recupero:

- Nell'area di edificazione prevista dal Piano di Recupero sono da predisporre in fase di progettazione dello stesso Piano indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno un sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Ricadendo l'area in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano di Recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{S30}).

PdR – Area "Gagliana": 3. Sub – Sistema: Zone agricole...Tav. B E2

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da un complesso edilizio posto al margine urbano del Capoluogo, lungo il fondovalle del torrente Gagliana, con fabbricati civili e rurali abitati. All'interno del complesso sono presenti dei manufatti in contrasto con il tessuto edilizio.

Al fine di rendere omogeneo il tessuto edilizio dell'area si prevede di eliminare le volumetrie in contrasto con gli edifici circostanti collocando la nuova SUL nell'area agricola adiacente.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale	mq	2453,00
Superficie fondiaria	mq	2085,00
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	200,00
Superficie Coperta (SC) pari alla SUL + 20% della SUL destinato a loggiato		
N° piani fuori terra		2
H max	ml	6,50
Tipologia monofamiliare		

Nella convenzione, i proponenti l'intervento, si impegneranno, per se e aventi causa, a non usufruire dell'art. 52 comma 3.2 delle N.T.A. del R.U. per ulteriori incrementi della S.U.L.

L'intervento è subordinato all'attuazione delle seguenti prescrizioni:

- Il restauro e il mantenimento delle fasce alberate pedecollinari, aspetto prevalente del carattere ambientale e paesaggistico della zona.
- Il mantenimento delle colture agricole delle zone pianeggianti poste a ridosso dell'area.
- Eliminazione di superfetazioni oggetto di degrado.

Nell'area perimetrale sarà consentita, con particolari accorgimenti l'insediamento ambientale, la costruzione di piscine pertinenziali. E' prevista la realizzazione di un pozzo all'interno dell'area perimetrata.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero".

PdR Area "Bonechi": U.T.O.E. A1 - Capoluogo: Tav. C U3

1. Definizione

L'area d'intervento è costituita da un complesso edilizio con fabbricati realizzati in tempi diversi e con caratteristiche disomogenee.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto urbano e per le caratteristiche storico architettoniche dei fabbricati d'impianto esistenti, l'intervento si propone il recupero e valorizzazione del fabbricato abitativo, la demolizione del fabbricato adibito a magazzino, la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione e il recupero e valorizzazione dell'area esterna.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa esclusivamente la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Nel fabbricato principale attualmente residenziale è consentita la Ristrutturazione Edilizia R3 con incremento delle unità immobiliari.

Il fabbricato adibito a magazzino, di nessun valore architettonico e paesaggistico dovrà essere integralmente demolito.

E' prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile fabbricazione, in distacco dal fabbricato suddetto, da posizionare sul lato a valle, della superficie utile lorda massima (SUL) di mq 700.00.

Deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione della destinazione abitativa dei fabbricati.

L'altezza massima fuori terra del nuovo edilicio sarà di metri 7,50.

L'accesso dalla strada provinciale dovrà essere più agevole e dovranno essere previsti nuovi punti luce in derivazione della linea della illuminazione pubblica esistente.

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di Piano di Recupero dell'intero Comparto. Sono consentite richieste separate di Permessi a Costruire per il fabbricato esistente e quello di nuova costruzione.

5. Sicurezza idraulica

La SUL del fabbricato oggetto di ristrutturazione che del fabbricato di nuova costruzione dovranno risultare a quota maggiore di 131,70 (massima sicurezza) pari alla quota di 131,20 (massima piena con Tr 500 anni) + 0,50 (franco di sicurezza), come risultante dallo studio idraulico.

PdR – Area "Monte Meoni": 3. Sub – Sistema: Zone agricole...Tav. B E9

1. Definizione

L'area di intervento è costituita da terreni abbandonati da tempo sui quali insiste un fabbricato in buona parte diruto di scarso pregio architettonico, stimato con una SUL paria a 260 mq.

Scopo dell'intervento:

Per la sua posizione nel contesto agricolo, l'obiettivo è quello di recuperare l'area ed i volumi esistenti ai fini abitativi, riqualificandoli dal punto di vista ambientale ed architettonico.

2. Destinazioni d'uso

E' ammessa la funzione residenziale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL max	mq	260
N° piani fuori terra	n.	2
H max	ml	7,50
N° edifici residenziale max	n.	1
N° unità abitative max	n.	2

Gli interventi sono consentiti alle seguenti condizioni:

- il nuovo edificio dovrà disporsi sull'aera in maniera ordinata e regolare, adottando la tipologia edilizia della casa monofamiliare o bifamiliare
- è vietata la divisione del resede con recinzioni anche se in presenza di proprietà diverse
- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali in rapporto alle destinazioni d'uso

4. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di "Piano di Recupero" dell'intero comparto.

4.1. Prescrizioni Geologiche e Sismiche

- Sulla base dei dati rilevati dalle indagini geognostiche, dovranno essere definiti in dettaglio i caratteri litostratigrafici e geomeccanici dei livelli litostratigrafici presenti nell'area e precisato le geometrie degli stessi livelli mediante rappresentazione di sezioni litostratigrafiche.
- Nell'area di PdR dovrà essere verificata la stabilità del versante in relazione agli interventi previsti dallo stesso Pdr;
- Ricadendo l'intervento in classe FS3 di fattibilità sismica, già in fase di progettazione del piano di recupero dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la categoria sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 metri di profondità (Vs30).

Capo III - Siti e Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico culturale

Articolo 39 - Caratteri generali e destinazioni d'uso

1. Definizioni ed obiettivi

Il Regolamento Urbanistico individua, al di fuori del perimetro delle zone "A", i Siti ed i Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico culturale così come definiti dal Piano Strutturale e classificati ai sensi dell'articolo n° 95, comma 2°, lettera d) della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014 .

Ogni edificio o complesso di edifici ed aree è schedato e classificato secondo le sue caratteristiche storiche, artistiche, ambientali, tipologiche. in una scheda normativa in scala 1/1000 o 1/2000.

Tale schedatura e classificazione ha consentito di redarre, ai sensi dell'articolo n° 18 comma, 3° del Piano Strutturale, il relativo "Elenco degli edifici". che fa parte integrante del Regolamento Urbanistico.

I principali obiettivi sono:

- recuperare nell'ambito del territorio aperto tutti quegli edifici e complessi edilizi che costituiscono una testimonianza del sistema diffuso di insediamenti del territorio aperto rispetto anche all'uso agricolo;
- evidenziare gli edifici di valore storico-architettonico ambientale, prescrivendo le relative categorie d'intervento e garantendo comunque, qualora ammesso, l'eventuale sviluppo organico del nucleo edilizio;
- conservare nell'ambito dei Centri Abitati quegli edifici che per i propri valori mantengono la loro valenza di testimonianza storica dello sviluppo del territorio.

2. Destinazioni d'uso

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Per i Siti ed i Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico culturale le destinazioni d'uso consentite, sono:

- all'interno del perimetro dei Centri Abitati, quella delle aree normative "B2";
- nel territorio aperto quella delle aree normative di appartenenza.

Articolo 40 - Prescrizioni generali d'intervento

Ogni Unità Edilizia è classificata nelle relativa scheda normativa.

La classificazione, le relative categorie e modalità di intervento e le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio sono quelle normate dal Capo I del presente Titolo.

Per i Siti ed i Manufatti di particolare rilevanza ambientale, architettonica, storico culturale ricompresi nel territorio aperto, fatto salve le specifiche categorie d'intervento, valgono le norme di cui al successivo Titolo V.

Nelle schede normative è individuato il resede dell'edificio o del complesso edilizio considerato come lo spazio libero che afferisce spazialmente e funzionalmente all'edificio e rispetto al quale si dovrà riferire l'intervento sul patrimonio edilizio esistente che ecceda la Ristrutturazione Edilizia RE1.

Le seguenti prescrizioni sono da considerarsi integrative alle norme generali dell'area urbanistica di appartenenza:

- non è ammessa la realizzazione di terrazze a sbalzo, le terrazze a tasca sono ammesse con le limitazioni di cui al precedente articolo n° 37, comma 1°;
- non è ammessa la realizzazione di tettoie, di qualsiasi forma e dimensione, a protezione dei vani porta e/o finestra, compreso la messa in opera di una fila di tegole incastrate nella muratura;
- le insegne relative agli esercizi commerciali o altro devono essere contenute sia per forma che per dimensione tali da minimizzare l'impatto sul contesto ambientale, è vietato l'uso di insegne illuminate con luce propria; si prevede l'eventuale illuminazione con luce indiretta;
- non è ammessa l'installazione di tende frangisole;
- per gli interventi sugli edifici in elenco, il Direttore dei Lavori, unitamente alla comunicazione di fine dei lavori, dovrà trasmettere all'Ufficio competente una idonea documentazione fotografica degli interventi effettuati per aggiornamento dell'archivio comunale.

Titolo V: Territorio aperto

Capo I – Disposizioni generali

Articolo 41 - Territorio aperto

E' rappresentato dalle aree esterne ai centri urbani destinate prevalentemente ad attività agricole e forestali dove sono comunque presenti anche infrastrutture di servizio della collettività e funzioni ed attività di natura non agricola.

Le aree del territorio aperto sono rappresentate nelle tavole di azionamento in scala 1/5000.

Il Regolamento Urbanistico definisce le norme d'intervento in materia di:

- tutela ambientale;
- interventi sui terreni agricoli;
- interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni.

Il Regolamento Urbanistico definisce inoltre i contenuti dei P.M.A.A.,

Il Regolamento Urbanistico articola il territorio nelle seguenti specifiche aree normative:

- zone con esclusiva o prevalente funzione agricola: E1 normate all'articolo n° 50;
- zone a prevalente funzione agricola risultanti dalle aree minerarie: E1.EE, normate all'articolo n° 51;
- zone agricole produttive: E2, normate all'articolo n° 52;
- aree utilizzate per funzioni non caratteristiche dell'area normativa: E1* e E2*, normate all'articolo n° 51 e 52 comma 5° e all'articolo n° 53, comma 3.1;
- aree destinate ad agricoltura amatoriale: E3, normate all'articolo n° 53;
- zone destinate ad esposizione, lavorazione e vendita di materiali all'aperto: E4, normate all'articolo n° 54;
- zone boscate: EB e EB*, normate all'articolo n° 55;
- aree di recupero ambientale: ER, normate all'articolo n° 58;
- laghi e corsi d'acqua: EL, normati all'articolo n° 59;
- aree minerarie e di discarica mineraria: EE, normate all'articolo n° 60;
- complessi edilizi quali presidi del territorio aperto: PTA, normati all'articolo n° 61

Inoltre il Regolamento Urbanistico, sulla base delle prescrizioni contenute nel Piano Strutturale, norma i progetti specifici del:

- Parco fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno;
- Progetto Direttore di Santa Barbara;
- le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.
- "Aree Fragili" soggette a "Programma di Paesaggio".

Per quest'ultime aree soggette a "Programma di Paesaggio", successivamente verrà predisposto uno specifico "Programma di Paesaggio" che definirà, ai sensi dell'articolo n° 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. e dell'articolo n° 10 della Normativa della Variante al Piano Strutturale adottata, contenuti e criteri per la redazione di Programmi Aziendali Agricoli, coordinandosi con la metodologia impiegata nella "Carta per l'uso sostenibile per il territorio del Chianti", utilizzata nei diversi Comuni del Chianti confinanti e definirà:

- l'eventuale localizzazione di nuove volumetrie per ampliamenti delle attività turistico ricettive esistenti e/o per attrezzature e servizi, le eventuali localizzazioni di nuove volumetrie concesse per Piani Agricoli Aziendali;
- le caratteristiche tipologiche ed architettoniche cui dovranno uniformarsi le nuove volumetrie;
- il reticolo della viabilità principale e secondaria di uso pubblico che garantirà la percorribilità e fruibilità del territorio e la relativa normativa;
- le attrezzature ed i servizi da realizzare lungo detta viabilità: parcheggi pubblici, piazzole di sosta, piazzole panoramiche attrezzate, isole ecologiche, alberature e piantagioni da effettuare, segnaletica stradale, informativa, turistica, ecc.;
- le reti tecnologiche da riordinare e/o realizzare: linea Enel, telefonia fissa, linea gasdotti, linea acquedotti, fognature e depuratori.

Articolo 42 - Prescrizioni generali

1. In tutto il territorio aperto, ad eccezione delle normali operazioni connesse con la pratica agricola, tutti gli interventi che comportino la movimentazione del terreno, le modifiche del profilo dei suoli, nonché la formazione di strade e piazzali, anche in semplice massiciata, sono attuati secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. I progetti da allegare agli atti di cui sopra dovranno contenere:

- generalità del dichiarante;
- ubicazione dell'intervento: località, identificativi catastali;
- sintetica descrizione degli interventi che si intendono effettuare;
- data presunta di inizio lavori;
- titolo di disponibilità del bene;
- corografia scala 1/10.000;
- estratto PRG scala 1/ 5.000;
- planimetria catastale scala 1/ 2.000;
- documentazione fotografica dell'area vasta e dei luoghi oggetto dell'intervento;
- dichiarazione sull'uso attuale del suolo e destinazione culturale;
- relazione tecnica firmata da professionista abilitato con particolare riferimento alle sistemazioni idrauliche superficiali e profonde ed alla quantificazione degli interventi supportata se necessario da planimetrie e disegni illustrativi, scala massima 1/500.

2. In tutto il territorio aperto, salvo le specifiche destinazioni di zona, è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito di materiali e mezzi diversi da quelli che costituiscono la scorta ordinaria delle aziende agricole, salvo per situazioni connesse ad operazioni di carattere transitorio. Sono vietate le attività commerciali, anche temporanee, se non connesse con la conduzione agricola.

3. Tutti gli interventi edilizi che eccedono la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria sono ammessi solo se contribuiscono alla riqualificazione degli insediamenti ed al loro inserimento nel contesto produttivo e paesaggistico-ambientale.

In tutto il territorio aperto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedono la Ristrutturazione Edilizia RE2 sono ammessi secondo le prescrizioni riferite a ciascuna area normativa e sulla base dell'"Analisi storica, ambientale e paesaggistica" e devono:

- riferirsi anche al resede di pertinenza del fabbricato e ad un congruo intorno;
- prevedere uno sviluppo edilizio organico alle caratteristiche morfologiche dell'edificato esistente e del paesaggio circostante, in coerenza con l'"Analisi storica, ambientale e paesaggistica";
- prevedere l'obbligo di demolizione di tutte le strutture accessorie costruite con elementi precari od impropri anche se regolarmente autorizzate;
- prevedere una progettazione di dettaglio delle sistemazioni esterne e del verde, con l'utilizzazione delle specie arboree tipiche dei luoghi, poste a dimora coerentemente con l'organizzazione del verde circostante o con la trama delle colture agrarie esistenti;
- descrivere il sistema di smaltimento delle acque di pioggia del fabbricato e delle Aree Scoperte prevedendo per la sistemazione definitiva l'uso di materiali permeabili o semipermeabili.

3.1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli n° 71, comma 1°, n° 81, n° 82 e n° 83 della L.R. n° 65/2014, sono ammessi, con intervento diretto, cambi di destinazione d'uso in residenziale sul patrimonio edilizio esistente, purché:

- si realizzino Unità Abitative con superfici non inferiori a quanto ammesso dall'articolo n° 37 delle presenti Norme;
- non si determini aumento della Superficie Utile Lorda legittimamente esistente;
- gli interventi siano conformi alla classificazione dell'Unità Edilizia e conformi alle prescrizioni sopra riportate;
- venga stipulato un Atto Unilaterale d'Obbligo, approvato dalla Giunta Comunale, con il quale il soggetto attuatore si impegni ad effettuare opere di riqualificazione della zona di intervento.

4. L' "Analisi storico, tipologica ed ambientale" della evoluzione del nucleo edilizio e del suo contesto ambientale e paesaggistico è costituita da:

4.1. Documentazione sullo stato dei luoghi estesa ad un congruo intorno relativamente:

- ai manufatti edilizi;
- ai tipi di recinzioni;
- alla presenza e alla ubicazione delle alberature d'alto fusto, degli arbusti, delle colture agrarie;
- alle sistemazioni ad orti o giardini;
- al sistema di smaltimento delle acque di pioggia del fabbricato e delle Aree Scoperte;
- all'allacciamento ai pubblici servizi ovvero modalità di approvvigionamento idrico e allontanamento dei relativi rifiuti solidi, liquidi e gassosi, dando anche conto del livello delle emissioni rumorose;
- al rapporto con la viabilità principale e modalità di accesso carrabile e di ricovero delle auto.

