

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA  
PROVINCIA DI FIRENZE



# REGOLAMENTO URBANISTICO

## Variante generale

Approvata con deliberazioni C.C. n° 8 del 03.04.2014 (approvazione parziale)  
e n° 28 del 21.07.2015 (approvazione definitiva)

SINDACO  
Maurizio Semplici

CONSIGLIERE COMUNALE DELEGATO  
Giacomo Trentanovi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Alberto Masoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
P.E. Simone Biagini



PROGETTO URBANISTICO  
Arch. Riccardo Luca Breschi

Collaboratori:  
Arch. Luisa Baldi  
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI  
Geol. Simone Raspollini

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI  
Geol. Simone Raspollini  
Ing. Alessio Gabbrielli

**Norme Tecniche di Attuazione**

# Indice generale

<b>PARTE I</b> .....	<b>5</b>
<b>NORME DI CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>5</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
ART. 1 - FINALITA' ED ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	5
ART. 2 – VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
<b>TITOLO II - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI</b> .....	<b>7</b>
ART. 3 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI.....	7
ART. 4 - LIMITI ALLO SVILUPPO EDILIZIO ED URBANISTICO IN RELAZIONE AL DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO ED ALLA VERIFICA DEGLI STANDARD E RELATIVO MONITORAGGIO.....	8
<b>TITOLO III – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>8</b>
ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	8
ART. 6 - PIANI ATTUATIVI .....	10
ART. 7 – ZONE E PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	10
ART. 8 -INTERVENTI DIRETTI PREVIA REDAZIONE DI PROGETTI UNITARI.....	11
<b>TITOLO IV - ALTRE DEFINIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>12</b>
ART. 9 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	12
ART. 10 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
ART. 11 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	13
ART. 12 - PARCHEGGI PER LA SOSTA DI RELAZIONE.....	14
ART. 13 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	15
ART. 14 - AREE SCOPERTE PRIVATE.....	15
ART. 15 - AREE SCOPERTE PUBBLICHE.....	15
<b>PARTE II</b> .....	<b>17</b>
<b>DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b> .....	<b>17</b>
<b>TITOLO I - IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> .....	<b>17</b>
ART. 16 - CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	17
ART. 17 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI DI VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE.....	17
ART. 18 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	18
<b>TITOLO II - LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b> .....	<b>20</b>
<b>CAPO I – NORME GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE</b> .....	<b>20</b>
ART. 19 - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE .....	20
ART. 20 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE.....	21
ART. 21 - ESONERO DAL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE.....	21
ART. 22 - RECUPERO DI EDIFICI AGRICOLI A FINI ABITATIVI.....	21
ART. 23 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI COMMISURATI ALLA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO DI CUI ALL'ARTICOLO N. 41 , COMMA 4 DELLA L.R. N. 1/05 .....	22
ART. 24 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI DI CUI ALL'ARTICOLO N. 41 COMMA 5°, 7° E 8° DELLA L. R. N° 1/05 E DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO III DELLA LEGGE STESSA.....	23
ART. 25 - COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE O TURISTICO-RICETTIVE.....	25
ART. 26 - COSTRUZIONE DI RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA.....	27
<b>CAPO II - LE ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>29</b>
ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE-EXTRAURBANE.....	29

ART. 29 - SOTTOZONA E1 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DELLECOLLINE DEL CHIANTI .....	30
ART. 30 - SOTTOZONA E2 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DELLECOLLINE DELL'ELSA .....	33
ART. 31- SOTTOZONA E3 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DELLA PIANURA DELL'ELSA .....	34
<b>CAPO III - INSEDIAMENTI ED AREE SPECIALI IN TERRITORIO APERTO.....</b>	<b>36</b>
ART. 32 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICA, AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA.....	36
ART. 33 - AREE BOSCADE .....	38
ART. 34 - AREE DESTINATE ALLE OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO .....	39
ART. 35 - ZONE PER L'ISTITUZIONE DI AREE PROTETTE DI INTERESSE LOCALE: PARCO FLUVIALE DELL'ELSA.....	39
ART. 36- REALIZZAZIONE DI NUOVE LINEE ELETTRICHE, COSTRUZIONE DI NUOVE CABINE ELETTRICHE E IMPIANTI DI STAZIONI RADIO-BASE.....	40
ART. 37 - DISPOSIZIONI PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI .....	41
ART. 38 - AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE .....	41
<b>TITOLO III - GLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI.....</b>	<b>42</b>
ART. 39 - SUDDIVISIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI IN ZONE OMOGENEE ED AREE.....	42
ART. 40 - ZONE OMOGENEE "A": CENTRI E NUCLEI STORICI. ....	43
ART. 41- ZONE OMOGENEE "B": ZONE ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO .....	45
ART. 42 - ZONE OMOGENEE "D": ZONE ESISTENTI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI.....	56
ART. 43 - ZONE OMOGENEE "F": AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE. ....	65
ART. 44 - SOTTOZONE "F1": ATTREZZATURE, SERVIZI PUBBLICI E AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.....	66
ART. 45 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.....	67
ART. 46 - SOTTOZONE "F3": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI E CAMPEGGI.....	68
ART. 47 - SOTTOZONE "F4": AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	70
ART. 48 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA.....	70
ART. 49 - ZONE A VERDE PRIVATO.....	75
<b>PARTE III.....</b>	<b>77</b>
<b>LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>77</b>
<b>DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI ED INFRASTRUTTURALI .....</b>	<b>77</b>
<b>TITOLO I - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....</b>	<b>77</b>
ART. 50 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....	77
ART. 51 – ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	77
ART. 52 - ZONE D5 DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E DIREZIONALE.....	82
1. SONO LE NUOVE AREE DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE DEFINITE COME "COMPARTI EDILIZI" AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LEGGE N.1150 DEL 17 AGOSTO 1942. L'ATTUAZIONE AVVERRÀ MEDIANTE P.I.P. O PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	82
ART. 53 - AREE DI RIORGANIZZAZIONE URBANISTICA ( AR ) .....	83
ART. 54 - PROGETTI DI CENTRALITA' ( PC ).....	85

<b>TITOLO II - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b> .....	<b>89</b>
ART. 55 - ZONE FERROVIARIE .....	89
ART. 56 - AREE PER LA VIABILITA' STRADALE.....	89
<b>PARTE IV</b> .....	<b>93</b>
<b>AREE E DISPOSIZIONI SPECIALI</b> .....	<b>93</b>
<b>TITOLO I - AREE SPECIALI</b> .....	<b>93</b>
ART. 57 - AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE.....	93
ART. 58 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE. .....	93
ART. 59 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE.....	94
ART. 60 - AREE AGRICOLE POSTE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLE UTOE.....	94
<b>TITOLO II - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO</b> .....	<b>96</b>
ART. 61 – PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO.....	96
ART. 62 – PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.....	96
ART. 63 – PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....	97
ART. 64 – CRITERI GENERALI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	97
ART. 65 – DISPOSIZIONI GENERALI VOLTE A TUTELARE LE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOT     TERRANEE.....	98
ART. 66 – MISURE PER LA PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO DELLE RISORSE IDRICHE .....	99
ART. 67 – MISURE DI BILANCIAMENTO DEI PRELIEVI IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO CLIMATICO.....	99
ART. 68 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E DISPOSIZIONI LEGISLATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEI     POZZI, AI FINI DEL BUON REGIME DELLE ACQUE E DELLA LORO SALVAGUARDIA DAL     PUNTO DI VISTA QUALITATIVO E QUANTITATIVO.....	99
ART. 69 – DISCIPLINA DEGLI SCARICHI.....	100
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIALI</b> .....	<b>101</b>
ART. 70 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U.....	101
ART. 71 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO .....	101
ART. 72 - NORMA TRANSITORIA .....	101
ART. 73 - POTERI DI DEROGA.....	102
ART. 74 - DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEI TEMPI.....	102
<b>APPENDICI</b> .....	<b>103</b>
<b>APPENDICE 1 DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>104</b>
<b>APPENDICE 2 VERIFICA DEGLI STANDARD</b> .....	<b>110</b>
<b>APPENDICE 3 QUADRO SINOTTICO RIASSUNTIVO DELLA FATTIBILITÀ IN FUNZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ DELL'AREA</b> .....	<b>120</b>

## PARTE I

### NORME DI CARATTERE GENERALE

#### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

##### **Art. 1 - FINALITA' ED ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.**

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.) disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, attraverso la definizione di regole e di azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile indicati dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
2. Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato dall'art.55 della LR 1/2005 la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
3. Ogni disposizione del Regolamento Urbanistico, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.
4. Il **Regolamento Urbanistico** è costituito dai seguenti elaborati:

##### **Relazione**

##### **Norme Tecniche di Attuazione**

##### **Elaborati grafici di progetto:**

Tavole 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5: Il territorio rurale 1:5000

Tavole 2.0, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6: Gli insediamenti urbani 1:2000

Tavole 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5: Il patrimonio edilizio esistente di valore 1:1000/ 5000

##### **Elenchi e schede del patrimonio edilizio esistente di valore**

##### **Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi**

##### **Elaborati geologici :**

GR01 :Relazione geologica contenente le schede di fattibilità degli interventi urbanistici previsti

##### **Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS):**

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica.

5. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:5.000, riferite a medesimi tematismi, ai fini applicativi prevalgono le indicazioni cartografiche alla scala di 1:2.000.

6. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione.

## **Art. 2 – VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Il Regolamento Urbanistico ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.

2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico sono dimensionate per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate su tale periodo temporale le seguenti previsioni:

- gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte III Titolo I delle presenti norme;

- le aree e le attrezzature di interesse generale di cui all'art.38 ed agli artt. 43-47, limitatamente a quelle in progetto;

- le aree per le nuove sedi stradali, per gli spazi pertinenziali e di arredo stradale, per i percorsi ciclo-pedonali di cui all'art. 56, limitatamente a quelle in progetto.

3. Le previsioni di cui al comma precedente, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi piani o progetti.

4. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

## TITOLO II - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI

### Art. 3 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI

1. Gli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della LR 10/2010: in particolare sono oggetto di specifica valutazione nel Rapporto ambientale gli interventi per nuovi insediamenti, di riorganizzazione urbanistica ed i progetti di centralità assoggettati a piani attuativi di cui alla Parte III Titolo I delle presenti norme. I piani attuativi a cui è subordinata l'attuazione di tali interventi non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5bis della citata LR 10/2010.

2. E' facoltà del Comune, in seguito a significative modifiche del quadro ambientale di riferimento o degli stessi interventi di trasformazione, richiedere che le relative previsioni ed i conseguenti piani attuativi siano sottoposti a verifica di assoggettabilità alla VAS.

3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, riguardanti le zone B2/n e B3/n (art.41), D2/n (art.43), PdR/n (art.48), C (art.51), D5 (art.52), AR (art.53), PC (art.54) sono subordinati alle seguenti verifiche da compiere con gli enti gestori dei servizi:

- disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

4. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Regolamento Urbanistico devono essere rispettate le indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate a nuovi insediamenti (zone C e D5), a interventi di riorganizzazione urbanistica (zone AR), a progetti di centralità (aree PC) devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del rapporto ambientale di VAS e devono essere attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.

5. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005.