4.2. Analisi storica dell'insediamento con evidenziate:

- le fasi di crescita;
- le caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi ;
- i mutamenti delle destinazioni d'uso.

4.3. Analisi e valutazione con opportune rappresentazioni grafiche del rapporto spaziale del nucleo edilizio con il contesto circostante ed in particolare:

- con gli elementi contenuti nella carta dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale;
- con gli altri elementi del sistema insediativo;
- con le sue pertinenze individuate secondo la loro tipologia ed uso complementare a quello degli edifici.

5. Recinzioni

E' ammessa la recinzione della pertinenza degli edifici, se realizzata con altezza massima di ml 1,80 con pali in legno o ferro e rete metallica o con siepi costituite da essenze autoctone o tipiche dei luoghi. Gli interventi non dovranno comportare la suddivisione della pertinenza dei complessi edilizi unitari e delle aree limitrofe, anche se in presenza di proprietà diverse.

E' ammessa la recinzione delle aree che possono costituire un pericolo per l'incolumità delle persone e degli animali, nonché gli altri casi previsti dalle specifiche normative.

E' ammessa la recinzione dei terreni agricoli che non comportino una modificazione permanente dello stato dei luoghi, chiudende in legno, pali in legno infisso nel terreno e paramento in filo di ferro spinato o rete metallica, se sono necessarie per gli allevamenti e per le colture praticate.

Per quanto compatibile con la protezione di allevamenti e/o colture praticate, dovranno essere predisposti tutti i possibili accorgimenti per permettere il libero passaggio della selvaggina all'interno della recinzioni.

Le recinzioni in muratura con pietra a facciavista o di muratura intonacata sono ammesse solo per piccoli tratti ad integrazione o in continuità con quelle esistenti e soltanto lungo la viabilità principale e secondaria.

6. Attrezzature degli spazi esterni

Nell'ambito della progettazione e sistemazione delle pertinenze e delle aree contermini i fabbricati è ammessa la realizzazione di impianti sportivi dimensionati e legati esclusivamente alle attività ed alle funzioni prevalenti degli edifici.

La loro realizzazione è ammissibile solo se, sulla base dell' "Analisi storica, ambientale e paesaggistica", rispetta i principi di cui al presente articolo e contribuisce alla riqualificazione degli insediamenti ed al loro inserimento nel contesto produttivo e paesaggistico-ambientale.

Le dimensioni degli impianti saranno correlate all'utenza prevista con riferimento ai residenti nel fabbricato o complesso edilizio e degli utenti delle attività turistico ricettive autorizzate.

Le piscine dovranno essere localizzate su aree in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e comunque ad una distanza non maggiore di ml 50,00, dovranno mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario; in particolare dovranno rispettare gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari e delle sistemazioni agrarie.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Fermo restando quanto prescritto dal precedente capoverso, tale limite di ml 50,00 può essere maggiorato fino a ml 80,00, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'intervento coerentemente alle caratteristiche geomorfologiche del suolo o del contesto ambientale.

Il piano al bordo superiore di ciascuna piscina, allargato per una fascia di ml 2,00, non potrà avere in nessun punto una quota discostata di oltre ml 0,50 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno.

Dimensioni massime mq. 200 fino a mq. 300 nel caso che risulti a servizio di almeno quattro alloggi con il limite di una piscina per ciascun complesso edilizio.

Il rivestimento sarà effettuato preferibilmente con materiali di colore grigio chiaro e/o verde oliva escludendo, in ogni caso, colori non intonati con l'ambiente come l'azzurro. La pavimentazione dell'area circostante lo specchio d'acqua sarà in pietra o comunque in materiali consoni all'ambiente. Le attrezzature complementari all'allevamento dei cavalli ed alle attività equestri: tondini, maneggi, percorsi ad ostacoli, sono ammessi solo se legati all'esercizio dell'attività agricola ed agrituristica o turistico ricettiva.

La tipologia degli impianti dovrà quindi essere compatibile con le caratteristiche fisiche del terreno, rispettare gli allineamenti delle sistemazioni agrarie e delle alberature ed i materiali usati saranno quelli tradizionali.

Per i campi da tennis è ammesso soltanto l'uso dell'erba naturale o sintetica.

7. Manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità

In tutto il territorio aperto è ammessa la realizzazione di manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità purché si tenga conto della preminente funzione agricola e purché la loro realizzazione sia subordinata alla valutazione di proposte progettuali che limitino al massimo la perdita di suolo agrario e che siano compatibili con le funzioni ed attività primarie.

Inoltre, in territorio aperto, nelle aree pianeggianti lungo le rive dell'Arno e del torrente Cesto, ad esclusione delle zone boscate, è ammessa anche la realizzazione di "F4 - Aree per attrezzature ed impianti tecnologici" di cui al precedente articolo n° 12, purché si dimostri che la loro ubicazione non possa essere prevista in altra zona a minor valore produttivo e alle stesse condizioni del punto precedente.

I progetti dovranno essere corredati da studi e documenti che dimostrino l'inserimento delle opere nell'ambiente circostante.

8. Rifugi per squadre di caccia.

8.1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia – rifugi per squadre di caccia al cinghiale e/o altre specie di selvaggina soggetta a S.C.I.A. ai sensi dell'articolo n° 135 della L.R. n° 65/2014. La S.C.I.A. potrà essere presentata dal proprietario del terreno su cui verrà realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona.

Il manufatto non dovrà superare mq. 150 di Sul. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia, in radure vicino alle strade esistenti al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di porticato per il 50% della Sul realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall'"A.T.C. Provinciale".

La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia anche se operante in zone di caccia differenti.

8.2. Il rifugio sarà da considerare come annesso, che rimarrà in essere finché la squadra richiedente ne garantirà l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio dovrà essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

8.3. L'edificio dovrà essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; potrà essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Segue Art 42

8.4. Nell'area di pertinenza del manufatto principale potranno essere realizzati rifugi per cani che vengono utilizzati per le battute di caccia della squadra in numero non superiore a 20, in strutture a norma della legislazione vigente e purché ad una distanza tale da non arrecare disturbo alle abitazioni più vicine.

All'interno del manufatto principale potranno altresì essere ricavati appositi spazi per il trattamento delle spoglie dei cinghiali abbattuti dalla squadra qualora autorizzati dalle competenti Autorità Sanitarie.

8.5. La localizzazione del manufatto dovrà tenere conto della viabilità esistente.

8.6. Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

8.7. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo o altro atto di impegno equivalente con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione potrà richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; potrà altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

8.8. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria – rifugi per squadre di caccia all'interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori;
- aree interessate da vegetazione ripariale;
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

9. Manufatti per appostamenti fissi di caccia

9.1 Ai sensi dell'art. 73, comma 1, del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 26 luglio 2011 n. 33/R "Regolamento di attuazione legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 (Recepimento della Legge 11 Febbraio 1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio") e sue successive modifiche ed integrazioni, costituiscono appostamento fisso di caccia tutti quei luoghi destinati alla caccia di attesa caratterizzati da un'apposita preparazione del sito e dai necessari manufatti. Sono altresì considerati appostamenti fissi le botti di cemento o legno.

Ai sensi del comma 2 dello stesso articolo gli appostamenti fissi si distinguono in

- a) appostamento fisso alla minuta selvaggina;
- b) appostamento fisso per colombacci costituito da un capanno principale collocato a terra o su alberi o traliccio artificiale con lunghezza massima di 15 metri;
- c) appostamento fisso per palmipedi e trampolieri costituito da un capanno collocato in acqua, in prossimità dell'acqua, sul margine di uno specchio d'acqua o terreno soggetto ad allagamento;
- d) appostamento fisso per palmipedi e trampolieri su lago artificiale realizzato mediante idonee arginature e sistemazioni idraulico – agrarie che consentono l'allagamento artificiale di un sito altrimenti asciutto. I laghi artificiali non sono consentiti nelle aree palustri naturali individuate dalla provincia e sono provvisti di tabelle lungo gli argini perimetrali.

9.2 Ai sensi dell'articolo n. 34, comma 6, della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 (Recepimento della Legge 11 Febbraio 1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio") e sue successive modifiche ed integrazioni, le Province autorizzano gli appostamenti fissi per

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

l'esercizio dell'attività venatoria in un determinato sito, in conformità al Regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 26 luglio 2011, n. 33/R (Regolamento di attuazione legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 "Recepimento della Legge 11 Febbraio 1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio") e sue successive modifiche ed integrazioni.

9.3 la realizzazione di eventuali manufatti nel sito in cui è stato autorizzato l'appostamento fisso deve avvenire secondo le seguenti specifiche, indicate agli articoli 135 e 136 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il Governo del territorio" che disciplinano l'attività edilizia, ed è consentita a condizione che i manufatti stessi:

- a) non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
- b) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona o con strutture tubolari non comportanti volumetrie e siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'Autorizzazione;
- c) siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

Tali manufatti non potranno avere una superficie in pianta superiore a mq. 4,00 per gli appostamenti a terra e mq. 8,00 per gli appostamenti per colombacci collocati su alberi o traliccio artificiale, fatte salve ulteriori e differenti disposizioni legislative e regolamenti emanate da Enti sovraordinati fra i quali la Provincia di Firenze (ora Città Metropolitana di Firenze), la Regione Toscana, nonché dalle Leggi dello Stato.

La loro altezza non potrà superare mt. 2,00 per gli appostamenti a terra mentre per gli appostamenti per colombacci collocati su alberi o traliccio artificiale dovrà essere contenuta nello sviluppo apicale delle chiome degli alberi contigui.

In ogni caso su tutti gli appostamenti dovrà essere espletato un attento studio di impatto rispetto all'ambiente circostante, con particolare riguardo alla loro ubicazione, ai materiali utilizzati, alla distanza dai crinali, dalle strade pubbliche, dagli insediamenti abitativi e sulla tutela delle risorse essenziali del territorio, nonché sul rispetto di tutte le vigenti norme in materia di sicurezza.

La loro permanenza sul territorio è legata al preventivo rilascio e/o validità della Autorizzazione da parte della Provincia di Firenze (ora Città Metropolitana di Firenze).

9.4 Per l'installazione degli appostamenti fissi di caccia con le modalità dall'art. 136, comma 1, lettera f, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il Governo del territorio" e sue successive modifiche ed integrazioni (Attività Edilizia Libera), tenuto anche presente che le tipologie degli interventi elencati in tale articolo, appunto al comma 1, sono caratterizzate dalla lieve entità e comunque la permanenza e/o durata di installazione dei manufatti ivi contemplati riveste carattere di temporaneità e comunque di natura stagionale, fatte salve le disposizioni del PIT, del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice il Titolare dell'appostamento fisso di caccia ed i proprietari dell'area sono tenuti a presentare al Comune apposita comunicazione a firma congiunta, redatta sotto forma di Atto di Notorietà, contenente, fra le altre cose, la data certa in cui il manufatto viene posto in essere e la data della sua rimozione (comunque non superiore al periodo stagionale coincidente con la stagione migratoria), nonché attestarne la conformità alle norme vigenti e a quanto specificatamente richiesto nel presente comma.

9.5 Per l'installazione degli appostamenti fissi di caccia con le modalità previste dall'art. 135, comma 2, lettera h), della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il Governo del territorio" e sue successive modifiche ed integrazioni (Opere ed interventi soggetti a SCIA), la loro realizzazione è subordinata alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare qualora:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla Legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice, alle prescrizioni oppure alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla parte III, titolo II del D. Lgs. 152/2006.

Articolo 43 - Destinazioni d'uso ammesse e mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici

1. Destinazione d'uso degli edifici

Nel patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso salvo specifiche previsioni delle aree normative:

- agricolo residenziale e per lo svolgimento delle attività agricole purché commisurate alla capacità produttiva del fondo;
- agrituristiche;
- attività turistico ricettive di cui alla L.R. n° 42 del 23 marzo 2000 modificata con la L.R. n° 14 del 17 gennaio 2005e successive modificazioni ed integrazioni che dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.G.R. del 23 aprile 2001 n° 18/R, modificato con D.P.G.R. n° 46/R del 7 agosto 2007;
- residenziale;
- artigianali e commerciali solo se connesse e complementari con la gestione agricola;
- sono altresì consentite in deroga anche le funzioni direzionali: uffici e studi professionali ed artigianali: piccolo artigianato compatibile con la residenza, i pubblici esercizi, soltanto a condizione che chi esercita tali attività sia residente nello stesso edificio.

2. Mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici

La pertinenza degli edifici, salvo diversa specifica perimetrazione indicata negli elaborati del Regolamento Urbanistico, è costituita dal resede catastale dell'edificio.

Gli oneri, dovuti all'Amministrazione Comunale per il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali saranno impegnati per interventi connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo ed in particolare:

- interventi di mantenimento e valorizzazione degli elementi rappresentati nella carta dello Statuto dei Luoghi;
- interventi di sistemazione idraulica e di naturalizzazione degli affluenti dell'Arno, con particolare riferimento ai tratti distali che attraversano i Centri Abitati;
- interventi sul sistema idrografico collinare di particolare valore naturalistico ed ambientale;
- interventi sulle aree di interesse naturalistico, paesaggistico e di protezione del territorio;
- azioni preparatorie o complementari a progetti per la realizzazione di parchi, riserve, aree naturali protette e Parco delle Casse d'Espansione dell'Arno, al recupero dei pascoli ed arbusteti di collina.

Il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile del patrimonio edilizio delle aziende agricole e dei fondi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico abbiano dimensioni uguali o superiori a quelle definite all'articolo n° 3, comma 2° dell'ex L.R. 64/95 e successive modifiche, è legata all'approvazione di un "Programma Aziendale".

In un'area di frangia di ml. 150,00 dal perimetro di tutti i Centri Abitati, in territorio agricolo di cui alle Sottozone "E1: Zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola", "E2: Zone agricole produttive" e "E3: Zone destinate ad agricoltura amatoriale", in aree degradate al fine di recuperare e qualificare fabbricati ed aree di pertinenza, si ammettono cambi di destinazione in residenziale su annessi agricoli assentiti, oggi non più commisurati ad Aziende Agricole, purché di dimensioni non inferiori a mq. 65, per ogni nuova Unità Abitativa, così come previsto all'articolo n° 4, comma 4° del presente Regolamento.

3. Piano di sistemazione ambientale

Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno essere localizzati in aree esterne al resede dell'edificio così come definito al precedente comma 2°, fatta salva diversa perimetrazione riportata negli altri elaborati del Regolamento Urbanistico.

Gli interventi di sistemazione ambientale saranno finalizzati alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, dei manufatti di rilevanza paesaggistica o storico-testimoniale e delle alberature segnaletiche e di confine.

Questi interventi dovranno garantire il mantenimento degli effetti positivi sulle risorse e sull'ambiente per i dieci anni successivi alla loro realizzazione, prevedendo uno specifico programma di Manutenzione Ordinaria che comunque non potrà essere scomputato dagli oneri da corrispondere all'Amministrazione.