6. In conformità alle disposizioni del Piano Strutturale (con specifico riferimento al Titolo IV della Parte II della Disciplina) e sulla base degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, dovranno essere adeguati i contenuti del Regolamento Edilizio, entro sei mesi dall'approvazione della presente Variante generale, in particolare implementando e/o precisando le norme finalizzate a:

- contenere i consumi idrici ed idropotabili in particolare, sia negli insediamenti residenziali che negli insediamenti produttivi e terziari;
- realizzare, nelle more del potenziamento degli impianti a carattere pubblico, impianti di depurazione efficienti e capaci di garantire per gli scarichi il rispetto della normativa nazionale e regionale di settore, ed in particolare delle disposizioni del DPRGT n.46R/2008 e s.m.i.;
- elevare le prestazioni energetiche degli edifici esistenti e di nuova costruzione, mediante l'indicazione di obiettivi specifici di contenimento dei consumi energetici, la più puntuale definizione delle tecniche di bioedilizia da applicare, l'utilizzazione di impianti solari e fotovoltaici per gli edifici abitativi e sulle coperture degli edifici produttivi;
- prevenire i rischi di inquinamento acustico inserendo specifiche disposizioni per orientare le valutazioni preliminari di impatto acustico e di clima acustico ad una dettagliata verifica della concreta attuabilità degli interventi di mitigazione;
- contenere l'impermeabilizzazione del suolo fornendo specifiche indicazioni per l'organizzazione dei nuovi insediamenti e per il corretto convogliamento delle acque superficiali;

- assicurare una efficiente gestione dei rifiuti, mediante la previsione ed organizzazione di spazi adeguati ad una raccolta differenziata e funzionalmente distinta per tipologie di rifiuti e per tipologie di insediamenti.

#### **Art. 4 - LIMITI ALLO SVILUPPO EDILIZIO ED URBANISTICO IN RELAZIONE AL DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO ED ALLA VERIFICA DEGLI STANDARD E RELATIVO MONITORAGGIO**

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.

2. Gli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Appendice 1 delle presenti norme: "Dimensionamento degli insediamenti" in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.

3. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è assoggettata al raggiungimento delle dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/1968 secondo gli standard indicati nell'Appendice 2 della presenti norme: "Verifica degli standard".

4. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, si applicano le disposizioni in materia di monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico di cui ai successivi commi.

5. Con cadenza periodica, comunque non superiore a dodici mesi, gli Uffici Comunali verificano la progressione dello sviluppo edilizio ed urbanistico, distinguendo tra la consistenza degli interventi di cui al precedente comma 2 e quella degli interventi non rilevanti ai fini della verifica del dimensionamento ammesso dal Piano Strutturale.

6. Con la stessa cadenza gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione agli interventi sul Sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

### **TITOLO III – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

#### **Art. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Il R.U. si attua mediante piani attuativi, progetti di opere pubbliche, interventi diretti, interventi diretti previa redazione di progetti unitari. Gli interventi devono in ogni caso rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

2. Il Permesso di Costruire relativo all'intervento diretto sarà convenzionato in tutti i casi previsti dalle presenti norme: esso inoltre potrà essere convenzionato, in tutti i casi che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, implicano un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards nella zona. L'incremento di carico urbanistico, nelle "Zone B di Saturazione e Completamento", viene raggiunto con la realizzazione di tre o più nuove unità abitative o comunque in tutti i casi nei quali si riutilizzi o realizzi una Superficie superiore a mq 250. L'incremento del carico urbanistico, nelle "Zone D : industriali, artigianali, commerciali", viene raggiunto ogni qualvolta si riutilizzino superfici esistenti o si realizzino nuove superfici oltre 3.000 mq. di superficie coperta e purché prevedano, nel caso di riutilizzo di superfici esistenti, cambio di destinazione o ristrutturazione urbanistica.

In questi casi gli interventi saranno subordinati all'assunzione di impegni per la realizzazione degli standards da reperire.

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

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

zione, con riferimento alle previsioni del bilancio comunale ed alle disponibilità di investimenti di soggetti pubblici e privati.

4. Per le più significative aree di completamento edilizio, per le nuove aree di espansione residenziali, industriali o miste, nonché per le aree e complessi di recupero urbano o di riorganizzazione urbanistica di particolare rilevanza territoriale o per attrezzature e servizi, sono state predisposte “**schede progetto**”, cioè specifici schemi di riferimento normativi e cartografici, nei quali si individuano, oltre agli obiettivi delle trasformazioni, i seguenti elementi:

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

Tali elementi di progettazione urbanistica devono essere considerati quali riferimenti per la successiva progettazione dei singoli piani attuativi, i quali dovranno comunque prevedere aree per standards in misura non inferiore a quanto previsto nella “scheda progetto”. Per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà predisporre Progetti Guida che dettagliano ulteriormente le “schede progetto” e forniscono gli elementi prescrittivi per la progettazione del Piano Attuativo e coordinino le modalità di attuazione dei singoli lotti.

5. L'attuazione degli interventi di completamento edilizio (zone B2, B3, D2 e D3) e di riqualificazione insediativa (aree PdR) sono di norma ammessi mediante intervento diretto e, nei casi in cui si renda necessaria una convenzione, mediante intervento diretto subordinato alla preventiva redazione di un Progetto unitario secondo le procedure indicate al successivo articolo 8; solo in pochi casi espressamente indicati dalle presenti norme l'intervento è subordinato alla redazione di un Piano attuativo. L'attuazione degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi (Parte III Titolo I delle presenti norme) è sempre subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; la convenzione dovrà prevedere la preventiva realizzazione e cessione gratuita all'A.C. delle attrezzature, servizi e infrastrutture individuati nelle tavole del R.U. per ciascun comparto, nonché la realizzazione e cessione gratuita delle aree per standards urbanistici previsti nella “scheda progetto”. Nelle presenti N.T.A. è contenuta la descrizione di ciascun comparto con i parametri urbanistici e le modalità di intervento dei medesimi. Anche la disposizione degli edifici sulle aree di nuovo impianto è indicativa e potrà essere motivatamente modificata in sede di Piano attuativo o di Progetto unitario, se non diversamente prescritto nelle “schede progetto”. Ove ammesso dalle “schede-progetto”, in luogo del piano attuativo, è consentito dare attuazione ai comparti mediante intervento diretto previa redazione di Progetti unitari, alle condizioni stabilite nelle stesse “schede - progetto” e con le modalità fissate al successivo art. 8.

6. Salva la facoltà del Sindaco prevista dall'art. 23 della Legge n. 1150/42, di procedere alla formazione di Comparti Edificatori in sede di approvazione del Piano Attuativo, nei Comparti di Intervento Unitario, il progetto degli interventi può essere realizzato con le modalità indicate all'art.66 della L.R. 1/2005.

7. 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 e di ristrutturazione edilizia “RE3” e urbanistica.

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 classificati in Elenco “A”, “B” e “C”, in quest'ultimi sono ammessi solo nel caso in cui si possano effettuare interventi di Ristrutturazione Edilizia “RE3”.

I nuovi incrementi parteciperanno alla corresponsione degli oneri concessori.

Tali incrementi di superficie utile che determineranno un aumento di volume, entreranno a far parte delle previsioni ammesse dal Piano Strutturale qualora interessino volumetrie nuove, di completamento e/o recupero del patrimonio edilizio.

Per edifici ricadenti in zona “A” e/o su edifici classificati in Elenco “A”, “B” e “C”, che non possono usufruire degli incentivi sopra detti, quali l'incremento del 10% della superficie utile, è ammessa una ridu-

zione degli oneri di costruzione pari al 10%. Il Regolamento Edilizio precisa e dettaglia l'ammissibilità di tali incentivi.

8. Il calcolo dei parametri urbanistici attribuibili ai singoli lotti edificatori, individuati nelle cartografie del R.U. deve fare esplicito riferimento alla situazione reale fondiaria ed edilizia dei luoghi all'atto della domanda dell'intervento edilizio.

A questo fine si intende per lotto edificatorio quella superficie di terreno continua a destinazione urbanistica omogenea delimitata da confini di proprietà o di zona la cui area è oggetto di richiesta di intervento edilizio.

Valgono le seguenti disposizioni:

- a) Per i lotti che sono stati costituiti fino al 16 luglio 1987, data di adozione del P.R.G.C. previgente, i parametri urbanistici si applicano tenendo conto delle eventuali volumetrie legittimamente esistenti nel lotto conteggiandole secondo le normative in vigore all'atto della richiesta di intervento edilizio.
- b) Nei lotti che sono stati costituiti dopo il 16 luglio 1987 si fa comunque riferimento alla situazione fondiaria a tale data e si applicano le disposizioni di cui al punto precedente.
- c) E' consentita la costituzione di nuovi lotti edificatori esclusivamente nel caso in cui essi risultino non essere stati utilizzati per la costruzione di edifici appartenenti ad altri lotti a condizione che la parte residua della zona rimanga efficacemente utilizzabile.
- d) Per i lotti edificatori di nuova costituzione, gli indici urbanistici sono applicabili per intero secondo le specifiche di azionamento dettate dalle presenti norme.

#### **Art. 6 - PIANI ATTUATIVI**

1. I piani attuativi del R.U. sono specificati dalle presenti norme e fanno riferimento alle definizioni ed alle disposizioni del Titolo V Capo IV della L.R. 1/2005.

2. I Piani attuativi sono costituiti dagli elementi progettuali individuati dal R.E. e devono essere estesi all'intera zona, o zone interessate, per conferire una soluzione unitaria, coordinata ed inserita ambientalmente (organizzazione volumetrica, materiali di finitura, viabilità, ecc.), anche per quanto riguarda le infrastrutture necessarie.

3. La realizzazione delle infrastrutture contenute nel piano di lottizzazione deve essere garantita attraverso apposita Convenzione.

4. La Commissione Urbanistica effettuerà una valutazione di omogeneità e di inserimento urbanistico. Ove tale valutazione abbia esito positivo, detto Piano dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, e solo dopo si potrà intervenire attraverso apposita Convenzione ai sensi del comma precedente, la quale riguarderà le infrastrutture afferenti alla parziale area d'intervento.

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

6. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale, pur non avendo valore di Piano Attuativo, dovrà, ai fini della sua approvazione, essere presentato all'amministrazione comunale, corredato dei contenuti descritti all'articolo n. 42 della L.R. 1/05 e all'articolo n. 9 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della legge stessa.

#### **Art. 7 – ZONE E PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. Taluni complessi edilizi che sono caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, eccessivo frazionamento edilizio, sono identificati come zone da assoggettare a Piani di Recupero e dovranno attuarsi con apposito Piano di Recupero con le procedure ed i contenuti previsti dalla vigente normativa. Il Consiglio Comunale potrà individuare altre zone da assoggettare a Piano di Recupero oltre quelle indicate dalle planimetrie di R.U. a norma dell'art. 27 della Legge 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, è incluso ricorrendone le caratteristiche, in Aree di Recupero e pertanto sull'intero patrimonio edilizio esistente sono ammissibi-

li Piani di Recupero.

2. Ove è previsto dalle presenti norme, ed in particolare nelle aree di riqualificazione insediativa, in luogo del Piano di Recupero è consentito l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario secondo le modalità indicate all'art.8.

3. Qualora nelle zone individuate come indicato al comma 1, difetti il Piano di Recupero di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà procedere mediante Piani di Recupero edilizio, di iniziativa pubblica, con le procedure previste nel R.E..

4. Prima dell'approvazione del Piano di Recupero, negli edifici esistenti all'interno delle zone di cui ai commi precedenti, sono ammesse soltanto le categorie di intervento di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del successivo art. 18, fermo restando il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

5. Per gli edifici compresi negli Elenchi di cui al successivo art. 17 sono ammessi gli interventi indicati all'art. 18. Il Piano di Recupero potrà modificare motivatamente tale classificazione e la destinazione esistente. Dopo l'approvazione del Piano di Recupero, gli interventi ammissibili e la destinazione d'uso saranno pertanto quelli stabiliti dal Piano di Recupero stesso, il quale dovrà indicare:

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

6. I Piani di Recupero dovranno essere generalmente improntati a criteri di conservazione dell'edilizia esistente, ma potranno prevedere anche interventi di abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi, nonché eccezionalmente nuova edificazione.