Interventi ammessi:

Restauro e ripristino dei terrazzamenti, da effettuarsi con materiali tipici reperiti in loco:

- 1- ripristino e Restauro delle sistemazioni idrauliche di superficie esistenti, da effettuarsi con materiali tipici reperiti in loco o con sistemi tradizionali;
- 2- nuove sistemazioni idrauliche di superficie effettuate con tecniche costruttive che prevedano l'impiego prevalente del legno o della vegetazione viva, solo se indispensabili al ripristino delle condizioni originarie in zone non servite dalla viabilità poderal e senza movimenti di terreno;
- 3- restauro di manufatti aventi valore storico-testimoniale: pozzi, sorgenti, fonti, lavatoi, tabernacoli, crocifissi, vie crucis, cappelle, solo se ubicati in luoghi accessibili al pubblico passaggio o visitabili previa sottoscrizione di specifici impegni da assumere con l'Amministrazione;
- 4- gli interventi curativi non devastanti volti alla conservazione di esemplari arborei di pregio, nonché gli interventi di potatura e gli interventi fitosanitari e la cura e profilassi contro gli agenti patogeni con particolare riferimento a: esemplari di qualsiasi dimensione di *Cupressus sempervirens* e *Ulmus procera*; esemplari arborei adulti con diametro a petto d'uomo maggiore di cm 40 di *Quercus spp* e *Castanea sativa*;
- 5- costituzione di nuove formazioni vegetali lineari realizzate mediante collocazione a dimora di esemplari di *Cupressus sempervirens* di altezza minima di ml 3,50, certificati come resistenti al "Seridium Cardinale" se l'intervento si inserisce nel contesto ambientale dell'area;
- 6- restauro o ripristino dei filari e delle prode di *Acer campestre*, anche non consociato con la vite, ma comunque da allevare nelle forme tradizionali, limitatamente ad interventi che prevedano uno sviluppo minimo dei filari di ml 50 effettuati mediante la collocazione a dimora di piante con altezza minima di ml 2,50;
- 7- ricostituzione di altre formazioni vegetali lineari costituite da specie arboree tipiche dei luoghi, con particolare riferimento al *Morus nigra* e *Morus alba* con sviluppo minimo di ml 30 effettuati mediante la collocazione a dimora di piante con altezza maggiore di ml 2,50;
- 8- interventi di ripristino della viabilità di uso pubblico dimensionati con opere finalizzate a garantire il passaggio pedonale e quello eccezionale di autoveicoli fuori-strada;
- 9- interventi di ripristino di strade private con le modalità di cui al punto precedente, previa sottoscrizione d'impegno all'utilizzazione pubblica per la durata degli impegni da assumere con l'Amministrazione e qualora il loro ripristino contribuisca a migliorare la rete sentieristica esistente;
- 10- sono altresì assimilati agli interventi di sistemazione ambientale e parzialmente scomputabili dagli oneri dovuti, gli interventi di cui all'articolo 44 punto 5 e successivi, limitatamente al 30% del loro costo di realizzazione documentato da fattura con visto di congruità del Direttore ai Lavori.

Articolo 44 - Caratteristiche degli insediamenti nel territorio aperto

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino interventi edilizi RE2 e RE3 e/o demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, aumento della S.U.L. e nuova edificazione dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a - l'altezza degli edifici dovrà rapportarsi a quella degli edifici preesistenti, nel caso di edifici isolati l'altezza massima non dovrà essere superiore a ml 7,50, copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi e embrici invecchiati; potranno essere realizzate anche coperture piane, purché comprese all'interno di un progetto connotato da un'alta qualità tipologica ed architettonica; su quest'ultime potranno essere realizzati anche giardini pensili.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

La qualità tipologica ed architettonica del progetto di nuove volumetrie dovrà essere improntata al concetto di essenzialità e mimetizzazione, nel rispetto delle forme e dei materiali tradizionali e dovrà essere dimostrata soprattutto in relazione all'inserimento del contesto ambientale e paesaggistico;

- b - la costruzione o tamponamenti in muratura intonacata a calce con colori tradizionali o pietra locale a faccia-vista, serramenti, infissi e gronda fiorentina in legno. Potranno essere utilizzati anche materiali cosiddetti "moderni" quali, acciaio, vetro, legno lamellare, rame, ecc., purché previsti e/o necessari per la qualificazione e caratterizzazione tipologica ed architettonica dell'intervento. Docce e pluviali in rame. Finiture esterne realizzate nel rispetto delle tipologie di zona: in pietra locale o battuto di cemento trattato con pigmenti naturali;
- c - l'illuminazione esterna, salvo esigenze specifiche, dovrà essere ottenuta da fonti di luce indiretta, non colorate e limitata alle immediate pertinenze dei fabbricati;
- d - il rispetto degli standards di risparmio energetico previsti dalla legge;
- e - il controllo e la limitazione dell'inquinamento attraverso la realizzazione di sistemi di smaltimento autonomi con depuratori ad ossidazione totale che permettano il recupero degli scarichi nell'ambito della gestione aziendale e/o attraverso impianti di fitodepurazione;
- f - favorire l'auto-provvigionamento idrico prevedendo lo stoccaggio delle acque reflue e delle altre acque piovane del tetto in cisterne interrato o bacini fuori terra. Il deposito avrà capacità di stoccaggio minimo pari a 1/10 della S.U.L.;
- g - limitare la produzione di rifiuti prevedendo soluzioni che permettano elevate possibilità di stoccaggio delle diverse frazioni di Rifiuti Solidi Urbani, effettuando la raccolta differenziata di: vetro, lattine, carta, plastica, ecc; e riutilizzando la frazione umida dei Rifiuti Solidi Urbani prodotta.

2. Le nuove abitazioni sono ammesse se prevedono inoltre:

- l'installazione di sistemi di produzione di energia attraverso fonti rinnovabili quali: impianto fotovoltaico, impianto eolico o a biomasse ecc., al fine di produrre autonomamente almeno il 50% di energia necessaria;
- che sia garantita la fornitura energetica, in particolare per il riscaldamento, attraverso fonti rinnovabili, per esempio con caldaie a legna, con caldaie a "compensazione" a bassa emissione di fumi o con impianti plurimi, per soddisfare almeno il 50% dei fabbisogni;
- che sia garantita la fornitura di acqua calda attraverso sistemi che utilizzino le radiazioni solari per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno.

3. Nuovi annessi agricoli commisurati alle capacità produttive dei fondi devono essere realizzati con le caratteristiche costruttive di cui ai punti a), b), c), d) del comma 1 e di altezza massima di mt. 5.

E' ammessa anche la realizzazione di annessi agricoli con caratteristiche diverse da quelle precedentemente descritte:

- qualora si preveda l'impiego di strutture portanti verticali ed orizzontali e tamponamenti in legno;
- qualora sia necessario adeguarsi a specifiche esigenze della produzione agricola o a particolari condizioni morfologiche dei luoghi;
- qualora sia necessario prevedere specifiche caratteristiche progettuali, al fine di diminuire l'impatto ambientale della nuova costruzione;
- qualora si preveda di realizzare la nuova costruzione completamente interrata.

I nuovi edifici saranno di preferenza realizzati in ampliamento dei nuclei esistenti.

Articolo 45 - Interventi sui terreni agricoli

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui al precedente articolo 42 ed al fine di favorire la corretta formulazione dei "Programmi Aziendali" vengono dettate le norme che seguono.

Tutti gli interventi di miglioramento fondiario che costituiscono una alterazione permanente dello stato dei luoghi quali le trasformazioni colturali, i reimpianti e nuovi impianti arborei, dovranno rispettare l'orditura della viabilità secondaria e quella poderale e non dovranno determinare sostanziali modificazioni della morfologia dei

versanti, rispettando le linee di deflusso delle acque superficiali esistenti e migliorando la regimazione idraulica degli impluvi principali.

Le trasformazioni colturali e le altre opere di miglioramento fondiario dovranno rispettare le piante d'alto fusto e le formazioni vegetali lineari arboree già esistenti ed in particolare gli elementi individuati come emergenze vegetazionali, naturali ed agronomiche nella Carta dello Statuto dei Luoghi

Negli interventi di movimentazione del terreno si dovranno prevedere le modalità di spandimento a compenso del terreno e gli accorgimenti da adottare per l'eliminazione del pietrame di risulta dello scavo, individuandone la destinazione finale.

L'estirpazioni ed i reimpianti di olivo sono soggetti alle disposizioni previste dalla legislazione vigente.

Gli interventi che prevedano modificazioni morfologiche dei terreni dovranno essere corredati di studi agronomici e di idraulica agraria che evidenzino i criteri ed i parametri assunti per il calcolo ed il dimensionamento dei drenaggi superficiali e profondi sulla base della specifica capacità d'infiltrazione delle acque nel terreno, con riferimento a condizioni di saturazione idrica e con piovosità pari a 50 mm di pioggia nelle 24 ore. Tali valutazioni saranno desunte dall'analisi dei parametri fisici del terreno ottenuti per rilievo diretto o attraverso determinazioni analitiche certificate.

Ogni intervento straordinario da eseguire su pendici collinari di qualsiasi pendenza dovrà prevedere la realizzazione di fossi di guardia e scoline trasversali con spiovente efficace non superiore al 2% da realizzare, nel caso di pendici con pendenza superiore al 15%, con interasse minimo di ml 50.

Nei terreni sovrastanti o prospicienti strade di qualunque categoria, al fine di evitare il ruscellamento delle acque su aree pubbliche o di uso pubblico, i nuovi impianti o reimpianti arborei eseguiti a "rittochino" dovranno prevedere, il rilascio di una striscia di terreno lavorabile in senso ortogonale alla linea di massima pendenza di almeno ml 10,00 a partire dal ciglio superiore della strada, fatti salvi i progetti che evidenzino, attraverso elaborati specifici, l'impossibilità al verificarsi degli eventi sopra menzionati.

Sono vietate le lavorazioni del terreno nella fascia a distanza di ml 2.00 dalle strade statali, provinciali e comunali, di ml 1,00 dalle altre strade pubbliche o d'uso pubblico.

Nei terreni con pendenza superiore al 35% sono vietate le trasformazioni colturali che prevedano l'introduzione di ordinamenti soggetti a lavorazione annuali del suolo.

Articolo 46 - Interventi selvicolturali

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui al precedente articolo 42 ed al fine di favorire la corretta formulazione dei "Programmi Aziendali" vengono dettate le norme che seguono.

Gli interventi selvicolturali sono disciplinati dalle leggi forestali nazionali e regionali.

Il governo dei boschi dovrà contribuire alla riduzione del rischio di dissesto idrogeologico limitando i fenomeni di erosione superficiale tenendo conto della necessità di ridurre il pericolo di innesco e di sviluppo degli incendi.

Il cambio di destinazione colturale che comporti la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è eccezionalmente ammesso, con le modalità previste dalle leggi forestali, purché preveda l'obbligo di rimboschimento e le successive opere di cura e manutenzione per una superficie pari almeno a quella originaria.

Nella cartografia allegata al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico sono indicati come boschi anche alcuni terreni precedentemente utilizzati per usi agricoli ed abbandonati a seguito dell'esodo dalle campagne.

Questi terreni, se precedentemente censiti al N.C.T. con qualità di coltura diversa dal bosco, se ricadono in classe di Pericolosità 1, 2, e con pendenze inferiori al 30%, possono essere oggetto di cambio di coltura con le modalità previste dalla Legge Forestale.

Lo sviluppo delle tagliate dovrà prevedere l'estensione lungo le curve di livello anziché lungo la linea di massima pendenza.

Al fine di ridurre i rischi di innesco e diffusione degli incendi boschivi, tutti i tagli che fronteggino strade di uso pubblico devono prevedere il rilascio di una fascia di rispetto su ciascun lato della carreggiata da sottoporre a trattamento particolare con riferimento alle finalità antincendio e di protezione paesistica.

Segue Art 46

In tali fasce di rispetto dovranno essere rilasciati gli esemplari arborei dominanti che dovranno essere spalcati per un'altezza minima di ml 2,50 da terra, prevedendo il taglio della vegetazione arbustiva sottostante e comunque tutti gli accorgimenti che concorrano a garantire la copertura dello strato arboreo; tali fasce avranno uno sviluppo minimo di ml 10,00 per ciascun lato della carreggiata nel caso di viabilità vicinale e di ml 20,00 nel caso di strade comunali o di ordine superiore.

Nel caso di estensioni della tagliata superiori ad ettari 1 nei terreni ricadenti in classe di Pericolosità 4 e di ettari 2 per i terreni ricadenti in classe 3 e 2, si prevedono le seguenti limitazioni:

- Il rapporto fra la lunghezza della tagliata lungo le curve di livello e la lunghezza misurata lungo la linea di massima pendenza non dovrà mai essere inferiore a 2 per i terreni classificati in Classe di Pericolosità 3 e 4;
- Negli altri casi il rapporto non dovrà mai essere inferiore a 1.

Articolo 47 - Protezione idrogeologica e prescrizioni per la tutela del reticolo minuto di drenaggio

1. E' obbligo dei proprietari dei fondi la manutenzione del reticolo idraulico minore e dei corsi d'acqua.

Per quanto riguarda il reticolo idraulico minore i Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno documentare, con idonei studi dell'assetto idraulico del territorio, le caratteristiche delle strutture idrauliche esistenti ed individuare gli interventi necessari a mantenere in efficienza e migliorare la funzionalità del reticolo di origine antropica.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedono la ristrutturazione R2 se riferiti a proprietà attraversate da corsi d'acqua, di cui alla carta 10.4B del Quadro conoscitivo, dovranno prevedere uno specifico programma di interventi ordinari e straordinari di controllo della vegetazione golenale

Gli interventi programmati in alveo dovranno contribuire a valorizzare la vegetazione arborea esistente e gli altri elementi vegetali, limitando quindi i tagli alle sole piante che ostruiscono il corso d'acqua e prevedendo il diradamento di quelle che per la loro vicinanza o posizione potrebbero contribuire, intercettando il materiale fluttuante, alla formazione di sbarramenti naturali al regolare flusso delle acque.

Tutti gli interventi di consolidamento di versante e di regimazione idraulica, le altre opere di difesa realizzate nel territorio comunale da soggetti pubblici o privati dovranno essere realizzate utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica con priorità a quelle che impiegano prevalentemente materiali vegetali, tranne i casi eccezionali ove si dovrà adeguatamente dimostrare l'impossibilità dell'applicazione, in ottemperanza alle attuali normative regionali (D.C.R. n. 155/97) e nazionali (legge 109/98).

Nel caso di ricorso ad altre tecniche costruttive sarà necessario prevedere opere complementari che contribuiscano alla mitigazione degli impatti di queste strutture sull'ambiente, o soluzioni che prevedano sistemi costruttivi misti, finalizzati ad un progressivo inserimento delle nuove opere nell'ambiente

2. Il reticolo idraulico minore è un elemento di fondamentale importanza, la cui tutela consente di mantenere e migliorare l'assetto idraulico e ecologico complessivo del territorio.

Pertanto si prescrive che:

- tutti gli interventi inerenti il reticolo idraulico minore dovranno garantire un'efficacia almeno pari a quella posseduta dallo schema idraulico preesistente;
- deve essere garantito il percorso attuale o se possibile ripristinato il percorso originale e si devono evitare gli interventi di rettificazione e impermeabilizzazione del fondo e delle sponde, nonché gli interventi di copertura e tombinatura;
- per opere di manutenzione e sistemazione si devono prediligere tecniche di ingegneria naturalistica;
- se devono essere effettuati tagli della vegetazione arborea di ripa, finalizzati alla pulizia delle sponde, devono essere sempre mantenute le ceppaie e le piante ad alto fusto;
- nel caso della realizzazione di attraversamenti non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata duecentennale;
- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

di ritorno di 200 anni; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;

- il recapito finale nei corsi d'acqua di fondovalle dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica andrà effettuata con interventi progettati e realizzati in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";
- dovranno prevedersi la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- dovranno essere conservati gli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi fluviali, ecc.);
- fino all'approvazione del P.T.C.P. che definisca e disciplini più precisamente i corridoi ecologici, fatte salve norme più restrittive, non è consentita la costruzione di edifici a distanza inferiore, rispetto al ciglio di sponda o al piede esterno degli argini, alla corrispondente larghezza dell'alveo pubblico – particella catastale acque.

Articolo 48 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

Il "Programma Aziendale" costituisce il piano della gestione aziendale per il conseguimento degli obiettivi produttivi e di conservazione, valorizzazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio agrario.

I "Programmi Aziendali" devono perseguire gli indirizzi generali dello sviluppo sostenibile delineati nel Piano Strutturale secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Il "Programma Aziendale" ha sempre valore di un Piano urbanistico Attuativo se finalizzato alla realizzazione di nuovi annessi agricoli superiori ad una S.U.L. di mq. 300,00 e deve comunque essere sottoscritto da professionisti abilitati, secondo le specifiche competenze, a redigere tale strumento.

Il "Programma Aziendale" deve contenere i seguenti elementi:

A) Descrizione della situazione attuale dell'azienda

Deve rappresentare lo stato di fatto rilevato alla data di presentazione del "Programma Aziendale" con riferimento:

- a - alla Superficie Fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su estratto della C.T.R. in scala 1/10.000;
- b - alla superficie agraria effettivamente coltivata, agli ordinamenti colturali, alla qualità e quantità dei soprassuoli agrari e delle produzioni aziendali e per unità di superficie effettivamente conseguite;
- c - alla superficie boscata con specificazione della forma di governo dei singoli accorpamenti e delle condizioni fitosanitarie;
- d - alle tecniche di conduzione praticate, con particolare riferimento all'impiego dei fertilizzanti e presidi sanitari;
- e - al numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e all'impegno in termini di ore di lavoro facendo riferimento alla contabilità aziendale, se presente, o a schede colturali dettagliate dei processi ed attività intraprese dall'azienda;
- f - al programma aziendale di igiene e sicurezza del lavoro;
- g - agli impianti, alle infrastrutture e alle dotazioni aziendali con specifico riferimento alla dotazione di macchinari agricoli;
- h - ai fabbricati esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e destinazione d'uso effettiva;
- i - alle risorse ambientali presenti con particolare riferimento a:
 - 1 - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - 2 - le alberature segnaletiche di confine e di arredo;
 - 3 - le specie vegetali di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 nonché gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'art. 8 della stessa legge;

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- 4 - le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - 5 - i corsi d'acqua naturali e le formazioni artificiali;
 - 6 - la rete scolante artificiale principale;
 - 7 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglioni;
 - 8 - i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale;
 - 9 - la viabilità rurale esistente;
- l - al bilancio economico della gestione aziendale.