7. Gli elaborati costitutivi il progetto del Piano di Recupero del patrimonio edilizio sono indicati specificatamente nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 8 -INTERVENTI DIRETTI PREVIA REDAZIONE DI PROGETTI UNITARI**

1. L'intervento edilizio diretto è assoggettato alla redazione di un Progetto Unitario nel caso di interventi edilizi di particolare complessità e rilevanza e/o che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.

2. L'intervento si attua previo Progetto Unitario ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme,

3. Gli elaborati dei Progetti Unitari saranno definiti con apposita modifica del Regolamento Edilizio. Fino all'adeguamento del R.E. vale, a titolo di disposizione transitoria, il seguente elenco di massima degli elaborati:

- l'inquadramento urbanistico dell'area di intervento;
- la verifica della corrispondenza con le prescrizioni delle norme e con gli assetti progettuali contenuti nel Regolamento Urbanistico;
- il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la ripartizione catastale esistente;
- il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
- la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
- l'eventuale definizione delle unità minime di intervento;
- lo schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità di attuazione degli interventi;
- la programmazione temporale degli interventi;
- la relazione di fattibilità geologica ed idraulica.

4. Il Progetto Unitario è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.

## TITOLO IV - ALTRE DEFINIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE

### Art. 9 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. In attuazione dell'art. 60 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica i seguenti interventi:

- gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte III Titolo I, ad eccezione delle aree AR2 e AR3,

- gli interventi di riqualificazione insediativa di cui all' art.48,

- gli interventi di completamento edilizio di cui agli art. 41 e 42 (zone B2 e B3, D2 e D3).

3. In detti ambiti i diritti edificatori e gli oneri ed obblighi di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:

- quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;

- quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;

- le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini della determinazione della percentuale di cui al punto 2. solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla superficie della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla superficie complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.

4. Negli ambiti di cui al comma 2, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 3:

- i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;

- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;

- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;

- gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

5. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.

6. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3

### Art. 10 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla

Tabella 1 nonché, ove superiori, le quantità minime indicate nelle “schede progetto” o in altre specifiche disposizioni delle presenti norme.

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di Sul
Commerciale all'ingrosso e depositi Produttivo Servizi	30 mq. ogni 100 mq. di Sul
Commerciale Turistico ricettivo Direzionale	40 mq. ogni 100 mq. di Sul

2. I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari, ove richiesti, devono soddisfare i parametri dimensionali indicati nelle “schede progetto” o sulle tavole del Regolamento Urbanistico .

3. La superficie dei parcheggi di urbanizzazione primaria dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra. E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

4. Nei tessuti assimilati alle zone omogenee A e B, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione primaria, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito regolamento.

5. Per la realizzazione dei parcheggi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata e nelle aree a pericolosità idraulica elevata valgono le disposizioni contenute nell'allegato A del D.P.G.R. 53R/2011, rispettivamente al punto 3.2.2.1 lettera l) ed al punto 3.2.2.2. lettera b).

#### **Art. 11 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.**

1. La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura minima di mq. 35 ogni mq. 100 di superficie utile lorda in progetto, in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia comportante addizioni funzionali o, comunque, incremento di superficie utile lorda;
- ristrutturazione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali .

2. I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati al piano terra di edifici o a livello interrato senza che superficie coperta, superficie utile lorda e volume relativi siano computati nei parametri di utilizzazione del lotto e dell'organismo urbano; i parcheggi interrati dovranno essere realizzati entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione del lato contenente le rampe di accesso. Nel caso di parcheggi realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o sbalzi già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.

3. Nel caso di nuove costruzioni, i parcheggi, dovranno essere reperiti esclusivamente all'interno del lotto edificabile del quale costituiscono pertinenza e potranno superare le superfici minime previste dalla legge, sulla base delle esigenze progettuali.

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

5. Nelle zone A e B1 gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto.

6. Nelle stesse zone A e B1, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è comunque consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita.

7. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione con apposito regolamento.

8. Per la realizzazione dei parcheggi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata e nelle aree a pericolosità idraulica elevata valgono le disposizioni contenute nell'allegato A del D.P.G.R. 53R/2011, rispettivamente al punto 3.2.2.1 lettera l) ed al punto 3.2.2.2. lettera b).

## **Art. 12 - PARCHEGGI PER LA SOSTA DI RELAZIONE**

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale di:

- strutture di vendita al dettaglio,
- attività di somministrazione di alimenti e bevande,
- locali di pubblico spettacolo.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento alla Sul in precedenza non occupata da superficie di vendita, sempreché si tratti di superficie di vendita legittimamente assentita.

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/ 1 mq di superficie di somministrazione. Per i locali di pubblico spettacolo i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1mq/1mq di superficie del locale accessibile al pubblico.

4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita. E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 28/2005 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

- per gli esercizi di vicinato e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nelle zone A i parcheggi di relazione non sono richiesti per le motivazioni indicate all'art. 40 comma 6,
- per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso di edifici o porzioni di edifici, ubicati nelle zone B1, non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione sempre che l'intervento non comporti incremento di superficie utile lorda, nel qual caso i parcheggi corrispondenti alla nuova Sul potranno comunque essere monetizzati;
- per gli esercizi di vicinato posti nel perimetro dei centri abitati ma non ricadenti in zona D, qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
  - a) per ampliamenti fino al 20% della SUL di locali esistenti già a destinazione commerciale;
  - b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

6. Per la realizzazione dei parcheggi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata e nelle aree a pericolosità idraulica elevata valgono le disposizioni contenute nell'allegato A del D.P.G.R. 53R/2011, rispettivamente al punto 3.2.2.1 lettera l) ed al punto 3.2.2.2. lettera b).

#### **Art. 13 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Gli edifici e gli spazi pubblici dovranno osservare le prescrizioni della vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Eliminazione delle barriere architettoniche.

Al fine di incentivare gli interventi sull'esistente che garantiscano un livello di accessibilità totale, così come previsto dalla normativa vigente in materia, su ogni edificio, ogni unità residenziale e/o unità funzionale, è ammessa una riduzione degli oneri di costruzione pari al 10%, da calcolarsi per il rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Tale riduzione può essere cumulata insieme ad altre, vedi incentivi sull'edilizia convenzionata; comunque la riduzione degli oneri di costruzione non può superare il 30% dell'onere stesso.

#### **Art. 14 - AREE SCOPERTE PRIVATE**

1. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi per quanto possibile a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale. Dovrà essere garantito comunque il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 25 % della superficie fondiaria. I parcheggi privati esterni collocati nelle zone extraurbane potranno essere pavimentati con pavimentazione carrabile erbosa e/o autobloccante purché non siano presenti negli strati sottostanti massetti di calcestruzzo od altro materiale impermeabile, oppure in terra battuta; dovrà comunque essere evitato il manto bituminoso e una impermeabilizzazione estesa dei suoli. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

2. Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto un'ampia griglia salva radici.

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

4. Nelle aree scoperte private di edifici residenziali ricadenti in zona B è ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero di autoveicoli secondo le modalità che saranno definite nel Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

- che la superficie coperta non superi mq 24 per alloggio,
- che la loro altezza media non risulti superiore a mt 2,50,
- che siano aperti su almeno tre lati,
- che siano collocate in posizione defilata rispetto alla viabilità pubblica e che di norma non occupino le aree antistanti gli edifici.

#### **Art. 15 - AREE SCOPERTE PUBBLICHE**

1. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione di estensione superiore ai 10 posti auto dovranno essere alberati; le essenze arboree verranno specificate in sede di progetto esecutivo, con l'eccezione di piante con apparato radicale superficiale; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà giungere mai al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno attorno al fusto. Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto un'ampia griglia salva radici.

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

3. Le aree di verde pubblico lungo le strade di traffico veicolare dovranno essere isolate dalla strada con siepi, di altezza tale da consentire un efficace schermo contro fumi, polveri e rumori.
4. Dovrà essere rispettata la previsione di filari alberati indicata nelle carte di R.U.. I filari lungo le strade o percorsi dovranno essere costituiti da piante preferibilmente di un'unica essenza: esse di norma verranno distanziate almeno di m. 0,60 dal cordolo stradale, non meno di m. 6,00 e non più di m. 8,00 fra loro; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà giungere mai al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno attorno al fusto.
5. Per gli spazi pubblici e/o di uso pubblico compresi all'interno della "Zona A" è prescritto il mantenimento dei lastricati esistenti, quando non incongrui, ed il loro restauro con i medesimi materiali; è vietata l'asfaltatura di parti anche solo parzialmente lastrate. Nuove pavimentazioni, anche per il ripristino di parti impropriamente asfaltate, devono essere realizzate con pietre tradizionali.
6. Nei nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

## PARTE II

### DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

#### TITOLO I - IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

##### Art. 16 - CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

1. Il Permesso di Costruire ed ogni altro titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti Norme, è subordinato alle seguenti verifiche di compatibilità:

- a)- **compatibilità paesaggistica ed ambientale**: dovranno essere tutelati i valori storici, culturali, espressivi ed ecologici che rappresentano giustificazione stessa del presente R.U., soprattutto in zone "A" e nelle "Aree di protezione paesistica, storico ambientale".
- b)- **compatibilità urbanistica** : dovrà essere sempre impedito un carico insediativo eccessivo, e dovranno essere ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazioni primarie e secondarie coerentemente con l'assetto complessivo della zona;
- c)- **compatibilità produttiva**: dovrà essere garantito il mantenimento delle capacità produttive esistenti e potenziali, e sia tendenzialmente dovrà essere promosso lo sviluppo agrisilvoforestale secondo le caratteristiche di zona;
- d)- **compatibilità fondiaria**: si dovrà prevenire un frazionamento eccessivo, favorire il riaccorpamento delle proprietà e promuovere comunque assetti unitari nel rapporto suolo-edificio, all'interno delle varie proprietà;
- e)- **compatibilità storico-culturale** : dovrà essere recuperato il patrimonio storico attraverso la promozione, il ripristino, il recupero e il restauro delle tipologie originarie e tradizionali e di tutte le testimonianze storiche;
- f)- **compatibilità geologica idraulica e sismica**: dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme ed in particolare nella Parte IV Titolo II e nell'Appendice 3 .

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

##### Art. 17 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI DI VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE.

1. Il patrimonio architettonico ed edilizio storico, sia ricadente in zona storica ("A") che in zona agricola ("E"), come su tutto il restante territorio, è stato schedato e classificato in base alle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche. Gli edifici classificati di valore sono individuati con apposita campitura sulle tavole del Regolamento Urbanistico e nelle tavole 3.n sono individuati con il numero di riferimento della schedatura.

2. Gli edifici di valore sono classificati come segue:

**Elenco A - Edifici di RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.** Corrispondono agli edifici più significativi per identità architettonica e tipologica, per caratterizzazione storica, culturale ed ambientale, notificati ai sensi dell'articolo n° 10 – "Beni Culturali" del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 o inclusi negli elenchi di cui all'articolo n° 136 – "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004; nonché altri edifici ritenuti ad essi equiparabili.