Il "Programma Aziendale" dovrà indicare l'intera consistenza dei terreni e fabbricati che costituiscono la dotazione reale o potenziale dell'Azienda Agricola o della proprietà, a prescindere dalla loro destinazione d'uso o classificazione urbanistica o catastale.

Si dovranno evidenziare inoltre i terreni ed i fabbricati su cui è dimensionato il "Programma Aziendale" oggetto dell'impegno nei confronti dell'Amministrazione.

Lo stesso criterio dovrà essere seguito nel caso di "Programmi Aziendali" riferiti a fondi condotti in affitto o ad altro titolo che abiliti al rilascio del Permesso di Costruire. In questo caso dovrà essere dichiarata l'intera consistenza dei terreni e fabbricati della proprietà concedente evidenziando le eventuali possibili interazioni gestionali fra i beni oggetto del "Programma Aziendale" e gli altri.

B) Descrizione degli interventi programmati

Deve descrivere il programma degli interventi previsti per lo svolgimento delle attività agricole e o delle attività connesse e per la tutela e la valorizzazione ambientale in rapporto:

- a) alla 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, con evidenza delle modificazioni eventualmente apportate e delle pratiche di difesa del suolo correlate;
- b) alla superficie boscata che si intende utilizzare con un programma di gestione della risorsa per tutta la durata della Convenzione;
- c) alle attività programmate connesse con quelle agricole e loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- d) alla coerenza con gli indirizzi di gestione del territorio previsti dal Piano Strutturale e alla conformità con il Regolamento Urbanistico;
- e) alla qualità e alla tipologia di interventi per la 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 terzo comma della precedente lettera i);
- f) alla quantità e alla qualità degli interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali presenti anche a fine di ricovero, pastura e riproduzione della fauna protetta;
- g) al fabbisogno di manodopera espressa in ore lavoro sulla base di un preciso programma da dettagliare per ogni singolo ordinamento colturale, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;
- h) al bilancio economico preventivo di verifica degli interventi programmati da eseguire con la metodologia a prezzi costanti;
- i) alla verifica economica e finanziaria della sostenibilità degli interventi;
- l) alla verifica dei benefici indiretti, non economici;
- m) alla valutazione dell'impatto sull'ambiente degli interventi programmati e di quelli preparatori, con particolare riferimento ai movimenti di terreno;
- n) alla valutazione della coerenza degli interventi di progetto con gli assetti paesaggistici ed edilizi esistenti, opere e interventi di minimizzazione dell'impatto visivo e di contestualizzazione ed integrazione degli interventi programmati;
- o) alla dettagliata descrizione delle misure da adottare nella gestione volte a:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Segue Art 48

- controllare e limitare l'inquinamento;
- favorire l'autoapprovvigionamento idrico;
- limitare la produzione di R.S.U.;
- favorire la piena utilizzazione delle risorse energetiche presenti in azienda;
- limitare le perdite di suolo e aumentare i tempi di corrivazione delle acque.

C) Descrizione degli interventi edilizi

Deve descrivere gli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive.

D) Individuazione degli edifici

Deve contenere una esatta descrizione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare nonché delle relative superfici fondiarie collegate.

E) Individuazione degli edifici non più necessari al "Programma Aziendale"

Deve contenere l'esatta individuazione degli edifici presenti nell'azienda non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal "Programma Aziendale".

F) Indicazione dei tempi di attuazione

Deve contenere l'indicazione dei tempi di attuazione degli interventi programmati, specificando le varie fasi di realizzazione.

La verifica istruttoria dei contenuti tecnici del "Programma Aziendale" è di competenza dell'Ufficio Agricoltura e Ambiente.

Per gli aspetti paesaggistici e ambientali è necessario il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Articolo 49 - Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie previste all'articolo n° 2, comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III dell'ex L.R. n° 1/2005 e di cui all'articolo n° 73, comma 5° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014

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

2. Nei fondi che non raggiungono la superficie minima, così come definita e quantificata all'articolo n° 2, comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III dell'ex L.R. n° 1/2005, è ammessa la costruzione di annessi agricoli purché compatibili con le prescrizioni specifiche di ciascuna "area normativa" ed alle seguenti condizioni:

- qualora detti fondi siano sprovvisti di annessi agricoli o qualora quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei, l'ammissibilità di nuovi annessi e/o l'Ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica di annessi esistenti, deve risultare necessaria e vincolata ad un Programma di Manutenzione e/o Coltivazione dell'intero fondo;
- fermo l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali, sempre che non siano inclusi negli Elenchi di edifici di particolare pregio, devono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate;
- non sono ammessi nuovi annessi agricoli e/o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti su fondi agricoli derivanti da frazionamenti effettuati successivamente all'approvazione del presente articolo.

3. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi di edifici di particolare pregio, questi sono disciplinati da specifiche Norme all'interno della presente Normativa.

4. Nuovi annessi agricoli e/o l'Ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica di annessi agricoli esistenti, saranno ammessi su lotti di superfici non minori a 1.000 mq.. In particolare è ammessa la costruzione di annessi di 15 mq. di superficie utile lorda – S.U.L. - per lotti superiori o uguali a 1000 mq.; oltre i 1000 mq. la superficie utile lorda di 15 mq. è ampliabile di 1,00 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. **30 complessivi**.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Eccezionalmente, per la conduzione di fondi superiori a mq. 5.000, con motivazioni legate ad una specifica conduzione colturale del fondo stesso, si potrà raggiungere una superficie massima di mq. **50 complessivi**.

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

6. La progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli, comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, nè in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, nè in zone con Pericolosità "4" e/o "4I" di cui alla D.C.R. n. 12 del 25 gennaio 2000. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti non di pregio o in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti.

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

8. Gli annessi agricoli sono ammessi esclusivamente nella seguente tipologia:

Annessi a carattere temporaneo

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

Non dovranno essere stabilmente infissi nel terreno, ma semplicemente ancorati, al fine di consentire una agevole rimozione. Detti annessi potranno essere realizzati in elementi prefabbricati o assemblati, esclusivamente in legno.

Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie lorda massima variabile in rapporto alla estensione del fondo di cui sono pertinenza, da una altezza all'imposta della copertura, tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti interne e il piano di calpestio interno, che non deve superare i ml. 2,40. Potranno essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità, per esempio per ricoveri di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole etc..

Dovranno essere costituiti da un solo locale, dotato al massimo di due finestre e due porte. La pavimentazione potrà essere realizzata anche con elementi "autobloccanti".

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

Non devono essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni, acquedotto, gasdotto, fognature, etc..

Non potranno contenere nè cucina nè servizi igienici.

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

I progetti tipo proposti per annessi agricoli in legno, allegati al Regolamento Edilizio e relativi alla capacità produttiva del fondo, potranno essere utilizzati come modello, adeguandoli opportunamente nelle dimensioni e nelle caratteristiche alle necessità specifiche.

Gli annessi di questa tipologia possono essere realizzati:

- secondo quanto ammesso dal comma 5° dell'articolo n° 71 della L.R. n° 65/2014, con Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo n° 6 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III dell'ex L.R. n° 1/2005;
- secondo quanto ammesso dal comma 7° dell'articolo n° 71 della L.R. n° 65/2014, con Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo n° 5 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III dell'ex L.R. n° 1/2005;

- secondo quanto ammesso dal comma 8° dell'articolo n° 71 della L.R. n° 65/2014, con Comunicazione, ai sensi dell'articolo n° 7 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III dell'ex L.R. n° 1/2005; comunque saranno a carattere gratuito e limitato nel tempo, per un periodo di **anni 5**, rinnovabile previa verifica del permanere delle necessità originarie e delle condizioni di manutenzione del manufatto. Il rinnovo non potrà essere concesso qualora, nel frattempo, siano state adottate varianti agli strumenti urbanistici comunali che lo vietino.

Fermo restando quanto sopra detto, la realizzazione di tali annessi è comunque subordinata alla presentazione di idonee garanzie per la rimozione degli annessi medesimi, al cessare dell'attività agricola.

9. La Comunicazione potrà essere rilasciata e/o effettuata, oltre che dal proprietario, anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite la presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

- 1) Relazione giustificante la necessità dell'annesso in relazione alla coltivazione del fondo specificando le colture in atto e/o che si intendono realizzare, mezzi o materiali o quant'altro necessario alla conduzione del fondo.
- 2) Impegno del richiedente ad attuare un Programma di Manutenzione e/o Coltivazione dell'intero fondo che preveda:
 - il recupero produttivo delle aree agricole abbandonate;
 - il rinverdimento delle superfici di terreno denudato;
 - l'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, escludendo lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la sua stabilità;
 - la pulizia e manutenzione delle aree boscate;
 - la pulizia delle sponde dei corsi d'acqua e l'eventuale realizzazione di opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione;
 - la manutenzione dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muri a sasso a secco;
 - la manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso e al loro mantenimento all'uso pubblico;
 - il mantenimento di piccoli manufatti di arredo territoriale : ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, viai, ghiacciaie, burraie , ecc..
- 3) Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso.
- 4) Tipologia del manufatto con dimensioni e caratteristiche costruttive.

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

Capo II - Azzonamento

Articolo 50 - Zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola: E1

1. Definizione

Sono le aree individuate dal Piano Strutturale e caratterizzate dall'assenza di limitazioni all'uso agricolo e di particolare fertilità o particolarmente adatte alle colture tipiche dei luoghi.

In queste zone si applica il Capo III "Il Territorio Rurale" della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014 come di seguito specificato.

2. Destinazione d'uso del patrimonio edilizio

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo n° 43 delle presenti Norme.

Le attrezzature degli spazi esterni di cui all'articolo n° 42, comma 6° delle presenti Norme dovranno comunque essere compatibili con la preminente destinazione agricola.

3. Interventi ammessi e modalità attuative

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo diversa specifica classificazione, sono consentiti gli interventi di seguito specificati.

3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non appartenente alle aziende agricole

Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3 fatte salve le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.

Sono ammessi altresì gli interventi di cui al secondo e terzo capoverso del successivo comma 3.3 purché, al momento dell'adozione del presente Piano, gli edifici abbiano perduto il requisito della ruralità ai fini fiscali.

3.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) Manutenzione;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo;
- c) Ristrutturazione Edilizia;
- d) Ristrutturazione Urbanistica nei limiti del 10% della S.U.L. dei fabbricati aziendali e fino ad un massimo di 170 mq. di S.U.L. ricostruita;
- e) per gli annessi agricoli ampliamenti una tantum non superiori al 10% della S.U.L. dei fabbricati esistenti, fino ad un massimo di mq. 90;
- f) per le residenze rurali ampliamenti una tantum fino al 20% della S.U.L. fino ad un massimo di 30 mq. senza aumento delle Unità Abitative;
- g) nel recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere realizzate nuove Unità Abitative funzionali alle esigenze abitative dei familiari dell'imprenditore agricolo, così come definito dalla normativa europea, anche se non impiegati stabilmente nell'attività agricola.

Per gli interventi di cui ai punti d), e), f) e g) il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di Atto d'Obbligo Unilaterale o di Convenzione da trascrivere a cura e spese del concessionario nei quali il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto dell'intervento nei dieci anni successivi alla stipula dell'impegno.

Previa approvazione di un "Programma Aziendale" sono consentiti gli interventi di:

- ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai precedenti punti d), e) e f);
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3 fatte salvo le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo esistenti al momento dell'adozione del presente piano è consentito l'aumento una tantum della S.U.L. del 20% fino a un massimo di 70 mq.

Per gli edifici singoli a destinazione abitativa che presentano un'unica Unità Residenziale, la S.U.L. esistente può essere ampliata fino a raggiungere i 150 mq. di S.U.L. totale senza aumento di Unità Residenziali.

Per le strutture turistico-ricettive esistenti, graficizzate come tali nelle carte del Regolamento Urbanistico e/o operanti alla data di adozione delle presenti Norme, e/o legittimate da Convenzioni e/o progetti in corso, finalizzati alla destinazione ricettiva a seguito di cambio di destinazione d'uso, vedi "PTA 2: Castello di Celle", "PTA 3: I Lupi" e "La Borghetta", purché non comprese all'interno delle zone A, si ammettono interventi comportanti incrementi volumetrici anche al di fuori degli indici urbanistici della Sottozona, ai sensi dell'articolo n° 13, comma 2°, delle presenti Norme.

3.4. Nuovi edifici rurali

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole sono consentite quando ricorrono i disposti di cui all'articolo n° 73, comma 1° e 2°, della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

La superficie massima ammissibile per ciascuna Unità Abitativa è mq. 150 di S.U.L..

4 . Strutture temporanee

La realizzazione di strutture temporanee da realizzarsi con pali in legno e copertura leggera in legno o altro materiale vegetale, è ammessa solo se necessaria per garantire il regolare funzionamento dell'azienda nel corso di lavori di Ristrutturazione Edilizia o per situazioni, limitate nel tempo, che non rientrano nell'attività normale dell'azienda. La loro realizzazione seguirà le procedure di cui all'articolo n° 73, comma 1° e 2°, della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014, comma 8° della L.R. n° 01/2005.

5. Aree utilizzate per attività non caratteristiche della zona

Nelle tavole di azionamento sono indicate alcune aree in cui sono in atto situazioni consolidate di utilizzazioni dei suoli a fini non produttivi e comunque non orientati verso il mercato.

Nell'ambito di "Programma Aziendale" è ammessa la riqualificazione dei manufatti esistenti.

Con le stesse finalità e limitazioni è ammesso il recupero di altre situazioni di degrado già in atto che non siano inquadrabili nell'ambito di un "Programma Aziendale". Gli interventi in questo caso prevedono l'utilizzazione dei criteri di recupero ed i limiti dimensionali dei manufatti di cui al successivo comma 3.1 dell'articolo n° 53.

6. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, la seguente area:

6.1 - Complesso Edilizio "Case il Billo"

Tav. n° "BE5: La Poggerina", scala 1 : 5.000.

L'Azienda "Agricola Pavelli La Gora" e il "Centro Culturale Storico e Agricolo "Perlamora" con sede nel Complesso Edilizio "Case il Billo", organizza e promuove eventi culturali nell'ambito della promozione del territorio; a tale scopo svolge anche attività turistico ricettiva e attività connesse quali ristorante e bar.

All'interno di tale Complesso Edilizio viene ammessa la realizzazione di una nuova struttura destinata a ristorante – bar, con una Superficie Utile Lorda massima di mq. 180,00 e la possibilità di utilizzare fabbricati non più idonei nè necessari all'attività agricola, per realizzare appartamenti da destinare ad attività turistico ricettiva.

La realizzazione della nuova struttura e del recupero dei fabbricati esistenti, dovrà avvenire attraverso un Piano Unitario d'Intervento che preveda la riorganizzazione e la riqualificazione architettonica ed ambientale dell'intera area.

Articolo 51 - Zone a prevalente funzione agricola risultanti dalle aree minerarie: E1.EE

Le aree sono state interessate dalle opere di trasformazione effettuate dall'ENEL per i disposti di cui ai decreti di pubblica utilità legati all'attività della centrale termoelettrica.

Previa autorizzazione dell'ENEL in queste zone è ammessa la realizzazione di nuovi edifici funzionali all'attività agricola solo nell'ambito di specifici "Programmi Aziendali" nei quali si preveda la costituzione di aziende agricole che dimostrino la necessità di utilizzo di almeno 1728 ore lavorative annue e che mantengano in produzione superfici fondiari non inferiori al doppio di quelle previste ai punti a), b), c), d), e) e f) del comma 2° dell'articolo n° 3 dell'ex L.R. 64/95 così come modificata dall'ex L.R. 25/97 e che dimostrino, a completamento degli interventi programmati, di poter garantire un reddito di lavoro pari almeno al 120% del reddito di riferimento definito dagli Enti competenti in materia di agricoltura.