**Elenco B - Edifici di VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.** Corrispondono ad edifici, che pur non avendo il carattere di unicità dei precedenti, costituiscono importanti modelli di aggregazione urbana e di insediamenti agricoli. Sono edifici di particolare interesse architettonico ed ambientale che hanno mantenuto la loro integrità tipologica e che hanno assunto e assumono particolare importanza e significato rispetto alla formazione storica e tipologica del nucleo urbano; oppure edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro

configurazione architettonica, tipologica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondanti del paesaggio agrario.

**Elenco C - Edifici di MODESTO VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.** Corrispondono ad edifici esistenti di minore interesse culturale ed ambientale rispetto ai precedenti, sia per i caratteri edilizi del contesto sia perché parzialmente alterati e compromessi da interventi recenti, inadeguati ai caratteri originari.

Nella schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore sono inclusi anche alcuni edifici che pur non presentando elementi di specifico interesse storico architettonico ambientale hanno comunque richiesto un dettagliato esame. Detti edifici non sono inclusi negli elenchi A, B e C, ma sono evidenziati come edifici schedati ancorché privi di valore nelle tavole 3.n: ad essi si applica la stessa disciplina degli edifici privi di valore con la precauzioni aggiuntive riservate agli edifici esistenti al 1954 di cui al comma 7 dell'art.18. .

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

- tabernacoli, cappelle, cimiteri non più utilizzati, pozzi, fonti, ecc.;
- ruderi di insediamenti preesistenti;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.;
- "case di terra" cruda non ricomprese nella schedatura effettuata;

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

4. Agli edifici classificati negli elenchi A, B e C si applicano le classi di fattibilità geologica indicate nel "Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area" di cui all'Appendice 3 delle presenti norme.

5. Le variazioni della classificazione di valore degli edifici esistenti, dovute ad errori materiali di valutazione e/o di rappresentazione non costituiscono variante al R.U. ; esse debbono tuttavia essere approvate con apposito atto dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 18 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.**

1. Il cambiamento di destinazione d'uso per gli edifici esistenti è ammesso con le modalità e alle condizioni indicate nella disciplina della zona in cui ricade l'edificio.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi, i seguenti interventi, così come descritti nel R.E.

- |   |             |
|---|-------------|
| a)- <b>Manutenzione Ordinaria</b> -       | <b>M.O.</b> |
| b)- <b>Manutenzione Straordinaria</b> -   | <b>M.S.</b> |
| c)- <b>Restauro</b> -                     | <b>R.</b>   |
| d)- <b>Risanamento Conservativo</b> -     | <b>R.C.</b> |
| e)- <b>Ristrutturazione Edilizia</b> -    | <b>RE1</b>  |
| f)- <b>Ristrutturazione Edilizia</b> -    | <b>RE2</b>  |
| g)- <b>Ristrutturazione Edilizia</b> -    | <b>RE3</b>  |
| h)- <b>Ristrutturazione Urbanistica</b> - | <b>RU1</b>  |
| i)- <b>Ristrutturazione Urbanistica</b> - | <b>RU2</b>  |

e specificatamente:

**ELENCO A** - Per gli edifici classificati di rilevante valore architettonico ed ambientale sono ammessi, soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, i materiali e le coloriture contenute nel Regolamento Edilizio;

**ELENCO B** - Per gli edifici classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed e), con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, i materiali e le coloriture contenute nel Regolamento Edilizio;

**ELENCO C** - Per gli edifici classificati di modesto valore architettonico ed ambientale sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f) e g), con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, i materiali e le coloriture contenute nel Regolamento Edilizio .;

3. Per gli edifici privi di valore architettonico ed ambientale sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), e), f) g), h) e i). Nel caso di demolizione e ricostruzione la Sul ammessa è pari a quella esistente, detratta delle aggiunte non autorizzate. Aumenti di Sul potranno essere ammessi fino al raggiungimento di quanto previsto dalle norme di zona.

4. Per gli edifici inseriti nell'elenco A, B e C, in alternativa all'intervento ammesso di Restauro e/o Risanamento Conservativo, è consentita all'interno dell'edificio o complesso architettonico, una diversificazione degli interventi risultanti pertinenti, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, fino anche a porzioni di ristrutturazione urbanistica, previa presentazione di un progetto corredato di un'analisi storica di approfondimento, finalizzata ad evidenziare le parti originarie di effettivo rilievo storico-architettonico da preservare e recuperare, nonché differenziare le parti aggregate in epoca successiva, come superfetazioni o tentativi di integrazione posticcia, quest'ultimi con possibilità di essere riutilizzati diversamente. Il progetto e la relativa analisi dovranno essere sottoposti a parere preventivo della Commissione Edilizia.

5. Per gli edifici negli Elenchi A, B, C, si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitari e per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative del presente titolo, pur tenendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari. Le condizioni e le procedure delle deroghe saranno definite nel Regolamento Edilizio.

6. Per gli edifici:

- compresi nell'Elenco B è ammessa anche la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia- RE1: sarà il Progettista, in base ad un attento rilievo dell'Unità Edilizia, all'individuazione delle varie fasi di crescita ed alle relative trasformazioni avvenute, giustificare e proporre tale intervento.
- compresi nell'Elenco C sono ammesse anche tutte le categorie di intervento della Ristrutturazione Edilizia: sarà il Progettista, in base ad un attento rilievo dell'Unità Edilizia, all'individuazione delle varie fasi di crescita ed alle relative trasformazioni avvenute, proporre l'intervento più corretto.

Nelle Zone Omogenee "A": Centri e Nuclei Storici, nelle Unità Edilizie classificate in Elenco "C", in edifici di modesto valore architettonico e/o nullo, sono ammesse terrazze a tasca alle seguenti condizioni:

- ad una distanza minima di mt. 1,50, misurata sulla perpendicolare al filo di facciata, in modo tale che il parapetto sia nascosto dall'inclinazione della falda;
- ad una distanza minima dal limite laterale della falda di mt. 1,50;
- purché non venga modificata la sagoma della copertura esistente e nel caso di rifacimento la pendenza massima ammessa non sia superiore al 30%;
- che non vengano realizzate strutture accessorie di qualsiasi tipo che fuoriescano dalle linee di falda (coperture con pergolati, tendaggi di vario genere, strutture tecnologiche, ecc.).

7. Per gli edifici non compresi negli Elenchi di cui sopra si ammettono tutti gli interventi consentiti dalle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente: fanno eccezione gli interventi di cui alle lettere h) ed i) che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1954 e per gli edifici schedati ancorché privi di valore anche quelli di cui alla lettera g), la cui fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia.

## TITOLO II - LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO I – NORME GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE

#### Art. 19 - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE

1. In zona agricola, ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica, e comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale deve essere realizzato in conformità alle disposizioni della LR 1/2005, agli indirizzi, criteri e parametri del PTC della Provincia di Firenze, alle specifiche disposizioni delle presenti norme. Detti interventi di trasformazione - ove prescritto dalla vigente normativa e dalle disposizioni delle presenti norme - sono ammissibili solo previa approvazione, nelle forme di cui all'Art. 42 della L.R. n. 1/05, di un **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale**, di seguito denominato "Programma Aziendale" o PAPMAAA, redatto secondo le prescrizioni delle presenti Norme.

2. Il "Programma Aziendale" sancisce l'impegno alla conduzione agricola della azienda, quantomeno prevedendo norme di coltivazione minima indispensabile per il mantenimento degli assetti agricoli e silvo-colturali, e l'impiego per il mantenimento, al tempo stesso degli assetti paesaggistici ed ambientali.

3. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale, pur non avendo valore di Piano Attuativo, dovrà, ai fini della sua approvazione, essere presentato all'amministrazione comunale, corredato dei contenuti descritti all'articolo n. 42 della L.R. 1/05 e all'articolo n. 9 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della legge stessa.

Il rilascio del Permesso di Costruire a cui è allegato il "Programma Aziendale" è condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del 7° e 8° comma dell'art. 42 della L.R. n. 1/05 e delle presenti norme. In particolare, la convenzione o atto unilaterale d'obbligo - con adeguate sanzioni in caso di inadempienza - dovrà garantire il mantenimento dei seguenti elementi, considerati "elementi costitutivi delle aree agricole":

- l'identificazione dei terreni costituenti il fondo di pertinenza e l'obbligo per i proprietari ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, vedi arature a "ritto-chino" alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico;

ed in particolare :

- il mantenimento degli assetti colturali tradizionali: aree boscate, parchi, giardini storici, zone a seminativo promiscuo, seminativo erborato-frutteti, oliveti, vigneti, seminativo semplice;
- il mantenimento degli assetti paesaggistici ed ambientali : terrazzamenti, ciglionamenti, muri a sasso a secco, alberature monumentali isolate o in filare, alberature segnaletiche di confine, spalliere alberate frangivento o stradali o d'argine;
- il mantenimento di piccoli manufatti di arredo territoriale : ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, viai, ghiacciaie, burraie , ecc.;
- la non frazionabilità delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprietà confinanti;
- le manutenzioni stagionali delle eventuali opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici servizi;

- il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti colturali ed ambientali.
4. Il "Programma Aziendale" può essere oggetto di variante motivata - nel periodo di tempo della sua validità - previa stipula di una nuova convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art. 20 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE**

1. Il "Programma Aziendale" deve essere redatto secondo le seguenti prescrizioni riferite all'assetto fondiario delle proprietà:
- 1.1. Qualora l'assetto fondiario della proprietà raggiunga o superi la tipologia aziendale di zona, le costruzioni esistenti sono suscettibili di tutti gli interventi previsti dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme; nel "Programma Aziendale" ad ogni edificio è riferita una pertinenza edilizia - eventualmente suddivisa secondo le unità abitative - ed una pertinenza fondiaria corrispondente alle tipologie aziendali di zona, come riferimento vincolante per eventuali trasferimenti successivi a qualunque titolo.  
Eventuali ulteriori annessi rustici dovranno essere commisurati alle esigenze del fondo secondo il "Programma Aziendale".
- 1.2. Nella medesima situazione, ma qualora l'estensione della pertinenza fondiaria sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, il fabbricato sarà suscettibile di tutti gli interventi previsti dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme; eventuali nuovi annessi dovranno attenersi a quanto ammesso dagli articoli seguenti, sempre che la normativa di zona lo consenta.
- 1.3. Nella medesima situazione precedente, per i lotti di terreno agricolo senza costruzioni, sono consentiti, nei limiti di quanto ammesso dall'articolo n° 46 della L.R. n° 1/05:
- ove il lotto sia corrispondente alla tipologia aziendale di zona, nuovi edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli, secondo quanto previsto dall'articolo 41 della L.R. n. 1 del 2005 con i limiti di cui agli articoli seguenti delle presenti norme;
  - ove il lotto sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, nuovi annessi agricoli di superficie utile non superiore a 30 mq., secondo quanto previsto agli articoli successivi e ove la normativa di zona lo consenta.

#### **Art. 21 - ESONERO DAL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE**

1. Il "Programma Aziendale" non è richiesto:
- per opere edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino cambiamenti di destinazione d'uso od aumento di unità abitative;
  - per Permessi di Costruire che non comportino modifiche ad un "Programma Aziendale" precedentemente approvato;
  - per opere edilizie che attengano ad edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, quando l'intervento non modifica l'assetto paesaggistico ed ambientale documentato adeguatamente nel progetto e quando le eventuali modifiche si riferiscano ad un terreno che, per dimensioni e caratteristiche, non abbia rilevanza paesaggistica ed ambientale;
  - per gli interventi di ampliamento associati alla ristrutturazione edilizia previsti dall'art. 43 comma 3 della L.R. 1/2005, purché ammessi in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 18 delle presenti norme.
2. L'esonero dal "Programma Aziendale" non esime dall'obbligo del convenzionamento o dall'atto unilaterale d'obbligo a garanzia del mantenimento nel tempo degli assetti fondiari, paesaggistici ed ambientali a cui fa riferimento il progetto.