Le nuove costruzioni destinate a residenza rurale sono ammesse se riferite alle esigenze abitative degli addetti a tempo indeterminato e di imprenditori agricoli a titolo principale iscritti alla seconda sezione dell'albo di cui alla L.R. n° 6 del 12.1.1994 che dimostrino di mantenere la condizione professionale per tutta la durata degli impegni da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

I nuovi insediamenti che potranno prevedere anche la costruzione di edifici isolati, sono ammessi quando la loro realizzazione sia funzionale alla ricomposizione fondiaria ed alla qualificazione e tipizzazione dell'ambiente; a tal fine i "Programmi Aziendali" dovranno porre particolare attenzione alla ricostituzione di un nuovo paesaggio agrario, anche mediante l'introduzione di specie vegetali non produttive, di formazioni vegetali lineari e sistemazioni idrauliche di superficie.

Per gli interventi sugli edifici esistenti vigono le norme di cui al precedente articolo n° 50.

Articolo 52 - Zone agricole produttive: E2

1. Definizione

Sono zone caratterizzate dalla presenza di limitazioni all'utilizzazione agricola tipica di natura fisica o caratterizzate da Unità Produttive di limitata estensione, riconducibili per dimensione ed ordinamenti colturali prevalenti all'agricoltura "appoderata".

In queste zone si applica il Capo III "Il Territorio Rurale" della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014, come di seguito specificato.

2. Destinazione d'uso del patrimonio edilizio

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo n° 43 delle presenti Norme.

3. Interventi ammessi e modalità attuative

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo diversa specifica classificazione, sono consentiti gli interventi di seguito specificati.

3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non appartenente alle aziende agricole

Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3 fatte salve le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.

Sono ammessi altresì gli interventi di cui al successivo comma 3.3 purché, al momento dell'adozione del presente Piano, gli edifici abbiano perduto il requisito della ruralità ai fini fiscali.

3.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) Manutenzione;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo;
- c) Ristrutturazione Edilizia;
- d) Ristrutturazione Urbanistica nei limiti del 10% della S.U.L. dei fabbricati aziendali e fino ad un massimo di 170 mq. di S.U.L. ricostruita;
- e) per gli annessi agricoli ampliamenti una tantum non superiori al 10% della S.U.L. dei fabbricati esistenti, fino ad un massimo di mq. 90;
- f) per le residenze rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della S.U.L. fino ad un massimo di 30 mq. senza aumento delle Unità Abitative;
- g) nel recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere realizzate nuove Unità Abitative funzionali alle esigenze abitative dei familiari dell'imprenditore agricolo, così come definito dalla normativa europea, anche se non impiegati stabilmente nell'attività agricola.

Per gli interventi di cui ai punti d), e), f) e g), il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di Atto d'Obbligo Unilaterale o di Convenzione da trascrivere a cura e spese del concessionario nei quali il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto dell'intervento nei dieci anni successivi alla stipula dell'impegno.

Previa approvazione di un "Programma Aziendale" sono consentiti gli interventi di:

- ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai precedenti punti d), e) e f);
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE3 fatte salve le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo esistenti al momento dell'adozione del presente Piano è consentito l'aumento una tantum della S.U.L. in misura del 30% fino a un massimo di 70 mq. senza aumento di Unità Abitative. Tale ampliamento, qualora ne sia dimostrato il corretto inserimento architettonico ed ambientale, potrà avvenire anche tramite un corpo di fabbrica staccato dal principale o in ampliamento di un corpo di fabbrica secondario già esistente, purché all'interno del resede. In tal caso, detto nuovo corpo di fabbrica, non potrà superare una superficie max di S.U.L. di mq. 50 e dovrà avere una destinazione esclusivamente accessoria: tale destinazione d'uso e pertinenzialità al fabbricato principale dovrà essere sancita da Atto Unilaterale d'Obbligo.

Per gli edifici singoli a destinazione abitativa che presentano un'unica Unità Residenziale, la S.U.L. esistente può essere ampliata fino a raggiungere i 150 mq. di S.U.L. totale senza aumento di Unità Residenziali.

Per le strutture turistico-ricettive esistenti, graficizzate come tali nelle carte del Regolamento Urbanistico e/o operanti alla data di adozione delle presenti Norme, e/o legittimate da Convenzioni e/o progetti in corso, finalizzati alla destinazione ricettiva a seguito di cambio di destinazione d'uso, vedi "PTA 2: Castello di Celle", "PTA 3: I Lupi" e "La Borghetta", purché non comprese all'interno delle zone A, si ammettono interventi comportanti incrementi volumetrici anche al di fuori degli indici urbanistici della Sottozona, ai sensi dell'articolo n° 13, comma 2°, delle presenti Norme.

3.4. Nuovi edifici rurali

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole sono consentite:

- quando ricorrono i disposti di cui all'articolo n° 73, commi 1° e 2° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014;
- per le aziende agricole già dotate di fabbricati rurali ed annessi quando queste raggiungano almeno il 50% delle superfici di cui all' articolo n° 73, comma 4° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

La superficie massima ammissibile di ogni Unità Abitativa è mq. 150 S.U.L.

4. Altri manufatti e strutture temporanee

I "Programmi Aziendali" potranno prevedere anche la realizzazione di nuovi locali, manufatti e strutture funzionali all'introduzione di attività di servizio rivolte ad utenti interessati a sviluppare attività agricole di tipo amatoriale o altri interessi del tempo libero.

Il "Programma Aziendale" dovrà evidenziare i collegamenti funzionali del nuovo servizio con l'impresa agricola esistente, sia nella gestione sia nell'utilizzazione delle strutture ed infrastrutture aziendali, con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico e al sistema di smaltimento dei reflui e delle deiezioni.

I nuovi locali e le opere accessorie saranno da realizzare in contiguità degli edifici presenti sul fondo prevedendo soluzioni che non comportino una sostanziale modificazione degli assetti esistenti.

I limiti dimensionali di questi locali, riferiti a ciascuna azienda sono di mq. 70 di Superficie Coperta, mentre per le pertinenze l'estensione massima è prevista di mq. 1000.

I locali, funzionali ad attività con durata certa e limitata nel tempo, da definire con atto d'impegno nei confronti dell'Amministrazione Comunale, saranno costituiti da strutture leggere che prevedono l'utilizzazione prevalente del legno e saranno da uniformare alle tipologie costruttive tipiche dei luoghi, attraverso il rivestimento con orditura in materiale vegetale delle pareti perimetrali e della copertura: scopa, canne, ginestra.

Le delimitazioni degli spazi accessori, gli eventuali paddock dovranno essere realizzati con legno di essenze forti della zona, utilizzando le tipologie costruttive tipiche delle chiudende toscane.

La loro realizzazione seguirà le procedure di cui all'articolo n° 73 comma 4° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014 ed è subordinata al raggiungimento degli standards igienici previsti dal Regolamento Edilizio vigente e dalla sottoscrizione di un impegno alla rimozione del manufatto o delle strutture al termine dell'attività programmata che comunque non potrà avere durata superiore a 5 anni.

5. Aree utilizzate per attività non caratteristiche della zona

Nelle tavole di azionamento sono indicate alcune aree in cui sono in atto situazioni consolidate di utilizzazioni dei suoli a fini non produttivi e comunque non orientati verso il mercato.

Nell'ambito del "Programma Aziendale" è ammessa la riqualificazione dei manufatti esistenti.

Con le stesse finalità e limitazioni è ammesso il recupero di altre situazioni di degrado già in atto che non siano inquadrabili nell'ambito di un "Programma Aziendale". Gli interventi in questo caso prevedono l'utilizzazione dei criteri di recupero ed i limiti dimensionali dei manufatti di cui al comma 3.1 del successivo articolo n° 53 delle presenti Norme.

Articolo 53 - Zone destinate ad agricoltura amatoriale: E3

1. Definizione

Sono aree in prevalenza vicine ai centri urbani in cui nel corso degli anni, a seguito di frazionamenti dei terreni, si sono insediate e sviluppate attività destinate ad una agricoltura di tipo amatoriale finalizzata all'autoconsumo ed all'impiego del tempo libero.

2. Destinazione d'uso dei fabbricati e manufatti

Funzioni di servizio all'attività di coltivazione per autoconsumo e non destinata al mercato.

3. Interventi ammessi

3.1- Per appezzamenti che raggiungano la superficie minima di mq. 1500 e sono privi di manufatti regolarmente autorizzati, è ammessa la realizzazione di manufatti solo se:

- dimensione massima del singolo manufatto: Superficie Coperta di mq. 12 ed altezza di ml. 2,40;
- costruiti in appoggio fra loro, ai limiti di due parcelle contigue;
- la realizzazione dei nuovi manufatti dovrà contribuire a migliorare e qualificare il contesto ambientale, prevedendo la demolizione delle strutture non congrue;
- i progetti dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi estranei esistenti nel lotto prevedendo la sostituzione delle recinzioni in rete o altro materiale inerte con altre di altezza massima di ml 1,00 eseguite mediante la messa a dimora di piante di essenze locali o con steccate in pali o lanciaie di legno grezzo locale o da cannocciati costruiti in loco;
- i progetti dovranno prevedere aree per il trattamento dei residui vegetali del lotto e per il recupero della frazione organica dei R.S.U. prodotti nella residenza principale del conduttore.

3.2. Per appezzamenti che abbiano una superficie minima di mq. 500:

- manufatti semplicemente appoggiati a terra realizzati secondo le specifiche sotto riportate;
- superficie massima di mq. 6,00 altezza ml. 2,40;
- costruiti in appoggio accorpando manufatti pertinenti a 2 - 4 particelle di proprietà contigue.

3.3. Per i manufatti esistenti regolarmente autorizzati o in corso di autorizzazione, sono ammessi gli interventi di riqualificazione utilizzando le caratteristiche costruttive di cui al seguente punto 4.

4. Modalità attuative e Caratteristiche costruttive

I manufatti che si intende realizzare dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti e tamponamenti in legno omogeneo;
- tetto a capanna e copertura con fogli di materiale bituminoso ardesiato o in rame;
- una sola porta di accesso e un'unica finestra, ambedue in legno;
- pavimento in terra battuta o sopraelevato da terra in doghe di legno.

L'interessato alla realizzazione dei manufatti dovrà dare preventiva comunicazione al Sindaco nella quale dovrà dichiarare:

- a) la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto in relazione alla superficie dell'appezzamento di terreno del quale ha titolo;
- b) il periodo di utilizzazione e il mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;

- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di cui alla precedente lettera b), salvo proroga da richiedere prima della scadenza.

La realizzazione del manufatto potrà essere iniziata dopo il 30° giorno dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra e resta comunque subordinata, anche oltre il limite indicato, alla eventuale eliminazione di elementi estranei esistenti nel lotto che dovrà essere portata a conoscenza dell'ente con apposita documentazione fotografica nonchè nei casi sub 3.1, alla sostituzione delle eventuali recinzioni, sempre da documentare fotograficamente.

Articolo 54 - Zone destinate ad esposizione, lavorazione e vendita di materiali all'aperto: E4

1. Definizione

Sono zone agricole adiacenti ad infrastrutture di comunicazione o comunque residuali all'interno di infrastrutture, attrezzature o aree già edificate, pertanto non suscettibili di una utilizzazione agricola economicamente funzionale.

2. Destinazione d'uso

All'interno di tali aree sarà consentita, a tempo determinato, l'attività di deposito, rimessaggio, lavorazione, esposizione e vendita all'aperto di materiali vari. Queste utilizzazioni per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti.

3. Interventi ammessi

Qualora siano necessarie costruzioni, queste dovranno essere previste da un Progetto Unitario esteso all'intera area di intervento e dovranno essere di tipo temporaneo, realizzate con strutture in materiale prefabbricato e/o con altre tipologie di tipo amovibile. La volumetria sarà dettata e legata strettamente alle esigenze funzionali.

4. Modalità attuative

Sono prescritti P.U.C. per l'utilizzazione dell'area e Piani di Recupero e/o Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

5. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in tale zonizzazione, la seguente area :

- E4 Area Porcellino

Tav. n° "BE9: Porcellino", scala 1 : 5.000.

Articolo 55 - Zone boscate: EB - EB*

1. Definizione

Sono costituite dalle aree boscate definite tali ai sensi della Legge Regionale n° 39 del 2000 e del relativo Regolamento di Attuazione, comprese quelle non qualificate catastalmente tali, ancorchè percorse dal fuoco. Conseguentemente la perimetrazione delle "Aree Boscate EB" individuata nella cartografia di Piano, deve considerarsi indicativa: **dovranno essere definite aree boscate esclusivamente quelle aree che sono conformi ai criteri stabiliti dall'articolo n°3 della Legge Regionale n°39 del 2000.**

Sono le zone coperte da vegetazione arborea di origine naturale o artificiale, così come definite dalla legislazione vigente e dall'articolo n° 13 delle N.T.A. del Piano Strutturale. Nelle tavole le aree destinate a castagneto da frutto sono contrassegnate con: **EB***.

2. Destinazione d'uso

Legata all'utilizzazione della risorsa, di protezione idrogeologica, paesaggistica ed ambientale.

3. Interventi ammessi

3.1. Interventi sugli edifici esistenti

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) Manutenzione;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo;
- c) Ristrutturazione Edilizia.

Previa approvazione di un "Programma Aziendale", nei casi in cui non sia possibile prevedere altra localizzazione esterna all'area ed in situazioni che non comportino una sostanziale modificazione degli assetti vegetazionali esistenti, fatta salvo una preventiva verifica di compatibilità con il programma di prevenzione e lotta degli incendi boschivi, sono consentiti gli interventi di:

- a) Ristrutturazione Urbanistica di cui all'articolo n° 31 della Legge n°457/78;
- b) Ampliamenti volumetrici, fino ad un massimo di mq. 50 di S.U.L.;
- c) Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici come previsto al precedente articolo n° 56;
- d) Ricostruzione, con le caratteristiche costruttive originarie, di preesistenze insediative.

Sugli immobili con destinazione d'uso non agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di:

- a) Manutenzione;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo;
- c) Ristrutturazione Edilizia.

3.2. Altre costruzioni

E' ammessa la costruzione di piccoli ricoveri di superficie utile massima di mq. 15, se funzionali alla conduzione dei castagneti da frutto di estensione minima di ha 2.

La loro costruzione è ammissibile se compatibile con i programmi regionali di prevenzione degli incendi boschivi, se prevede localizzazioni contigue alla viabilità esistente che non comportino l'abbattimento di piante arboree d'alto fusto.

I manufatti, dovranno essere realizzati in muratura di pietrame, con tetto a capanna e copertura in coppi ed embrici all'uso toscano, con infissi e serramenti in legno. Il pavimento sarà in terra battuta e dovranno essere privi di allacciamento idrico ed elettrico, così come dei servizi, e dovranno avere un'altezza massima di ml 2,70.

E' ammessa la costruzione di strutture leggere in legno, funzionali o di supporto alle attività sportive o ricreative o necessarie alla prevenzione ed alla lotta agli incendi boschivi, solo se sia possibile la loro realizzazione in radure o altre aree a bassa copertura vegetale in contiguità con la viabilità esistente.

Tali strutture, a prescindere dalla loro tipologia costruttiva, sono inquadrabili come volumi tecnici con vincolo di destinazione e con durata temporanea.

La loro eventuale realizzazione è ammessa solo se inquadrata in specifici programmi di protezione civile o di valorizzazione ricreazionale escursionistica e turistica dell'area, fatto salvo il positivo parere di compatibilità con i programmi regionali di prevenzione degli incendi boschivi ed oggetto di Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le caratteristiche tipologiche dei manufatti sono: strutture ad un solo piano, struttura portante e paramenti laterali in travi, tavolame o tronchi in legno, pavimento con doghe in legno, copertura in materiale leggero con altezza massima di ml 2,70.

I "Programmi Aziendali" e tutti gli altri atti da redigere per l'utilizzazione dei fabbricati rurali per attività esercitate nell'ambito delle aziende agricole, dovranno prevedere una precisa programmazione degli interventi di gestione ordinaria e straordinaria delle superfici boscate aziendali, così come definito all'articolo n° 14 delle N.T.A. del Piano Strutturale e dalle successive norme o indirizzi.

I progetti per interventi edilizi di cui all'articolo n° 71, comma 2° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014, dovranno essere integrati da un programma decennale antincendi che descriva in dettaglio le operazioni di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria finalizzate alla prevenzione e che definisca le principali misure di protezione di competenza privata da programmare nel decennio.