#### **Art. 22 - RECUPERO DI EDIFICI AGRICOLI A FINI ABITATIVI.**

1. Ferme restando le disposizioni degli Articoli che seguono, per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore architettonico ed ambientale degli edifici esistenti, viene promossa e consentita, ove compatibile con le prescrizioni suddette, la utilizzazione o riutilizzazione a fini residenziali degli edifici o volumetrie non più utilizzabili a scopo agricolo, con le procedure di cui all'articolo 45 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005 ed in base al "Programma Aziendale" di cui ai successivi articoli, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

2. Nel caso di realizzazioni, all'interno dello stesso edificio o complesso edilizio, di una o più unità abitative o di cambiamento della destinazione d'uso di edifici agricoli o parti di essi a fini abitativi, la superficie minima delle nuove unità abitative non potrà essere inferiore:

- in edifici di valore architettonico ed ambientale di cui agli Elenchi A e B, alle misure minime indicate per le zone A all'art.40, comma 5, primo alinea; qualora si realizzino più unità abitative, queste non dovranno alterare, trasformare e/o variare la tipologia originaria e a quest'ultime non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante;
- in edifici di modesto valore architettonico ed ambientale di cui all' Elenco C o di valore nullo, a mq. 45 di superficie utile netta e, qualora si realizzino più unità abitative, a queste non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante.

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

4. La possibilità di riuso, le tecniche costruttive, i materiali da impiegare e il campionario dei colori ammessi per il recupero degli edifici storici di valore architettonico e/o ambientale di cui agli Elenchi A, B e C, dovrà attenersi a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio.

5. Gli edifici residenziali esistenti in "Zona E" agricola, non compresi negli Elenchi "A" e "B", si equiparano ad edifici residenziali in "Sottozona di Saturazione B1" di cui all'art. 27, comma 9 delle presenti Norme e, pertanto, su di essi si ammettono ampliamenti "una tantum", nei limiti seguenti:

- a – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. o incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq ;
- b - incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare mq. 130;
- c – incremento della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra mq. 111 e mq. 130 fino a raggiungere la superficie utile netta massima di mq. 130 per ogni singola Unità Abitativa.

6. Nelle zone E3, in considerazione delle caratteristiche dei luoghi e degli edifici, nonché della vicinanza alla zona industriale e delle limitazioni imposte in detta zona agli insediamenti residenziali, gli incrementi di cui al comma precedente sono maggiorati di ulteriori dieci punti percentuali, fermi restando i limiti dimensionali per Unità abitativa sopraindicati. In dette aree è altresì ammesso realizzare una nuova unità immobiliare ad uso abitativo per ciascuna Unità Edilizia esistente, come definita al successivo art.25 comma 3.

#### **Art. 23 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI COMMISURATI ALLA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO DI CUI ALL'ARTICOLO N. 41, COMMA 4 DELLA L.R. N. 1/05.**

1. La costruzione di annessi rurali funzionali alla produzione agricola cioè al servizio diretto delle attività aziendali, interaziendali e associate, è consentita, fermo restando l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, nel rispetto di quanto stabilito dall' art. 41 comma 2, lettera b) della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, e esclusivamente alle aziende agricole che mantengono, vedi articolo n.2 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, in produzione superfici fondiari minime non inferiori a:

- a) 0,8 ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riconducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
  - b) 3 ha. in vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - c) 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - d) 6 ha. per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  - e) 10 ha per castagneti da frutto;
  - f) 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato;
- ed alle condizioni previste dalla stessa Legge e dal PTC della Provincia di Firenze.

Per i fondi con diverso ordinamento colturale, il calcolo della superficie minima necessaria da tenere in produzione, al fine di consentire la costruzione di nuovi annessi agricoli, si effettua secondo le disposizioni di cui all'articolo n. 2, comma 2°, del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005.

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

3. Nei fondi che raggiungono la superficie minima, così come definita al comma 1 del presente articolo, la costruzione di annessi agricoli è consentita, previa approvazione del "Programma Aziendale" da parte del Comune, alle seguenti condizioni:

- l'ammissibilità di detti annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi qualora ne siano sprovvisti o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inadatti;
- fermo l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali possono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate, sempre che non siano inclusi negli Elenchi A, B e C come edifici di particolare pregio;
- non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi al rilascio di Permessi che prevedano il cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura.

4. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono disciplinati dagli artt. 17 e 18 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori contenute nel Regolamento Edilizio.

5. Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire e l'efficacia di altri titoli abilitativi riguardanti il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli precari, sono subordinati all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del titolo abilitativo o ai fini del conseguimento della sua efficacia, dovrà presentare dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato alla progettazione e alla Direzione dei Lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

6. La realizzazione di nuovi annessi agricoli e/o l'ampliamento e la ristrutturazione urbanistica di annessi agricoli esistenti, commisurati alla capacità produttiva del fondo, dovrà attenersi alle indicazioni e alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. n°1/05, non possono mutare la destinazione d'uso agricola così come previsto all'articolo n°41, comma 6 della L.R. n°1/05.

**Art. 24 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI DI CUI ALL'ARTICOLO N. 41 COMMA 5°, 7° e 8° DELLA L. R. N° 1/05 E DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL TITOLO IV, CAPO III DELLA LEGGE STESSA.**

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

Il presente articolo disciplina l'installazione di annessi agricoli nei seguenti casi:

- Articolo n° 41, comma 5° della L.R. n°1/05 e articolo n° 6 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della legge stessa: installazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, cioè necessari per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole;
- Articolo n° 41, comma 7° della L.R. n°1/05 e articolo n° 5 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della legge stessa: installazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive dell'azienda;
- Articolo n° 41, comma 8° della L.R. n°1/05 e articolo n° 7 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III della legge stessa: installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola.

2. La costruzione di annessi agricoli, di cui al comma precedente, è ammessa purché compatibile con le prescrizioni specifiche di ciascuna sottozona 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 devono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate, sempre che non siano inclusi negli Elenchi A, B e C come edifici di particolare pregio;
- non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi al rilascio di Permessi che prevedano il cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura.

3. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono disciplinati dagli artt. 17 e 18 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori contenute nel Regolamento Edilizio.

4. Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire e l'efficacia di altro titolo abilitativo, riguardanti il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli, sono subordinati all'assenza di volumetrie illegittimamente realizzate sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del titolo abilitativo o ai fini del conseguimento della sua efficacia, dovrà presentare dichiarazione asseverativa, attestante l'assenza di dette volumetrie.

5. Nuovi annessi agricoli e/o l'ampliamento e la 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 10 mq. di superficie utile interna per lotti superiori o uguali a 1000 mq.; oltre i 1000 mq. la superficie utile interna di 10 mq. è ampliabile di 1,00 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. 30 complessivi.

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

7. La realizzazione di nuovi annessi agricoli e/o l'ampliamento e la ristrutturazione urbanistica di annessi agricoli esistenti, di cui al comma 1° del presente articolo, dovrà attenersi alle indicazioni e alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

8. Gli annessi di cui alla lettera a) e b) del comma 1° del presente articolo, sono rilasciati con Permesso di costruire, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e dei valori paesaggistici ambientali, con particolare attenzione al tipo di materiali impiegati che debbono rifarsi alle tradizioni costruttive locali.

Gli annessi di cui alla lettera c) del comma 1° del presente articolo devono avere le caratteristiche indicate all'art.7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III della LR 1/05 e sono consentiti previa Comunicazione al Comune.

Fermo restando quanto sopra detto il permesso di costruire o la comunicazione al comune, per la realizzazione di tali annessi possono essere subordinati da parte del Comune alla produzione di un impegno dell'avente titolo alla rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di

proprietà del fondo o di parti di esso con atti fra vivi. Il Comune disciplina tali fattispecie con apposito regolamento, prevedendo eventuali penali contrattuali in caso di inadempimento.

9. Il Permesso di Costruire, per l'installazione di annessi di cui alla lettera a) e b) comma 1° del presente articolo, potrà essere rilasciato oltre che al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

a) 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.

b) 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, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la 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 sacco 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..

c) Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso.

d) Tipologia del manufatto con dimensioni e descrizione dei materiali con cui si intende realizzare.

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.

10. La comunicazione, per l'installazione di annessi di cui alla lettera c), comma 1° del presente articolo, dovrà indicare quanto previsto all'articolo 7, comma 4° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III, della L.R. 1/05. Per quanto non previsto dal presente articolo alla realizzazione degli annessi di cui al comma 1 si applicano le corrispondenti disposizioni degli artt. 5, 6 e 7 del Regolamento attuativo del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005.

11. Sono assimilati agli annessi di cui al comma 1 lettera b) le strutture destinate al ricovero, all'assistenza, all'allevamento, di animali domestici di piccola taglia come i cani. Dette strutture debbono essere strettamente commisurate alle esigenze delle attività a cui sono destinate e debbono essere dotate di aree pertinenziali adeguate; debbono essere inoltre collocate ad adeguata distanza dai centri abitati e dagli edifici di abitazione diversi da quelli dei titolari e del personale addetto alle stesse attività. Dette strutture debbono essere realizzate con caratteristiche , materiali e finiture adeguate al contesto paesaggistico ambientale in cui sono collocate. La loro realizzazione è inoltre subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune.

12. Le strutture destinate esclusivamente al ricovero di animali domestici di piccola taglia ed aventi carattere provvisorio possono avere le caratteristiche costruttive dei manufatti precari per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.41 comma 8 della LR 1/2005 e dell'art. 7 del Regolamento 5/2007. Esse sono assoggettate alle condizioni ed alle procedure stabilite nello stesso art. 41 comma 8 della LR 1/2005.

**Art. 25 - COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE O TURISTICO-RICETTIVE.**

1. All'interno delle zone di espansione e saturazione, laddove lo spazio lo permette, all'interno delle zone agricole, ove non vietate espressamente dalle presenti norme di zona, ed eccezionalmente nelle zone "A" per strutture turistico-ricettive alberghiere, è possibile costruire attrezzature ad uso privato quali: piscine, campi da tennis, maneggi, ecc. e relativi locali accessori, che comunque non comportino edificazione fuori dal profilo o dalla sagoma del terreno circostante, non comportino con la loro realizzazione l'abbattimento di alberature di pregio, non rechino danno a manufatti edilizi presenti sul territorio quali: pozzi, fonti, ruderi preesistenti, vecchi muri di recinzione, terrazzamenti; non interrompano o modifichino tracciati viari; né rechino danni a colture agrarie specializzate di nuovo e vecchio impianto.