4. Infrastrutture in aree boscate

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

La realizzazione di nuove infrastrutture a rete dovrà seguire il tracciato della viabilità esistente, minimizzando l'abbattimento delle piante di alto fusto. L'eventuale diverso andamento del tracciato dovrà evidenziare, attraverso specifici progetti di dettaglio, gli interventi accessori che concorrano alla effettiva compatibilità ambientale della proposta, specificando le opere e le azioni di valorizzazione da effettuare sulle aree boscate contermini, con particolare riferimento alla protezione dal dissesto superficiale, alla prevenzione e alla lotta agli incendi boschivi e agli altri interventi necessari alla reintegrazione della risorsa.

Nelle aree boscate contermini la viabilità pubblica, sono ammessi gli interventi di movimento terra ed abbattimento di alberature funzionali alla realizzazione di piccole aree di parcheggio per i veicoli e zone di scambio.

Nei terreni boscati è ammessa la realizzazione di opere di contenimento delle acque superficiali per la realizzazione di depositi e di bacini di accumulo, fatta salva la preventiva verifica di compatibilità di questi interventi con il programma regionale di prevenzione e lotta agli incendi boschivi.

Articolo 56 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

1. Definizione

Sono le aree individuate dal Piano Strutturale sulla base delle prescrizioni del P.T.C.P.:

- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale della collina dei Cappuccini, articolo n° 12 delle N.T.A. del P.T.C.P. ;
- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale del Piano di S.Andrea e del Castello di Celle, articolo n° 12 delle N.T.A. del P.T.C.P.;
- Ambito di reperimento per l'istituzione del Parco dei Monti del Chianti nella zona di Monte Acuto, articolo n° 10 delle N.T.A. del P.T.C.P..

In queste zone si applica una normativa specifica ai sensi dell'articolo n° 64, commi 4° e 5° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

Sono fatte salve le prescrizioni dell'articolo n° 61 delle presenti Norme, relative ai Presidi del Territorio Aperto anche se ricompresi nelle aree di protezione paesistica.

2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole, sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- Manutenzione;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione Edilizia.

Nell'ambito di tali tipologie di intervento potranno essere ammessi limitati incrementi di volume funzionali all'adeguamento strutturale degli edifici o, nel caso di adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali, aumenti di S.U.L. fino a un massimo di 30 mq.

Previa approvazione di un "Programma Aziendale", solo per le aziende che dimostrino di mantenere a coltura un fondo di estensione minima di Superficie Agricola Utilizzabile accorpata di almeno otto ettari di terreno, sono consentiti gli interventi di:

- Ristrutturazione Urbanistica di cui all'articolo n° 31 della Legge n° 457/78;
- Realizzazione di nuove costruzioni solo in ampliamento e completamento dei complessi edilizi esistenti e solo qualora non sia possibile la loro localizzazione esterna all'area di cui al presente articolo;
- Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'articolo n° 3, comma 2°, dell'ex L.R. n° 64/95.

Sugli immobili con destinazione d'uso non agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di:

- Manutenzione;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione Edilizia.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

E' ammessa la realizzazione di serre di cui all' articolo n° 3, comma 13°, dell'ex L.R. n° 25/97 solo se realizzate in ferro-vetro ed in appoggio con strutture murarie esistenti o in contesti non visibili dalle strade comunali e provinciali.

E' vietata la realizzazione di serre a copertura stagionale o con durata predeterminata di cui al comma 12° dell'articolo n° 3 dell'ex L.R. n° 25/97, è ammessa l'installazione invernale di strutture di protezione tipo tunnel con altezza massima in colmo di ml. 2,80.

Articolo 57 - Norme particolari per le zone montane, svantaggiate e ad economia debole

1. Nuovi insediamenti rurali

Nei territori ricadenti nel perimetro delle zone montane di cui alla Legge n° 991/53, oltre quanto previsto dal precedente articolo 55, è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti quando, attraverso la presentazione di un Piano Attuativo che abbia anche i contenuti di un "Programma Aziendale" risultino funzionali alla rivitalizzazione economica di queste aree e nell'ambito di programmi che concorrano al recupero del degrado socio-economico ed ambientale ed alla utilizzazione delle risorse. Le nuove abitazioni avranno S.U.L. massima di mq. 150; eventuali nuovi fabbricati da destinare ad attività non connesse con la produzione agricola e forestale avranno S.U.L. massima di mq. 150.

2. Nuovi annessi agricoli e assimilabili

Per le aziende agricole con sede ricadente nel perimetro delle zone montane di cui alla Legge n° 991/53 o per quelle i cui terreni ricadano prevalentemente nel perimetro delle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE n° 278/75 ad altitudine superiore a ml 250 s.l.m., previa approvazione di un Piano Attuativo che abbia anche i contenuti di un "Programma Aziendale", si prevede quanto segue:

- le nuove costruzioni finalizzate all'esercizio di attività produttive connesse o collaterali a quelle agricole che risultino comunque non nocive e compatibili con l'ambiente, sono equiparabili agli annessi agricoli quando contribuiscano a differenziare le attività dell'impresa agricola e quando contribuiscano a migliorare le condizioni di vita della popolazione rurale;
- le nuove costruzioni potranno essere destinate ad attività produttive o strutture di servizio coordinate e gestite in prevalenza dai residenti in azienda e finalizzate a: attività ricettiva, servizi alle imprese agricole, prima lavorazione di prodotti locali, servizi di manutenzione del territorio, servizi per le attività sportive e del tempo libero, altre infrastrutture di servizio alla collettività locale e all'artigianato minore.

La loro ubicazione è prevista esclusivamente in ampliamento o completamento dei nuclei edilizi storicizzati, secondo le modalità e con le caratteristiche di cui all'articolo n° 55, tali nuovi annessi dovranno avere una dimensione massima non superiore a mq. 150 S.U.L..

I Piani Attuativi con i contenuti anche di un "Programma Aziendale" dovranno comunque verificare i positivi effetti sull'ambiente in termini di: impegno al mantenimento del paesaggio agrario e dell'ambiente, mantenimento delle sistemazioni idrauliche, con la dimostrazione che gli impieghi di lavoro per le attività agro-silvo-pastorali costituiscano almeno il 50% degli impieghi complessivi di lavoro programmati e che le entrate dell'attività agricola contribuiscano alla formazione del 25% del reddito del richiedente.

Per quanto non specificato vigono le norme di cui all'articolo n° 52.

Articolo 58 - Aree di recupero ambientale: ER

1. Definizione

Sono aree che presentano marcate caratteristiche di degrado ambientale per effetto dell'attività antropica, l'abbandono delle attività di lavorazione ha in alcuni casi contribuito alla rinaturalizzazione dell'ambiente che ha assunto, in alcuni casi, caratteristiche paragonabili a quelle precedenti le bonifiche idrauliche leopoldine.

2. Destinazione d'uso e interventi ammessi

Queste aree sono da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, bonifica o consolidamento, in quanto interessate da fenomeni di inquinamento, dissesto idrogeologico, o da cave e discariche dismesse e da impianti di lavorazione inerti.

Tutti gli interventi programmati dovranno essere approvati dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Non sono consentite attività che determinino ulteriore degrado ambientale ed è ammesso e favorito il ripristino delle condizioni originarie con la reintroduzione dell'attività agricola, secondo i disposti di cui alla normativa per le zone agricole di appartenenza.

E' consentito il recupero delle zone di escavazione anche per lo stoccaggio di inerti sterili fino al raggiungimento della quota originaria del piano di campagna, previo studio idrogeologico dettagliato e di compatibilità ambientale.

Gli interventi di recupero produttivo dovranno rispettare le norme di cui al successivo articolo n° 59.

Sono ammesse altre destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente se associate ad azioni di rinaturalizzazione finalizzate alla protezione della fauna autoctona e migratoria, al ripristino della vegetazione spontanea ed alla valorizzazione delle risorse naturali esistenti.

Nell'ambito di questi progetti, qualora si preveda la fruizione pubblica dei luoghi, è ammessa l'installazione di strutture stagionali a servizio delle attività programmate.

Tali manufatti potranno essere realizzati previa comunicazione al Sindaco nella quale l'interessato dichiara:

- a) la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e il mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Il periodo di cui alla lettera b) potrà essere prorogato attraverso nuova comunicazione, contenente gli elementi di cui alle precedenti lettere inviate prima della scadenza dello stesso.

3. Norme Particolari

Nelle tavole di azionamento sono individuate le seguenti aree di recupero ambientale per le quali valgono le relative prescrizioni:

3.1. Area ex discarica Pirelli a Pavelli – codice FI_cen_006, interventi ammessi: ripristino della copertura vegetale, con il riporto di uno strato di suolo e la messa a dimora di piante arboree autoctone ed un'adeguata regimazione delle acque superficiali ad evitare fenomeni erosivi sul versante.

3.2. Area ex impianto Sicabeton, interventi ammessi: mantenimento degli specchi d'acqua e della vegetazione ripariale con interventi di ingegneria ambientale che favoriscano l'evoluzione di questa zona umida creata artificialmente in seguito alla lavorazione degli inerti. Interventi di naturalizzazione degli spazi contigui che favoriscano l'ampliamento dell'area umida. I progetti potranno prevedere la realizzazione di percorsi attrezzati per l'avvistamento e l'osservazione della fauna e della flora, realizzazione di piccoli manufatti per l'osservazione e per l'esercizio di attività didattiche e divulgative.

3.3. Area Restone – 3.4. Area Renacci - 3.5. Area Piano del Borrattino.

Interventi ammessi: mantenimento degli specchi d'acqua e della vegetazione ripariale con interventi di ingegneria ambientale che favoriscano l'evoluzione dell'area umida. I progetti potranno prevedere la realizzazione di percorsi attrezzati per l'avvistamento e l'osservazione della fauna e della flora e per l'esercizio controllato della pesca sportiva.

3.6 - ER6 Area di recupero ambientale del Porcellino

L'area si estende tra l'Arno, la ferrovia e la Strada Regionale n° 69 di Valdarno e comprende un'area di recupero ambientale situata nella Cassa di Espansione del Fiume Arno ed un'area appartenente all'U.T.O.E. A5: Porcellino.

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda:

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

- il recupero ambientale dell'area situata nella Cassa di Espansione con la dismissione della attività di lavorazione di inerti e la demolizione di tutti i manufatti costruiti dopo il 1940; in questa area gli altri edifici possono essere recuperati secondo le norme delle zone E1;
- nell'area compresa nell'U.T.O.E. A5: Porcellino gli interventi e le destinazioni ammesse sono quelle delle zone D1.

Prescrizioni idrauliche

L'area in oggetto si trova in classe di pericolosità I.4, I.3 e I.2.

L'area ricade pertanto in classe di fattibilità idraulica F.I.2, mentre per la fascia a pericolosità I.3 e I.4 ricade in fattibilità F.I.4.

In fattibilità F.I.4 ricadono due porzioni, una corrispondente all'argine sinistro del fiume Arno, comprendente l'ex ambito A1, e una porzione, di maggiori dimensioni, che corrisponde al transito dalla cella V1_044_03 alla cella V1_022.

Per quanto riguarda la porzione ricadente in fattibilità F.I.2 non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

Per la fascia in fattibilità F.I.4 corrispondente all'argine sinistro del fiume Arno, valgono le prescrizioni relative all'ambito A1 sotto riportate.

Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

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

Per quanto riguarda la porzione in fattibilità F.I.4 che non comprende l'argine sinistro del fiume Arno, si prescrive in fase di progettazione dell'intervento di realizzare apposito rilievo di dettaglio utilizzando come capisaldi quelli delle sezioni fluviali del Fiume Arno e una verifica dell'area soggetta a transito, per determinare localmente i battenti attesi.

Una volta determinati i battenti in m s.l.m. si prescrive di realizzare gli interventi con una quota di sicurezza superiore di 50 cm rispetto al valore ottenuto.

Poiché l'area ER 6 ricade nell'ambito individuato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per la realizzazione della cassa "Restone", si condiziona l'intervento al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche - Sismiche

L'area di Recupero in oggetto, sulla base del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, è stata classificata in **Classe S3** di Pericolosità Sismica (**Pericolosità Sismica locale elevata**) in quanto interessata da "depositi alluvionali granulari e/o sciolti" (Zona 9 - Carta della ZMPSL) e da "terreni di riporto" (Zona 4 - Carta della ZMPSL).

Per quanto riguarda la Pericolosità Geomorfologica, all'area in oggetto è stata attribuita una **Classe G3 (Pericolosità Geomorfologica elevata)**, alle aree caratterizzate dalla presenza delle ex cave di inerti successivamente colmate; che pur essendo colmate da oltre 30 anni, sono comunque interessate da terreni di riporto di varia provenienza (inerti da demolizioni, terreni vegetali ecc.); mentre è stata attribuita una **Classe G1 (Pericolosità Geomorfologica moderata)**, alle aree caratterizzate da terreni alluvionali in posto, caratterizzate da una morfologia sub-orizzontale e prive di dissesti o problematiche di instabilità.

Sulla base delle Classi di Pericolosità e sulla base delle destinazioni previste per l'area di Ila parte est del Comparto, secondo quanto previsto dagli abachi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005, sono state attribuite alle zone di previsione le seguenti Classi di Fattibilità Geomorfologica e Sismica:

- Alle zone con destinazione "ER6 - Aree a Recupero Ambientale", ricadenti all'interno dell'area destinata alla realizzazione della futura cassa di espansione ed esternamente, pur ricadendo in Classi di Pericolosità G3, S3, sono state attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG2** ed una **Fattibilità Sismica FS2 (Fattibilità con normali vincoli)**, essendo previsto in tali zone uno specifico progetto il rimodellamento dell'attuale morfologia con il ripristino dell'originale piano campagna e la rimessa a coltura agraria (destinazione agricola).
- Alle zone con destinazione "D1 - Area a prevalente funzione produttiva" ricadenti nelle ex aree di escavazione e pertanto classificate in Classe G3 di Pericolosità Geomorfologia e in Classe S3 di Pericolosità Sismica viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG3** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.
- Alle zone "D1: Aree a prevalente funzione produttiva" ricadenti in Classe G1 di Pericolosità Geomorfologia viene attribuita una **Fattibilità Geomorfologica FG1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** ed una **Fattibilità Sismica FS3 (Fattibilità condizionata)**.

Da quanto precedentemente esposto, vengono di seguito date in funzione delle Classi di Fattibilità le prescrizioni di carattere geologico e sismico da adottare in fase di progettazione del Piano Attuativo:

- Nell'area di edificazione prevista nel Comparto sono da predisporre in fase di progettazione del Piano Attuativo indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dell'area (prove penetrometriche ed almeno n. 3 sondaggio a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati); particolare attenzione dovrà essere posta alla determinazione delle profondità della falda e alle eventuali oscillazioni della stessa. La relazione geologica del Piano Attuativo, come prescritto dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 dell'ex L.R. n° 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 117, commi 1 e 2 dell'ex L.R. n° 1/2005, dovrà indicare sulla base degli interventi previsti, le tipologie di indagini geognostiche ed il numero (prove penetrometriche, sondaggi geognostici con prelievo di campioni indisturbati, prove di laboratorio) da effettuare in fase di progettazione esecutiva degli edifici; per una dettagliata caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni di fondazione, in modo da attuare un'adeguata scelta fondazionale, ed una corretta valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti, per poter adempiere quanto richiesto dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Nell'area con destinazione "D1 - Area a prevalente funzione produttiva", ricadente in Classe di Fattibilità Geomorfologica FG3, in quanto interessata da terreni di riporto, la fattibilità è strettamente condizionata alla realizzazione di fondazioni profonde (pali), che dovranno essere ancorate nei livelli di argille sovraconsolidate rilevati al di sotto dello strato di terreni di riporto. In fase di progettazione del Piano Attuativo, dovranno pertanto essere eseguite indagini geognostiche per la corretta progettazione di tali tipologie fondazionali. Nello specifico dovranno essere eseguiti sondaggi a carotaggio continuo al fine di verificare la profondità dei terreni in posto, e prelievo di campioni indisturbati sugli stessi terreni in posto.
- Alle aree destinate alla "Viabilità pubblica" ed alle zone "G6: aree di parcheggio pubblico", si dovranno prevedere alcune prove su piastra sui terreni di riporto per la valutazione di eventuali interventi di costipamento degli strati più superficiali.
- Per le aree ricadenti in Classe FS3 di Fattibilità Sismica, già in fase di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere condotte indagini sismiche. Tali indagini dovranno definire la Categoria Sismica dei terreni di fondazione dell'area e determinare la velocità media delle onde sismiche di taglio "s" nei primi 30 mt. di profondità (V_{s30}).
- In fase di progettazione del Piano Attuativo nell'area con destinazione "D1" dovrà infine essere effettuata una valutazione economica di massima dell'intervento di bonifica dei terreni (realizzazione pali).