2. La realizzazione di tali manufatti sarà consentita previa Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo le procedure previste dal Regolamento edilizio alle seguenti prescrizioni:

- le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile utilizzato e comunque a distanza non superiore di mt. 50 da quest'ultimo, salvo casi particolari da motivare attentamente;
- particolare attenzione dovrà essere posta alla localizzazione di tali strutture qualora ricadano negli areali delle Invarianti Strutturali quali: "Aree di protezione paesistica, storico-ambientale ed archeologica", "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale", in zone "A" o in aree speciali di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale ed architettonico, catalogati in Elenco A o B; in questi casi potranno essere ammesse distanze maggiori per permettere la localizzazione al di fuori di tali aree e, qualora ciò non fosse possibile né opportuno, la loro localizzazione dovrà comunque escludere aree antistanti il fronte principale del fabbricato nonché aree già strutturalmente e organicamente legate ai fabbricati: vedi ad esempio "giardini storici", ex aie, ecc.;
- le attrezzature dovranno adattarsi concretamente alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario con particolare riferimento agli allineamenti e/o termini specifici presenti nell'area quali: muri a retta, balzi, alberature, filari, siepi e sistemazioni agrarie;
- dovranno avere forma prevalentemente regolare e comunque adeguata al terreno e all'intorno ambientale;
- nuovi manufatti di servizio, qualora siano indispensabili e non possano trovare localizzazione in manufatti esistenti, dovranno essere realizzati entro il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- i movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità : cm. 100, in più o in meno, rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera;
- dovranno essere previste idonee schermature arboree, generalmente siepi, di essenze locali, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;
- non potranno essere localizzate negli areali della Invariante Strutturale "Aree sensibili".

3. La realizzazione di piscine dovrà rispettare le seguenti condizioni, fatte salve diverse disposizioni normative:

- esse potranno avere dimensioni fino a mq. 100 se di pertinenza di abitazioni, fino a mq. 200 se di pertinenza di strutture turistico-ricettive. Per ogni Unità Edilizia ( da intendersi come la costruzione dotata di oggettiva autonomia morfologica, tipologica, statica e funzionale, ancorchè composta da più unità immobiliari) potrà essere realizzata una sola piscina.
- <sup>10.</sup> - dovranno essere piastrellate o comunque rivestite internamente con elementi di colore intonato all'ambiente,;
- la pavimentazione del bordo circostante dovrà essere eseguita in pietra locale o comunque con materiali consoni all'ambiente;
- la vasca dovrà distare dai confini di proprietà di almeno 5 ml. fatti salvi diversi accordi fra proprietari confinanti;

- il rifornimento idrico per il riempimento della vasca dovrà essere esclusivamente a mezzo di fonti di approvvigionamento private. E' assolutamente vietato per tale scopo l'utilizzo dell'acquedotto comunale;
- il ciclo idrico della piscina dovrà essere esclusivamente a circuito chiuso e l'eventuale svuotatura per la pulizia stagionale, dovrà essere recapitata nel sistema di smaltimento previsto da progetto.

4. Le istanze tendenti ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione delle attrezzature private sopra descritte dovranno essere corredate della seguente documentazione tecnica:

- a) rilievo piano - altimetrico dello stato dei luoghi con quote geodetiche, comprendente sia l'area interessata dall'intervento che l'intorno ambientale (edifici, strade, manufatti, alberature, ecc..), completo di sezioni in numero e scale adeguate a rappresentare la zona in ogni aspetto morfologico;
- b) indicazione dei necessari movimenti di terra - scavi e riporti - per l'assetto definitivo del resede;
- c) progetto del manufatto e dell'intorno interessato dai lavori, redatto in scala adeguata e completo di quote, dimensioni, distanze dagli edifici e dai confini, materiali e colori previsti, ubicazione delle apparecchiature tecnologiche, piantagioni del verde con relative essenze da desumersi dall'Elenco dell'essenze ammesse contenuto nel Regolamento Edilizio;
- d) schema di adduzione idrica, nonché del trattamento e smaltimento delle acque utilizzate;
- e) rilievo fotografico sia particolare che panoramico, completo di schema delle riprese;
- f) relazione illustrativa dell'intervento e del ciclo idrico, con elenco dei materiali utilizzati per le strutture e le finiture delle opere nel suo complesso;
- g) relazione geologica di fattibilità.

4. Nelle aree di pertinenza degli edifici posti in zona agricola è ammessa la realizzazione di piccole strutture in legno od altro materiale leggero non stabilmente infisse al suolo aventi una superficie coperta massima di mq 6,00 ed un'altezza massima di mt 2,40. Le procedure e le modalità di realizzazione di dette strutture sono disciplinati dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 26 - COSTRUZIONE DI RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA.**

1. Nelle aree classificate dal R.U. come " Zone agricole" si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi di limitata estensione, non superiori a mq. 1.000, collocati intorno alle abitazioni e ai fabbricati urbani o rurali. Le recinzioni dovranno appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio. Esse dovranno essere realizzate in conformità alle seguenti indicazioni:

- dovranno essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.
- devono essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali, indicate nel Regolamento Edilizio,
- sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza, se ammessi ai sensi del Codice della Strada e comunque in conformità alle indicazioni del Regolamento Edilizio, impiegando in ogni caso materiali tradizionali e con disegni di grande semplicità,
- le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti.
- le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali) dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari alla loro altezza, complessiva, e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.

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

2. Nelle aree aperte sono ammesse esclusivamente recinzioni con linee elettrificate finalizzate alla protezione delle aree coltivate dagli animali: le caratteristiche e le procedure per l'installazione di dette recinzioni saranno definite dal Regolamento Edilizio.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo hanno carattere transitorio e rimangono valide fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio, al quale è demandata la definizione di una dettagliata ed organica disciplina per la realizzazione delle recinzioni in zona agricola.

## CAPO II - LE ZONE AGRICOLE

### Art. 27 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE-EXTRAURBANE

1. Il territorio rurale destinato prevalentemente ad usi agricoli è suddiviso nelle seguenti sottozone agricole, assimilate alle zone omogenee "E" del D.M. 1444/1968:

- E1 - Area agricola produttiva delle Colline del Chianti,
- E2 - Area agricola produttiva delle Colline dell'Elsa,
- E3 - Area agricola produttiva della pianura dell'Elsa

2. Nelle zone agricole il Regolamento Urbanistico, in coerenza con le indicazioni del Piano strutturale e del PTC della Provincia di Firenze individua alcune aree aventi peculiari caratteristiche e problematiche e pertanto assoggettate ad ulteriori specifiche disposizioni. Dette aree, che sono disciplinate al successivo Capo III del presente Titolo delle norme, sono:

- Aree di protezione paesistica, storico, ambientale e archeologica;
- Aree boscate;
- Aree destinate alle opere di mitigazione del rischio idraulico;
- Zone per l'istituzione di Aree Protette di interesse locale : Parco Fluviale dell'Elsa.

### Art. 28 - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE E1, E2, E,3

1. Nuove costruzioni potranno essere realizzate solo per usi agricoli, nei limiti e con le modalità della L.R. 1/05 e delle presenti norme.

2. Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alle loro destinazioni d'uso ed essere oggetto di interventi in relazione alla loro classificazione di valore architettonico, culturale ed ambientale, secondo le prescrizioni contenute nel Titolo I della Parte II delle presenti Norme, solo se non più utilizzabili a fini agricoli e solo se i cambiamenti e le modifiche siano tendenti al loro recupero per fini residenziali, per agriturismo ed attività turistico-ricettive.

Per gli edifici ricompresi negli elenchi A, B e C, è previsto il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale di tutta la Sul esistente con le seguenti modalità: nel caso di Sul inferiore o uguale a mq 500 tramite intervento diretto; nel caso di Sul superiore a mq 500 tramite Piano di Recupero.

Per gli edifici di valore nullo, tale recupero con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali è ammesso con le seguenti modalità: fino a mq 200 è consentito il recupero dell'intera Sul tramite intervento diretto, qualora superi i 200 mq, sempre tramite intervento diretto, è ammesso il recupero della Sul solo per il 50% della Sul assentita eccedente i mq 200 nel caso in cui la Sul interessata sia superiore a mq 300 fermo restando quanto sopra in merito al calcolo dimensionale l'intervento è assoggettato a Piano di Recupero.

Gli edifici residenziali esistenti, ad esclusione di quelli di valore architettonico e culturale di cui agli Elenchi "A" e "B", vengono equiparati ad edifici residenziali in "Sottozona di Saturazione B1" e, conseguentemente, si ammettono ampliamenti volumetrici "una tantum", nei limiti seguenti:

- a - incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. o incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq ;
- b - incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare mq. 130.

Inoltre in tale zona è ammesso abbassare la quota dei piani terra fino a raggiungere, al massimo, la quota del piano di campagna esterno, in tutti i casi in cui dette quote esterne risultino inferiori a quelle di calpestio interne, senza che questo determini aumento di volume, al fine di aumentare le altezze dei locali e migliorare le condizioni igieniche di degrado e sottoutilizzo.

In edifici esistenti, inoltre, sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e attività commerciali in genere.

3. I percorsi, strade vicinali, strade campestri, sentieri, esistenti nel territorio agricolo del Comune e indicati nelle Tavv. 1.n del Regolamento Urbanistico, devono essere destinati ad uso pubblico, di conseguenza non vi sono ammessi impedimenti al transito né ostacoli di qualunque tipo alla utilizzazione pubblica; possono essere autorizzate dal Sindaco limitazioni al transito dei veicoli.

4. In zona omogenea E non è consentita la realizzazione di discariche di qualunque categoria, di impianti di stoccaggio e/o smaltimento rifiuti in genere ed impianti di trattamento e recupero rifiuti. Non sono altresì consentite attività di ricerca e coltivazione di giacimenti minerari solidi, liquidi e gassosi ad eccezione delle acque minerali e termali, e le attività di ricerca ed estrazione di risorse geotermiche, fatte salve le opere per la realizzazione di impianti geotermici a bassa entalpia finalizzati alla climatizzazione di edifici a destinazione residenziale. Tali divieti risulteranno validi fino a quando, con apposito atto, non saranno individuate le aree ritenute non idonee alla realizzazione degli interventi di cui sopra.

5. Agli interventi ammessi nelle zone agricole E1, E2 ed E3 si applicano le classi di fattibilità geologica indicate nel "Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area" di cui all'Appendice 3 delle presenti norme.

#### **Art. 29 - SOTTOZONA E1 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DELLECOLLINE DEL CHIANTI**

1. Tale Sottozona coincide con il "Sub-sistema 1.1: Area Agricola Produttiva : Colline del Chianti", del Piano Strutturale.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli edifici individuati di interesse architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A, B e C, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto degli articoli 43, 44, 45 e 79 della L.R. 1/05. Qualora si prevedano interventi ammessi dalle presenti Norme, all'articolo n° 18, comma 2°, lettere h) ed i), che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1954 e per gli edifici schedati ma privi di valore, anche quelli di cui alla lettera g), la loro fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia. Le nuove costruzioni sono disciplinate all'articolo n° 41 della L.R. 1/05.

3. In tali Sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Agricolo-produttiva e agriturismo nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ;
- Turistico-ricettive eccedenti quelle agrituristiche, sia in associazione all'attività agricola che separatamente su immobili e/o complessi edilizi esistenti, purché questi siano definiti non più necessari né idonei all'attività agricola con "Programma Aziendale" o siano immobili originariamente non attinenti all'attività agricola;
- Residenziali su immobili e/o complessi edilizi esistenti, purché questi siano definiti non più necessari né idonei all'attività agricola con "Programma Aziendale" o siano immobili originariamente non attinenti all'attività agricola.

I cambi di destinazione d'uso ad attività turistico-ricettiva non dovranno comunque eccedere le previsioni del Piano Strutturale per il recupero del patrimonio edilizio e per eventuali incrementi per attrezzature e servizi annessi, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovranno superare le quantità nell'Appendice 1 "Dimensionamento del Regolamento Urbanistico".

4. All'interno della Sottozona sono vietate alterazioni dei suoli e delle vegetazioni che costituiscono elementi tipici del paesaggio agrario della collina. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le

modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra non superficiali senza specifica autorizzazione comunale.

5. Sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.

6. E' da favorire una fruizione regolata per un turismo specifico, da regolamentare opportunamente. A tal fine è prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi esistenti; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private.

7. E' vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico e nel rispetto del contesto paesaggistico ambientale. E' comunque ammessa la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento della funzionalità e sicurezza della viabilità esistente e/o interventi scaturiti da intese per le infrastrutture di interesse regionale nel rispetto delle Invarianti Strutturali del piano. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. E' vietata l'asfaltatura delle strade private e l'impiego, per quanto possibile, nella manutenzione stradale e/o nelle opere d'arte di manufatti in cemento armato.

8. I "Programmi Aziendali", di cui all'articolo n° 42 della L.R. n° n° 1 del 3 gennaio 2005, dovranno essere redatti secondo quanto previsto agli articoli 19 e 20 delle presenti Norme. Attraverso tali "Programmi Aziendali":

- è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, di cui all'articolo n° 41, comma 2 della L.R. 1/05;
- sono ammesse nuove costruzioni rurali per annessi agricoli, di cui all'articolo n° 41, comma 4 della L.R. 1/05, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, e fermo restando che tali esigenze siano dimostrate dal "Programma Aziendale", purché conformi alla specifica disciplina prevista dall'articolo 20 delle presenti Norme.
- è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda, di cui all'articolo n° 41, comma 7 e 8 della L.R. 1/05, purché conformi alla specifica disciplina prevista dall'articolo 21 delle presenti Norme.

9. Sul patrimonio edilizio esistente, sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, per il recupero ad attività turistico-ricettive, è ammessa la ristrutturazione urbanistica, anche in aree soggette a particolare normativa ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.R. 1/05. Tale ristrutturazione urbanistica potrà comportare anche un ampliamento volumetrico, funzionale all'adeguamento dei servizi e degli spazi comuni. Tale ristrutturazione urbanistica riguarderà gli eventuali ampliamenti volumetrici e/o volumetrie secondarie di valore architettonico ed ambientale nullo. Gli incrementi volumetrici non dovranno superare il 10% della Sul dell'edificio e/o complesso edilizio recuperato e comunque nel loro complesso non eccedere il dimensionamento previsto per l'intero sistema territoriale.

Gli incrementi volumetrici previsti dalla ristrutturazione urbanistica saranno concessi solo per il recupero di strutture turistico-ricettive alberghiere.

Nei casi di riconversione e/o recupero residenziale, sarà ammessa la ristrutturazione urbanistica ma non l'ampliamento volumetrico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- non interessino edifici individuati dal Piano Strutturale di interesse ambientale o architettonico di cui agli Elenchi "A", "B" e "C" allegati, per i quali è prevista una specifica disciplina di cui all'articolo 22 delle presenti Norme;
- l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità;

- la sagoma della nuova costruzione non dovrà interferire né modificare la linea dei crinali, la quota massima della copertura dovrà essere inferiore a quella del rilievo;
- la nuova costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati assicurando comunque una buona permeabilità dei suoli;
- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producono notevoli movimenti puntuali.

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

11. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto ad attività turistico-ricettive o legate al recupero residenziale, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori, secondo quanto previsto dall'articolo 25 delle presenti Norme.

12. Per le aree boscate valgono le prescrizioni di cui all'art.33.

13. Costituisce eccezione alle suddette norme il seguente PdR in "Sottozona E1". Tale eccezionalità descritta nelle sottostanti specifiche prescrizioni riguarda lo strumento attuativo e la volumetria, fermo restando che, essendo in tale Sottozona tutti gli edifici residenziali equiparati a quelli in "Sottozona di Saturazione B1", l'ampliamento massimo non può eccedere le previsioni del Regolamento Urbanistico per i "Completamenti Edilizi", nel 3.1 Sub-sistema: Area agricola produttiva pianeggiante.

### **PdR n° 16 ex "Salumificio Monsanto"**

#### **Tav.1.5 - Sottozona E1 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA: Colline del Chianti**

Parametri urbanistici: Recupero del 70% delle volumetrie esistenti assentite a destinazione residenziale fino ad una Sul massima non superiore a quella esistente.

H.max= ml. 7,00;

#### **Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato in località "Podere Scarni", in via di Monsanto. In tale area è consentito il recupero delle volumetrie assentite dell'ex "Salumificio Monsanto" fino a un massimo del 70% del volume esistente e comunque fino alla Sul esistente, a fini residenziali.

In particolare, nella progettazione del Piano di Recupero ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- si dovrà riordinare e riorganizzare l'intera area, migliorando e riqualificando l'intero complesso edilizio da un punto di vista architettonico e paesaggistico;
- potranno essere realizzate non più di 12 Unità Abitative, di cui due di edilizia convenzionata, che l'Amministrazione Comunale assegnerà mediante bando pubblico;

- si dovrà ampliare il ponte sul “Drove di Tattera”: sarà a carico, del soggetto attuatore del PdR, la realizzazione di tale ampliamento, così come gli oneri relativi alla progettazione, alle indagini geologiche, idrauliche, sismiche e alla progettazione strutturale; l'Amministrazione Comunale si impegnerà a ritirare tutti i pareri e le Autorizzazioni necessarie per la sua realizzazione;
  - dovrà essere previsto l'approvvigionamento autonomo della fornitura idrica;
- inoltre dovranno essere previste opportune sistemazioni a verde ed alberature di alto fusto..

### **Art. 30 - SOTTOZONA E2 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DELLECOLLINE DELL’ELSA**

1. Tale Sottozona coincide con il “Sub-sistema 2.1: Area Agricola Produttiva : Colline dell'Elsa”, del Piano Strutturale.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli edifici individuati di interesse architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A, B e C, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto degli articoli n° 43, 44 e 45 della L.R. 1/05. Qualora si prevedano interventi ammessi dalle presenti Norme, all'articolo n° 18 comma 2°, lettere h) ed i), che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1954 e per gli edifici schedati ma privi di valore, anche quelli di cui alla lettera g), la loro fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia. Le nuove costruzioni sono disciplinate dall'articolo n° 41 della L.R. 1/05.

3. In tali Sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Agricolo-produttiva e agriturismo nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- Turistico-ricettive eccedenti quelle agrituristiche, sia in associazione all'attività agricola che separatamente su immobili e/o complessi edilizi esistenti, purché questi siano definiti non più necessari né idonei all'attività agricola con “Programma Aziendale” o siano immobili originariamente non attinenti all'attività agricola;
- Residenziali su immobili e/o complessi edilizi esistenti, purché questi siano definiti non più necessari né idonei all'attività agricola con “Programma Aziendale” o siano immobili originariamente non attinenti all'attività agricola.

I cambi di destinazione d'uso ad attività turistico-ricettiva non dovranno comunque eccedere le previsioni del Piano Strutturale per il recupero del patrimonio edilizio e per eventuali incrementi per attrezzature e servizi annessi, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovranno superare le quantità indicate nell'Appendice 1 “Dimensionamento del Regolamento Urbanistico” .

4. Sulle infrastrutture esistenti è ammessa la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento della funzionalità e sicurezza della viabilità esistente e/o interventi scaturiti da intese per le infrastrutture di interesse regionale nel rispetto delle Invarianti Strutturali del piano. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. E' vietata l'asfaltatura delle strade private e l'impiego, per quanto possibile, nella manutenzione stradale e/o nelle opere d'arte di manufatti in cemento armato.

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

6. I “Programmi Aziendali”, di cui all'articolo n° 42 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005, dovranno essere redatti secondo quanto previsto agli articoli n° 19 e 20 delle presenti Norme. Attraverso tali “Programmi Aziendali”:

- è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, di cui all'articolo n° 41, comma 2 della L.R. 1/05;
- sono ammesse nuove costruzioni rurali per annessi agricoli, di cui all'articolo n° 41, comma 4 della L.R. 1/05, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, e fermo restando che tali esigenze siano dimostrate dal “Programma Aziendale”, purché conformi alla specifica disciplina prevista dall'articolo 20 delle presenti Norme.
- è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda, di cui all'articolo n° 41, comma 7 e 8 della L.R. 1/05, purché conformi alla specifica disciplina prevista dall'articolo 24

delle presenti Norme.

7. Sul patrimonio edilizio esistente, sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, per il recupero ad attività turistico-ricettive, è ammessa la ristrutturazione urbanistica, anche in aree soggette a particolare normativa ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.R. 1/05. Tale ristrutturazione urbanistica potrà comportare anche un ampliamento volumetrico, funzionale all'adeguamento dei servizi e degli spazi comuni. Tale ristrutturazione urbanistica riguarderà gli eventuali ampliamenti volumetrici e/o volumetrie secondarie di valore architettonico ed ambientale nullo. Gli incrementi volumetrici non dovranno superare il 10% del volume dell'edificio e/o complesso edilizio recuperato e comunque nel loro complesso non eccedere il dimensionamento previsto per l'intero sistema territoriale.

Gli incrementi volumetrici previsti dalla ristrutturazione urbanistica saranno concessi solo per il recupero di strutture turistico-ricettive alberghiere.

Nei casi di riconversione e/o recupero residenziale, sarà ammessa la ristrutturazione urbanistica ma non l'ampliamento volumetrico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- non interessino edifici individuati dal Piano Strutturale di interesse ambientale o architettonico di cui agli Elenchi "A", "B" e "C" allegati, per i quali è prevista una specifica disciplina di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti Norme, con interventi che non supereranno la Ristrutturazione Edilizia;
- l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità;
- la sagoma della nuova costruzione non dovrà interferire né modificare la linea dei crinali, la quota massima della copertura dovrà essere inferiore a quella del rilievo;
- la nuova costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati assicurando comunque una buona permeabilità dei suoli;
- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producono notevoli movimenti puntuali.

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

9. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto ad attività turistico-ricettive o legate al recupero residenziale, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori. Il R.U. ne disciplinerà le modalità attuative, secondo quanto previsto dall'articolo 25 delle presenti Norme.

10. Per le aree boscate valgono le prescrizioni di cui all'art. 33 .

### **Art. 31- SOTTOZONA E3 – AREA AGRICOLA PRODUTTIVA DELLA PIANURA DELL'ELSA**

1. Tale Sottozona coincide con il "Sub-sistema 3.1: Area Agricola Produttiva : Pianeggiante dell'Elsa", del Piano Strutturale.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli edifici individuati di interesse architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A, B e C, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto dell'articolo 44 e 45 della L.R. 1/05. Qualora si prevedano interventi ammessi dalle presenti Norme, all'articolo n° 18, comma 2°, lettere h) ed i), che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1954 e per gli edifici schedati ma privi di valore anche quelli di cui alla lettera g), la loro fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia. I cambi di destinazione d'uso ad attività turistico-ricettiva non dovranno comunque eccedere le previsioni del Piano Strutturale per il recupero del patrimonio edilizio e per eventuali incrementi per attrezzature e servizi annessi, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovranno superare le quantità indicate nell'Appendice 1 "Dimensionamento del Regolamento Urbanistico".

Nei casi di riconversione a recupero residenziale, sarà ammessa la ristrutturazione urbanistica ma non l'ampliamento volumetrico.

Sugli edifici residenziali esistenti, non compresi negli elenchi A e B, sono ammessi gli ampliamenti "una tantum" indicati all'art. 22 comma 5, con le specifiche maggiorazioni per le zone E3, di cui al comma 6 dello stesso art..22.