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico*Seque Art 58*

- Nell'area ER6 distinta in Classi di Fattibilità FS2, FG2 e FI2 e ricadente in parte all'interno della perimetrazione della futura Cassa di Laminazione del Fiume Arno, gli interventi di ripristino ambientale dovranno essere mirati al rilivellamento del piano campagna alla quota originale ed al ripristino di colture agrarie a seminativo. Il progetto di Ripristino Ambientale dovrà infine prevedere la realizzazione delle opere necessarie ad una corretta regimazione delle acque superficiali.
- La progettazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà in ogni caso prevedere le necessarie opere per la corretta regimazione delle acque superficiali; suddette opere di drenaggio dovranno garantire il deflusso delle acque meteoriche a valle senza determinare fenomeni di ristagno.

3.7 - Area C.M.F - Costruzioni Meccaniche Fiorentine S.r.l. - codice FI_cen_018, via Brodolini**3.8 – Impianti di gestione rifiuti in procedura semplificata attivi:**

- 3.8.1 - Agreement Società Cooperativa, località "Forestello";
- 3.8.2 - Agrialleva Valdarno Scarl., località "Forestello";
- 3.8.3 - Figlinese Inerti, via Urbinese;
- 3.8.4 - Impresa Edile Stradale Bindi Federigo s.a.s., Strada Regionale n° 69 di Valdarno;
- 3.8.5 – Effemetal S.r.l., Via G. Di Vittorio, n° 24

3.9 – Impianti di gestione rifiuti autorizzati con procedura ordinaria:

- 3.9.1 - Effemetal S.r.l., Via G. Di Vittorio, n° 24

3.10- "Siti autorizzati ai sensi del D. Lgs. 59/2005 Autorizzazione Integrata Ambientale":

- 3.10.1 – Soc. Pneumatici Pirelli S.p.A., Via Petrarca, n° 104

3.11 – Punti CVendita Carburanti (PVC):

- 3.11.1 – FI_cen__PVC_048 – API: Anonima Petroli Italiana S.p.A., via Roma, n° 106
- 3.11.2 – FI_cen__PVC_049 – ENI S.p.A., via Fiorentina, n° 22
- 3.11.3 – FI_cen__PVC_050 – ENI S.p.A., via Petrarca, n° 189
- 3.11.4 – FI_cen__PVC_051 – SHELL Italia S.p.A., via Toti, n° 4/A, località Matassino
- 3.11.5 – FI_cen__PVC_052 – SHELL Italia S.p.A., via Copernico, n° 59
- 3.11.6 – FI_cen__PVC_053 – ESSO Italiana S.r.l., via Petrarca , n°75/A

3.12 – Punti CVendita Carburanti (PVC):

- 3.12.1 – FI_cen__SIDOM_096 – Farruggio Angelo, via G. Di Vittorio, n° 24
- 3.12.2 – FI_cen__SIDOM_097 – F.Ili Catalani S.p.A., via Urbinese, n° 8/c
- 3.12.3 – FI_cen__SIDOM_098 – Consorzio Agrario Provinciale Figline Valdarno, via Comunità Europea
- 3.12.4 – FI_cen__SIDOM_099 – Impresa Edile Stradale Bindi Federigo s.a.s., Strada Regionale n° 69 di Valdarno
- 3.12.5 – FI_cen__SIDOM_100 – Nova Ital S.r.l., via Brodolini, località Lagaccione
- 3.12.6 – FI_cen__SIDOM_101 – Pneumatici Pirelli S.p.A., Via Petrarca, n° 104
- 3.12.7 – FI_cen__SIDOM_102 – Rex Oil Company, Via delle Cannucce, località S.Biagio
- 3.12.8 – FI_cen__SIDOM_103 – Tecnocal S.r.l., Strada Regionale n° 69 di Valdarno, località Porcellino

L'Amministrazione Comunale incentiverà la realizzazione dei progetti interessanti il recupero ambientale delle aree Ex discarica di Pavelli, Ex impianto Sicabeton, Restone, Renacci, Piano del Borratino, Porcellino, ovvero di tutte le aree pubbliche e private, tenendo conto delle priorità indicate dall'ARPAT, anche attraverso contributi economici, affinché possa avvenire anche una fruizione pubblica dei luoghi.

Articolo 59 - Laghi e corsi d'acqua: EL**1. Definizione**

Sono i corsi d'acqua riportati nelle tavole di azionamento che coincidono con quelli classificati come acque pubbliche di cui alla Carta dei Vincoli. Sono inoltre compresi i laghi e laghetti di dimensioni e caratteristiche

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

ambientali rilevanti, con particolare riferimento ai laghetti di pianura che nel loro insieme costituiscono un'emergenza ambientale significativa e caratteristica.

Sotto l'aspetto idraulico sono costituiti dal letto del corso o dallo specchio d'acqua, fino al limite superiore della sponda o dell'argine. Per le presenti norme, comprendono anche le aree limitrofe, per una distanza minima di ml 10,00 calcolati dalla linea di sponda o di argine, e comunque le aree già coperte dalla vegetazione igrofila, per il loro effettivo sviluppo.

Le norme costituiscono una prescrizione per i laghi e per i torrenti minori, costituiscono un'indicazione per gli interventi sull'asta fluviale dell'Arno.

2. Interventi non ammessi

Non sono ammessi interventi di manomissione o modificazione degli alvei e delle sponde se non per interventi finalizzati alla regolazione del regime idrico.

E' vietata la messa a coltura dei terreni nell'ambito della fascia di rispetto di ml. 10,00 calcolati dalla linea di sponda e di argine, la vegetazione spondale dei laghi e specchi d'acqua dovrà essere mantenuta e, se assente, eventualmente introdotta per una fascia di almeno 10 mt.

3. Interventi Ammessi

3.1 - Opere di regimazione in alveo

Il Restauro delle opere idrauliche esistenti dovrà prevedere soluzioni progettuali che instaurino la continuità del fluido e dovranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti o proporre nuove soluzioni che introducano: legno, ferro, pietrame assestato, vegetazione viva.

Gli interventi di regimazione in alveo dovranno garantire il più possibile la continuità del fluido, anche nei periodi di portata minima; dovranno inoltre favorire la migrazione e lo spostamento della fauna ittica prevedendo idonee scale di monta.

L'altezza massima delle opere di regimazione in alveo è stabilita in ml. 2,00 misurati dal fondo alveo. Le modalità costruttive dovranno prevedere soluzioni tecniche che utilizzino materiali semipermeabili, tipo: briglie in legname, in pietrame assestato e legname o acciaio. Per le opere di fondazione e per gli ammassamenti di spalla è ammesso l'uso del calcestruzzo, della muratura ordinaria, del ferro.

L'uso del calcestruzzo armato per strutture in elevazione è ammesso solo qualora l'utilizzazione dei materiali inerti sopra descritti non garantisca il raggiungimento di coefficienti di sicurezza adeguati che saranno da dimostrare con dettagliate verifiche comparate.

3.2 - Consolidamenti spondali

Le sistemazioni delle sponde dovranno favorire la percorribilità e la fruibilità pubblica, in casi particolari dovranno essere previste opere complementari che permettano il facile aggiramento dell'ostacolo.

Il Restauro delle opere esistenti dovrà prevedere soluzioni progettuali che reinstaurino la variabilità dell'ambiente; se realizzati utilizzando i materiali preesistenti, dovranno comunque prevedere soluzioni che permettano l'insediamento della vegetazione ripariale e, dove possibile, la sostituzione della muratura o del calcestruzzo con massi ciclopici, pietrame assestato, vegetazione viva, gabbionate o materassi riempiti in pietrame.

Le opere di consolidamento delle sponde dovranno essere realizzate utilizzando preferibilmente materiale vivo. E' ammessa l'utilizzazione di materiale inerte: pietrame, massi, legno, se la loro sistemazione definitiva ne prevede anche il rinverdimento.

Articolo 60 - Aree minerarie e di discarica mineraria: EE

1. Definizione

Le aree minerarie sono le zone in cui l'ENEL ha esercitato l'attività di coltivazione del bacino lignitifero su concessione mineraria, vedi D.M. del 11/12/89.

Le aree di discarica mineraria sono le zone interessate dal riporto dei terreni di copertura del filone lignitifero e provenienti dalle zone di miniera.

Tali aree sono soggette a quanto previsto dalla concessione mineraria ed dai relativi "Piani di coltivazione" e "Piani di riassetto". Il ripristino geomorfologico ed idraulico di tali aree è definito nel Piano di riassetto ambientale redatto dall'ENEL ed approvato dal Corpo delle Miniere della Regione Toscana.

Tutti gli interventi edilizi non manutentivi sono soggetti anche all'autorizzazione dell'ENEL depositaria del vincolo.

Articolo 61 - Complessi edilizi quali presidi del territorio aperto: PTA

1. Sono i complessi edilizi da recuperare quali presidi del territorio aperto con funzioni prevalentemente residenziali, turistiche, culturali e di servizio all'agricoltura così come individuati all'articolo n° 21 del Piano Strutturale.

Tali Complessi Edilizi in iter sono:

PTA 2 - Castello di Celle: Sub – Sistema 3: Zone agricole.... : Tav. B E4;

PTA 3 - Ex stalle della USL: Sub – Sistema 3: Zone agricole : Tav. B E5;

PTA 4 - Riconversione allevamento avicolo al Cesto: U.T.O.E. A1 – Capoluogo : Tav. B E6;

Nelle tavole di azionamento sono indicati:

- i complessi edilizi con le relative aree di pertinenza che saranno oggetto dell'intervento urbanistico;
- il territorio che affrisce spazialmente e/o funzionalmente al complesso edilizio e che sarà oggetto di interventi di recupero ambientale.

PTA.2 - Castello di Celle - Sub – Sistema 3: Zone agricole.... : Tav. B E4

1. Definizione

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse prevalentemente la funzione residenziale e le residenze turistico alberghiere.

Qualora la destinazione turistico-ricettiva sia realizzata in almeno l'80% della SUL complessiva, si ammettono gli incrementi di cui all' articolo n° 50, comma 3.2.

Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttiva limitatamente a uffici, studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale e turistica.

3. Interventi ammessi e Modalità attuative

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero che abbia anche i contenuti di un "Programma Aziendale", dove si preveda il recupero degli edifici principali secondo le relative categorie d'intervento, ed interventi sugli altri volumi esistenti che possono arrivare fino alla demolizione e ricostruzione e alla Ristrutturazione Urbanistica.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti e di Ristrutturazione Urbanistica, è ammesso un aumento del 25% della attuale S.U.L. residenziale virtuale, a condizione che la Convenzione preveda l'impegno a mantenere all'uso agricolo e/o la manutenzione degli elementi naturali ed antropici di un ampio territorio circostante pari ad almeno la superficie indicata nelle tavole di Piano, specificando le aree destinate alla fruizione pubblica ed al libero passaggio, o a quanto previsto all'articolo n° 13, comma 2.4.

Gli interventi di recupero ambientale dovranno comprendere anche il recupero della strada Comunale di Badia Montescalari, da Vizzanese al Castello di Celle.

Dal Borro della Poggerina al Castello di Celle la strada è da intendere come strada prevalentemente pedonale e di servizio all'insediamento.

La Convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la programmazione delle attività agricole o di manutenzione ambientale per tutta la durata della Convenzione stessa e, qualora la proprietà dei terreni sia diversa da quella del complesso edilizio, quest'ultima dovrà essere firmata anche dagli altri proprietari.

4. Interventi sugli edifici esistenti

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti, sono consentiti solo interventi fino al Restauro e Risana-mento Conservativo.

PTA.3 - Ex stalle della USL - Sub – Sistema 3: Zone agricole :Tav. B E5;

1. Definizione

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse prevalentemente le funzioni turistico-ricettive. Nell'ambito del progetto di recupero almeno un alloggio dovrà essere destinato di norma a residenza rurale.

3. Interventi ammessi e Modalità attuative

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero che abbia anche i contenuti di un "Programma Aziendale", dove si preveda il recupero degli edifici principali secondo le relative categorie d'intervento e la Ristrutturazione Urbanistica degli altri volumi esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

Nel caso di Ristrutturazione Urbanistica è ammesso il recupero del 60% della S.U.L. residenziale virtuale dei volumi esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico oggetto di Ristrutturazione Urbanistica, a condizione che la Convenzione preveda l'impegno a mantenere all'uso agricolo e/o la manutenzione degli elementi naturali ed antropici di un ampio territorio circostante pari ad almeno la superficie indicata nelle tavole di Piano.

La Convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la programmazione dell'attività agricola o di manutenzione ambientale per tutta la durata della Convenzione e, qualora la proprietà dei terreni sia diversa da quella del complesso edilizio, sarà firmata anche dagli altri proprietari.

4. Interventi sugli edifici esistenti

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE1, salvo norma più restrittiva.

PTA.4 - Riconversione allevamento avicolo al Cesto - U.T.O.E. A1 – Capoluogo : Tav. B E6;

1. Definizione

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse prevalentemente la funzione residenziale e le residenze turistico alberghiere.

La funzione residenziale non potrà occupare meno del 70% della S.U.L. di progetto.

Almeno un alloggio dovrà essere destinato di norma a residenza rurale.

Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

3. Interventi ammessi e Modalità attuative

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero che abbia anche i contenuti di un "Programma Aziendale", dove si preveda il recupero degli edifici classificati secondo le relative categorie d'intervento e la Ristrutturazione Urbanistica degli altri volumi esistenti.

Nel caso di Ristrutturazione Urbanistica è ammesso il recupero del 75% della S.U.L. residenziale virtuale dei volumi oggetto di Ristrutturazione Urbanistica a condizione che la Convenzione preveda l'impegno a realizzare la pista ciclabile per il collegamento della frazione Cesto con il capoluogo di Figline Valdarno, a mantenere all'uso agricolo e/o la manutenzione degli elementi naturali ed antropici di un ampio territorio circostante pari

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

ad almeno la superficie indicata nelle tavole di piano e preveda la cessione dell'area destinata a verde pubblico ed alle relative attrezzature e servizi.

Piccole modifiche al tracciato della pista ciclabile nella fase esecutiva non costituiscono Variante al Regolamento Urbanistico. La Convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la programmazione dell'attività agricola o di manutenzione ambientale per tutta la durata della Convenzione stessa e, qualora la proprietà dei terreni sia diversa da quella del complesso edilizio, quest'ultima dovrà essere firmata anche dagli altri proprietari.

4. Interventi sugli edifici esistenti

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia RE1, salvo norma più restrittiva.

Capo III – Progetti Specifici

Articolo 62 - Parco Fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno

1. Il Piano Strutturale individua all'articolo n° 11 e nelle tavole del quadro previsionale e normativo, il Parco Fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno quale progetto specifico legato alla realizzazione delle Casse di Espansione del Fiume Arno, così come indicate nel Progetto di Piano di Bacino redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

In tale articolo del Piano Strutturale sono riportati gli obiettivi da raggiungere con la creazione del Parco e le relative prescrizioni.

Il Parco sarà progettato dal Comune di Figline insieme all'Autorità di Bacino.

In assenza del Progetto del Parco, per le aree ricomprese in tale perimetro valgono le previsioni relative alle specifiche zone e aree normative di cui al presente Regolamento Urbanistico.

Articolo 63 - Progetto Direttore di Santa Barbara

1. Il Progetto Direttore di Santa Barbara, di cui all'articolo n° 12 del Piano Strutturale ed indicato nelle tavole del quadro previsionale e normativo, è un atto di pianificazione sovraordinato che dovrà essere redatto dalla Provincia con il contributo del Comune di Figline.

In particolare per le aree di cui al precedente articolo n° 60, il Progetto Direttore di Santa Barbara definirà:

- gli interventi di salvaguardia idrogeologica ed ambientale;
- la formazione del paesaggio;
- il sistema insediativo.

In assenza del Progetto Direttore di Santa Barbara, per le aree ricomprese in tale perimetro valgono le previsioni relative alle specifiche zone e aree normative di cui al presente Regolamento Urbanistico.

Titolo VI: Norme transitorie finali

Articolo 64 - Piani Attuativi e Piani di Intervento Preventivi provenienti da precedenti strumenti urbanistici non ancora attuati e/o completati.

1. Nelle seguenti aree restano in vigore le previsioni contenute nei Piani Attuativi vigenti e nelle relative Convenzioni e/o nel Regolamento Urbanistico previgente:

6. Lottizzazione Lo Stecco U.T.O.E. A4 - Lo Stecco: Tav. C U5

7. via Sacco U.T.O.E. A1 - Capoluogo Tav. C U3

All'interno di tali perimetri il Regolamento Urbanistico classifica le relative aree ed edifici.

Tale classificazione ha validità dopo che tali Piani Attuativi e le relative Convenzioni sono stati completamente realizzati.

Le variazioni del perimetro dei Piani Attuativi e delle destinazioni di spazi pubblici e di relazione riportate nelle tavole del Regolamento Urbanistico costituiscono a tutti gli effetti Variante ai Piani Attuativi vigenti.

Articolo 65 - Vincoli

1. Nelle tavole di Piano non sono riportati i vincoli di carattere sovraordinato. Tali vincoli sono riportati nelle Carte dei Vincoli del Piano Strutturale.

Nelle tavole di azionamento del Regolamento Urbanistico sono perimetrare le aree da destinare a Cassa di Laminazione dei torrenti Ponterosso, Gaglianella e Cesto ritenuti alternativi o complementari alle Casse individuate dall'Autorità di Bacino.

Nelle tavole di azionamento del Regolamento Urbanistico sono perimetrare le aree da destinare alle Casse di Espansione Pizziconi e Restone indicate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e le aree relative alle opere accessorie per la messa in sicurezza dell'abitato di Matassino e del nuovo tracciato della Variante Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nonché tutte le aree destinate ad opere idrauliche complementari e funzionali alla realizzazione delle Casse di Espansione.

Nelle aree di cui al presente articolo vale il vincolo di inedificabilità, all'interno delle aree delimitate e destinate a Cassa di Espansione del Fiume Arno ed aree per opere complementari e funzionali sono consentite utilizzazioni all'uso agricolo nel pieno rispetto delle caratteristiche fisiche ed agronomiche dei terreni originari prevedendo, pertanto, una progettazione di massima ed esecutiva che limiti i consumi di suolo, mantenga inalterato il substrato pedologico nonché per attività di interesse pubblico quali parchi, aree per attività ricreative e del tempo libero attività sportive nel rispetto delle norme idrauliche e secondo le prescrizioni delle schede di Regolamento Urbanistico relative agli interventi.

Articolo 66 - Consultazione degli elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del Regolamento Urbanistico prevale, salvo diversa indicazione, l'indicazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala maggiore.

2. In caso di disposizioni contraddittorie tra elaborati grafici e Norme di Attuazione, prevale quanto stabilito dalle Norme di Attuazione.

3. Nella attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e nella sua gestione, la delimitazione esatta delle aree può essere variata ed adeguata senza costituire Variante al Regolamento Urbanistico, qualora le linee grafiche sugli elaborati di Piano cadano in prossimità, senza coincidere, di elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno come fossati, recinzioni, manufatti fuori terra od interrati, o su mappe in scala maggiore, come confini catastali di proprietà, fasce o zone di rispetto obbligatorie.

4. Essendo il Regolamento Urbanistico disegnato su base cartografica fotogrammetrica, metodo di rilevamento planimetrico ed altimetrico, non coincidente né esattamente sovrapponibile con la rappresentazione catastale dei luoghi e tenendo conto che le mappe catastali sono il supporto su cui effettuare compravendite, espropri o, comunque, passaggi di proprietà, eventuali modeste differenze di minima entità, tra i perimetri delle

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

zonizzazioni urbanistiche e le particelle catastali, non devono considerarsi significative ai fini della conformità urbanistica.

Articolo 67 - Disciplina delle aree non pianificate

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo n° 95, commi 9°, 10° e 11° della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

In tali aree si applica quanto previsto dall'articolo n° 105 della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

Articolo 68 - Norme transitorie

1. I Piani Attuativi e i Progetti Unitari Convenzionati già approvati e/o in iter alla data di adozione delle presenti Norme, restano in vigore e potranno concludere l'iter seguendo la disciplina vigente al momento della presentazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro due anni dalla adozione della presente Variante al Regolamento Urbanistico.

Per Piani Attuativi e/o Progetti Unitari Convenzionati in iter si intendono quei Piani e i Progetti sui quali, a seguito dell'esame della Commissione Edilizia e/o Commissione per il Paesaggio, non sia intervenuto, alla data della deliberazione consiliare di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico, il parere negativo delle suddette Commissioni.

2. I Permessi di Costruire, le Denunce di Inizio Attività - D.I.A. e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività – S.C.I.A., già rilasciati /o depositate alla data di adozione della presente Variante al Regolamento Urbanistico, decadranno con la scadenza del Permesso di Costruire, e della D.I.A. e/o S.C.I.A.. Eventuali proroghe potranno essere concesse unicamente ai sensi ed in conformità a quanto previsto all'articolo n° 133, comma 3°, della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014.

3. Le richieste di Permesso di Costruire, le Denunce di Inizio Attività - D.I.A. e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività – S.C.I.A., già protocollate alla data di adozione della presente Variante al Regolamento Urbanistico, sono fatte salve; verranno istruite secondo la strumentazione urbanistica ed edilizia vigente al momento della richiesta e seguiranno le disposizioni del precedente comma.

4. Le richieste di Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività – S.C.I.A., che verranno presentate nel periodo che intercorrerà tra l'adozione e l'approvazione definitiva del presente Regolamento Urbanistico, verranno istruite valutando la strumentazione urbanistica ed edilizia più restrittiva tra gli strumenti urbanistici vigenti e quelli adottati.

5. Infine si precisa che le Unità Immobiliari che hanno già usufruito di aumenti "una tantum" della S.U.L. esistente, a far capo dall'approvazione delle Varianti al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 6 aprile 2006, non potranno usufruire ulteriormente di tale opportunità.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Città DI FIGLINE E INCISA VALDARNO

Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO N° 1

REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE PRECARIE

Premessa

Con riferimento alla norma fondamentale sull'edificabilità dei suoli, ai fini della ricorrenza della precarietà di una costruzione, occorre valutare l'opera medesima alla luce della sua obiettiva e intrinseca destinazione naturale. Pertanto, qualora i manufatti alterino lo stato dei luoghi o difettino del carattere di assoluta precarietà o siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo, si è di fronte ad un aumento di carico urbanistico e l'intervento sarà soggetto a Permesso di Costruire.

ART. 1 - CARATTERISTICHE GENERALI

1. Sintesi delle principali condizioni determinanti la precarietà, così come deducibili dalla normativa vigente e dalla più recente e consolidata giurisprudenza, precisando che:

- a) Il manufatto non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi, articolo n° 10 comma 1° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
- b) Il manufatto deve essere destinato a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- c) Il manufatto deve avere caratteristiche tali, dimensionali, strutturali, etc., da consentire la facile asportabilità.

Si precisa che le suddette condizioni devono essere tutte verificate.

2. **Le strutture precarie non costituiscono Superficie Utile Lorda.**

3. Zona o Sottozona in cui è ammessa l'installazione di strutture precarie:

- **Zona: Centri e tessuti urbani storici;**
- **Sottozona B1:** aree ad edilizia residenziale formate da complessi edilizi unitari e da fabbricati a due o più piani e/o mista con prevalenza di condominii;
- **Sottozona B2:** aree ad edilizia residenziale estensiva, con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e/o con edifici di interesse architettonico;

Sottozona D1: Area a prevalente funzione produttiva;

- **Sottozona D2:** Area a prevalente funzione commerciale e terziaria;
- **Sottozona D3:** Area per attività di deposito e di lavorazione all'aperto;
- **Sottozona E1:** Zona ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Qualora l'installazione di strutture precarie venga effettuata in Zona: Centri e tessuti urbani storici e/o su edifici o in prossimità storici o di pregio ambientale classificati in Elenco A e B, il Progetto dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Non è consentito realizzare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori;
- in zone di Pericolosità " P.4" e/o "P.I. 4";
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

ART. 2 - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Per dette strutture non si applica la disciplina delle distanze di cui all'articolo n° 16, comma 2° e 4°, all'articolo n° 21, comma 5° e all'articolo n°32, comma 3 delle N.T.A., a condizione che:

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico

- a) rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti e sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
- b) non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- c) non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti Regolamenti di Igiene e Sanità;
- d) non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi degli articoli n° 900-907 del Codice Civile;
- e) non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- f) non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;
- g) non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati ai sensi degli articoli n° 9, 14, 15 e 39 del Regolamento Edilizio.

ART. 3 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE PRECARIE

1- arredo da giardino

Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.

2- serre da giardino

Le serre da giardino devono essere realizzate in materiali – legno o metallo - facilmente removibili e/o smontabili; dovranno avere una superficie massima di mq. 10,00, un'altezza nel punto esterno più alto di ml. 2,50. Le pareti devono consentire per almeno la metà della totalità delle superfici il passaggio della luce; in nessun caso possono essere utilizzati materiali eterogenei e/o di risulta.

3- barbecue o caminetti

Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro, **max 2 mq**, anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna onde evitare esalazioni inquinanti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni di odori e fumi. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

4- gazebo e pergolati

Con i termini "gazebo" e "pergolati" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate: si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono comunque più di 1/20 della superficie e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali. Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a **metri quadri 20,00** ed un'altezza massima di **metri 2,40**. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a **cm. 50**.

5- mini costruzioni prefabbricate in legno

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico

Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con pavimento in legno sollevato da terra senza sottostante massetto in c.l.s..

Sono fissate dimensioni massime inderogabili pari a **metri quadri 9,00** di superficie utile e altezza massima al colmo di **metri 2,40**.

L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a **cm. 50**.

La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento. Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà, fatto salvo quanto prescritto all'articolo n° 2.

Si specifica che queste strutture saranno destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi.

Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.

Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere, impianto elettrico o idrotermosanitario.

Tali installazioni sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale.

6- pensiline: pensilina con copertura in vetro e/o pensilina con copertura in legno

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di riparo dalla pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri: legno, metallo e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente; è esclusa la vetroresina di tipo ondulato.

Le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute tenendo conto dello scopo a cui sono destinate, con sporgenza massima entro **metri 1,20** e larghezza non eccedente **50 cm** dai lati della porta, non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

7- platea in calcestruzzo o pavimentazione in masselli autobloccanti

Si intendono le strutture orizzontali non emergenti dalla quota del terreno destinate a realizzare percorsi preferenziali all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati. Tali opere non potranno superare un'estensione pari al 30% della superficie scoperta di pertinenza, la restante superficie dovrà essere trattata a verde o distesa di ghiaietto, o in alternativa con la tecnica del prato armato, al fine di garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad evitare sovraccarichi della rete fognaria.

8- tende solari retraibili

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri, legno, metallo, e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola. Le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

9- tettoie

Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, con funzione generica di riparo. Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti "Car Port", destinati al ricovero di automezzi.

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a **metri quadri 25,00** ed un'altezza media di **metri 2,40**. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a **cm. 50**.
E' ammessa l'installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa.

10- schermature frangisole

Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo e/o regolazione dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture devono essere rimovibili e apribili, e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare.

ART. 4 - SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI

Nelle zone sottoposte a vincoli: Paesaggistico, Vincolo Idrogeologico, Stradale etc, ai fini della fattibilità degli interventi di cui all'art. 3 è sempre necessaria l'acquisizione del nulla osta dell'autorità preposta a tutela del vincolo.

Art. 5 - ONEROSITA'

Le strutture sopra descritte saranno assoggettate, dal punto di vista dell'autorizzazione edilizia, al regime gratuito.

ART. 6 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico

ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI E SIGLE UTILIZZATE NEL TESTO

C.E.:	Commissione Edilizia
D.C.R.:	Delibera del Consiglio Regionale della Toscana
D.G.R.:	Delibera della Giunta Regionale toscana
D.P.C.M.:	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.R.:	Decreto del Presidente della Repubblica
G.R.T.:	Giunta Regionale della Toscana
L.:	Legge Nazionale
L.R.:	Legge Regionale
D.M.:	Decreto Ministeriale
N.C.T.:	Nuovo Catasto Terreni
N.T.A.:	Norme Tecniche di Attuazione
P.A.:	Piani Attuativi
P.A.I.:	Piano Assetto Idrogeologico
P.E.E.P.:	Piano per gli insediamenti di Edilizia Economica e Popolare
P. di L.:	Piano di Lottizzazione
Programma Aziendale :	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
P.di R.:	Piano di Recupero
P.C.I.:	Programmi Complessi d'Intervento
P.I.P.:	Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.P.:	Piano Particolareggiato
P.I.T.:	Piano di Indirizzo Territoriale
P.R.G.:	Piano Regolatore Generale
P.S.:	Piano Strutturale
P.T.C.P.:	Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze
P.U.C.:	Progetto Unitario Convenzionato
R.E.:	Regolamento Edilizio
R.S.U.:	Rifiuti Solidi Urbani
R.U.:	Regolamento Urbanistico
S.I.T.:	Sistema Informativo Territoriale
U.T.O.E.:	Unità Territoriali Organiche Elementari
V.E.A.:	Valutazione Effetti Ambientali
V.I.A.:	Valutazione Impatto Ambientale

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico

RIFERIMENTI PRINCIPALI LEGISLATIVI E NORMATIVI IN MATERIA URBANISTICA

R.D.	30/12/1923	n°	3267	“Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”
Legge	17/08/1942	n°	1150	“Legge urbanistica e disposizioni generali”
Legge	18/04/1962	n°	167	“Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree per l’edilizia economica e popolare”
Legge	06/8/1967:	n°	765	”Modificazioni ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150”.
D.M.	01/04/1968	n°	1404	“Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all’Articolo n° 19, Legge 06/08/1967, n° 765.”
D.M.	02/04/1968	n°	1444	"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6/8/67 n. 765".
Legge	22/10/1971	n°	865	“Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto, n° 1150; 18 aprile 1962, n° 167; 29 settembre 1964, n° 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell’edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.
Legge	05/08/1978	n°	457	“Norme per l’edilizia residenziale”
L.R.	21/05/1980	n°	59	“Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente”
Legge	08/08/1985,	n°	431	“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 1985, n° 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale ecologia”.
Legge	24/03/1989	n.°	122	“Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n° 393. Ecologia”
D.L.	30/04/1992	n°	285	“Nuovo Codice della Strada.”
L.R.	12/11/1997	n°	83	“ Nuove norme in materia di disciplina e classificazione delle strutture ricettive [Abrogata con]”.
Del. C.	25/05/1999	n°	137	“Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla legge regionale 17 maggio 1999, n. 28 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114". Conferma.”
Del. C.	25/01/2000	n°	12	“ Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale - Art. 7 L.R. 16 gennaio 1995, n. 5.”
<u>21/03/2000</u>		n°	<u>39</u>	“Legge forestale della Toscana.”
D.G.R	06/08/2001	n°	900	“Regolamento di Attuazione della LR 21 marzo 2000 n. 39 Legge forestale della Toscana”.
D.P.R.	06/06/2001	n°	380	“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.
L.R.	23/06/2003	n°	30	“Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana”.
D.Lgs.	01/08/2003	n°	259	“Codice delle comunicazioni elettroniche.”
DLgs	22/01/2004	n°	42	“Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
<u>03/01/2005</u>		n°	<u>1</u>	“Norme per il governo del territorio.”
D.P.G.R	09/02/2007	n°	2/R	“Regolamento di Attuazione dell’articolo n° 37, comma 3°: “Disposizione per la tutela e valorizzazione degli insediamenti”

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico

D.P.G.R. 09/02/2007	n°	3/R	“Regolamento di Attuazione delle disposizioni del Titolo V”
D.P.G.R. 09/02/2007	n°	4/R	“Regolamento di Attuazione dell’articolo n° 11, comma 5°: in materia di valutazione integrata”.
D.P.G.R. 09/02/2007	n°	5/R	“Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III: “Il territorio rurale”.
D.P.G.R. 09/02/2007	n°	6/R	“Regolamento di Attuazione dell’articolo n° 29, comma 5°: “Disciplina del sistema informativo geografico regionale”.
D.P.G.R. 27/04/2007	n°	26/R	“Regolamento di Attuazione dell’articolo n° 62: in materia di indagini geologiche”.
D.C.R. 24/07/2007	n°	72	“ Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale.” e pubblicato sul BURT n° 42 del 17 ottobre 2007.

- (1) Testo modificato con DCC n. 36 del 05.05.2017
- (2) Testo modificato con DCC n. 66 del 10.07.2017
- (3) Testo modificato con DCC n. 67 del 10.07.2017