3. Sulle infrastrutture esistenti è ammessa la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento della funzionalità e sicurezza della viabilità esistente e/o interventi scaturiti da intese per le infrastrutture di interesse regionale nel rispetto delle Invarianti Strutturali del piano. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. E' vietata l'asfaltatura delle strade private e l'impiego, per quanto possibile, nella manutenzione stradale e/o nelle opere d'arte di manufatti in cemento armato.

4. I "Programmi Aziendali", di cui all'articolo n° 42 della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005, dovranno essere redatti secondo quanto previsto agli articoli 19 e 20 delle presenti Norme. Attraverso tali "Programmi Aziendali":

- è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, di cui all'articolo n° 41, comma 2 della L.R. 1/05;
- non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, di cui all'articolo n° 41, comma 4 della L.R. 1/05;
- è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda, di cui all'articolo n° 41, comma 7 e 8 della L.R. 1/05, secondo quanto previsto dall'articolo 21 delle presenti Norme, limitandone la realizzazione ai soli annessi agricoli in legno fuori terra.

5. Costituisce eccezione alle suddette norme il seguente PdR in "Sottozona E3". Tale eccezionalità descritta nelle sottostanti specifiche prescrizioni riguarda lo strumento attuativo e la volumetria, fermo restando che, essendo in tale Sottozona tutti gli edifici residenziali equiparati a quelli in "Sottozona di Saturazione B1", l'ampliamento massimo non può eccedere le previsioni del Piano Strutturale per i "Completamenti Edilizi", nel 3.1 Sub-sistema: Area agricola produttiva pianeggiante e cioè mq 160,00 di Sul. Per il suddetto PdR, in quanto già avviato alla data di adozione della Variante generale al R.U. ( variante n.8), continuano a valere i preventivi parametri urbanistici calcolati in volume; in caso di redazione di nuovo Piano di recupero si applicheranno i parametri urbanistici calcolati in Sul.

#### **PdR n° 14 - Area "Podere Il Casotto", in località Le Drove ; Tav. 1.4 – Le Grillaie - Valcanoro**

In tale area è consentito, tramite Piano di Recupero, nei modi e nei termini previsti dalla Legge 457/78, la riorganizzazione delle volumetrie esistenti a fini residenziali con un aumento del 20% della Sul esistente assente e, comunque, non eccedente mq 160,00. L'altezza massima è fissata in mt 7,00. Tale Piano di Recupero dovrà riordinare e riorganizzare le volumetrie esistenti e accorpate a queste quelle nuove, migliorando e riqualificando l'intero complesso edilizio da un punto di vista architettonico e paesaggistico. Dovranno essere previste opportune sistemazioni a verde ed alberature di alto fusto.

## CAPO III - INSEDIAMENTI ED AREE SPECIALI IN TERRITORIO APERTO

### Art. 32 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICA, AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA

1. Il Regolamento Urbanistico individua le aree di interesse paesistico, storico, ambientale e archeologico, suddividendole in due specifiche categorie:

-1a) le aree di tutela assoggettate a vincoli sovraordinati.

-1b) le aree di protezione paesistico storico ambientale individuate dal PTC della Provincia di Firenze

Le due categorie di aree sono individuate con apposita campitura sulle tavole 3.n del R.U:

2. Fanno parte delle aree di tutela assoggettate a vincoli sovraordinati :

- le aree a protezione delle bellezze naturali, ex Legge 1497/39, di cui all'articolo n° 157, del D. Lgs n° 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e le aree di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, ex Legge n° 431/85 " di cui all'articolo n° 142, lettera c), g) e m), del D. Lgs n° 42/2004, quali:
- area di rispetto intorno a Petrognano, vedi Decreto Ministeriale del 26 marzo 1970, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 122/1970 ;
- la fascia di rispetto stradale lungo la Strada G.C. FI-SI, pari a ml. 300, vedi Decreto Ministeriale del 23 marzo 1970 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 101/1970 ;
- la fascia di 150 metri lungo il fiume Elsa e lungo altri corsi d'acqua, non esclusi dal vincolo per espressa deliberazione dell'organo Regionale competente, vedi D.C.R.T. 11.03.1986 n° 95, a protezione di ciascuna sponda ai sensi dell'art.142, lettera c);
- le zone boscate, ai sensi dell'art.142, lettera g) meglio descritte e disciplinate al successivo art..33;
- le zone di interesse archeologico, ai sensi dell'art. 142, lettera m) .

Alle aree di tutela di cui agli ultimi tre alinea precedenti, si applicano le disposizioni di cui all'art.142, comma 2 del D.Lgs 42/2004.

Gli interventi ammessi in quest'aree devono essere autorizzati con il procedimento di cui all'articolo n° 88, della L.R. n° 1/05; la Commissione preposta all'accertamento, verifica e compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela dei beni storici, architettonici, paesaggistici ed ambientali, è la "Commissione Comunale per il Paesaggio", di cui all'articolo n° 89, della L.R. N° 1/05.

Sono rappresentate nelle tavole 1.n del Regolamento Urbanistico anche le aree e gli immobili assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in quanto beni culturali. Dette aree ed immobili ricadono in larga parte all'interno del perimetro dei centri abitati e delle UTOE : su di esse si applicano le disposizioni e le procedure del citato D.Lgs 42/2004 nonché le presenti norme in relazione alla classificazione di valore degli edifici ed alla zonizzazione delle aree in cui ricadono.

Fanno parte delle aree di protezione paesistico storico ambientale individuate dal PTCP:- le aree di protezione paesistica e/o storico – ambientale, di cui all'articolo n° 12 del P.T.C.P.;

Per gli interventi ammessi, per i beni e le aree sopra equiparati a quelli notificati a vario titolo dal D. Lgs n° 42/2004 "Codice dei beni attuali e del Paesaggio", è sufficiente, per il rilascio del titolo abilitativo necessario per interventi, il parere della "Commissione Comunale per il Paesaggio".

3. In queste aree è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Gli interventi di nuova edificazione, eventualmente ammessi dalle norme degli articoli 23 e 24 e dalle singole sottozone, dovranno essere dimostrati necessari e non collocabili fuori delle aree suddette da "Programmi Aziendali". Eventuali costruzioni a carattere precario potranno essere ammesse, solo per comprovati e temporanei motivi di necessità, previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, che prevede modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi.

In tali aree non sono ammessi impianti di trattamento termico, impianti di discarica, di stoccaggio e/o trattamento di rifiuti speciali e/o speciali-pericolosi. Non sono altresì consentite attività di ricerca e di estrazione di ri-

sorse energetiche o gas dal sottosuolo fino a quando con apposito atto non saranno individuate le aree non idonee allo sfruttamento delle risorse geotermiche: sono fatti salvi gli interventi per la realizzazione di impianti geotermici a bassa entalpia finalizzati al riscaldamento e raffrescamento di edifici a destinazione residenziale.

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

5. Nelle aree di interesse archeologico, nelle quali sono stati trovati reperti o tracce di utilizzazione in epoche antiche, vincolate ai sensi dell'articolo n° 10 "Beni Culturali" e degli articoli n° 136 e 142 "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, e in particolare articolo n° 142, comma n° 1, punto m), per il rilascio di Permesso di Costruire o di ogni altro Permesso per interventi, siano essi pubblici e/o privati, che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o asportazione di materiali sedimentatisi nel tempo o sistemazione o modifiche agrarie che alterino lo stato dei luoghi con movimenti di terra di profondità superiore a m. 0,40, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. La Soprintendenza per i Beni Archeologici potrà richiedere saggi preliminari di documentazione della valenza archeologica e qualora detti saggi dessero risultati positivi, una volta accertata la natura, la consistenza ed estensione delle stratificazioni antiche e delle strutture rinvenute, potrà valutare l'opportunità, oltre all'imposizione del vincolo ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, di procedere a Variante del progetto con le relative opere di tutela o esprimere parere negativo al Permesso.

Le seguenti aree in cui sono stati segnalati e/o rinvenuti manufatti, strutture murarie, tombe, frammenti ceramici e/o materiali vari, sono da considerarsi siti archeologici:

- a) Sito in località "San Martino ai Colli": necropoli con materiali databili fra il VII secolo a.C. ed il II secolo a.C.;
- b) Sito nei pressi di San Martino, nella vallata del "Rio Bozzone": frammenti ceramici, databili al I secolo a.C. ed il I d.C., probabilmente riferibili ad una struttura rustica e a tombe alla "cappuccina". Foglio catastale n° 38, particelle 6 e 18;
- c) Sito lungo la via Cassia ed il Fosso "Drove di Cinciano": campo di forma quadrangolare irregolare in cui sono stati rinvenuti materiali pertinenti ad una abitazione databile tra il I secolo a.C. e la metà del I secolo d.C.;
- d) Sito a "Podere Saracino": rinvenimento di tomba etrusca risalente alla fine del VII secolo a.C. e gli inizi del VI secolo a.C.;
- e) Sito in Linari, lungo tutta la pendice orientale della collina: rinvenimento di frammenti di materiali ceramici databili fra il IV secolo a.C. ed il I secolo a.C., che indicano la presenza importante di un insediamento etrusco;
- f) Sito nell'area compresa tra il corso del "Rio Bozzone" e la strada comunale di Valcanoro: si sono rinvenuti materiali archeologici abbondantemente diffusi, probabilmente databili al III - I secolo a.C.. Foglio catastale n° 38, particelle n° 34, 35, 36, 37, 38 e 40;
- g) Sito nella vallata del "Rio Bozzone": ritrovamento sporadico di nucleo di selce,
- h) Sito archeologico di Ponzano

6. Si precisa comunque che qualora durante lavori di escavazione di qualsiasi genere, in qualsiasi zona, si verificino scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 e degli articoli n. 822, 823, e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. n. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori ed avvisare immediatamente la Soprintendenza o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio.

7. In tali aree, gli interventi di qualsiasi natura, anche se a carattere semi-permanente o provvisorio, l'arredo urbano ed i dettagli costruttivi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni dei cavi per energia elettrica e telefonici, di apparecchi di illu-

minazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo o confusione visiva.

Inoltre, tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente al 1954, tanto all'esterno quanto all'interno come colonne, pilastri, mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture di alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte integrante dell'architettura dell'edificio, non può essere asportato o modificato senza preventiva Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e di eventuali altri organi competenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

8. Sulle aree di protezione paesistica storico ambientale individuate dal PTC si applicano, per le parti esterne ai limiti delle UTOE, le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art.12 del PTC della Provincia di Firenze.

### **Art. 33 - AREE BOScate**

1. Le aree boscate sono individuate con apposita campitura nelle tavole 1.n del R.U. .Esse sono state perimetrate tenendo conto dei confini derivanti dalla carta dell'uso del suolo, in scala 1:10.000, appositamente predisposta per il P.S.. Tali aree coincidono con le aree di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, ex Legge n° 431/85, di cui all'articolo n° 142, lettera g) del D. Lgs. N° 42/2004. L'effettiva presenza e consistenza delle aree boscate deve essere accertata a cura del richiedente ogni volta che viene presentata un'istanza od un titolo abilitativo per interventi di trasformazione urbanistica, edilizia od ambientale di dette aree. In tali aree sono consentite solo le attività e gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e di piani di assestamento forestale, nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui al R.D. 3267/23 e successive modificazioni ed integrazioni, così come delle disposizioni contenute nello Statuto del Territorio del P.T.C.P. che della L.R. n° 39 del 21 marzo 2000 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento Forestale n° 48/R emanato con D.P.G.R. dell'8 agosto 2003.

2. Non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di enti pubblici o per adeguamento di servizi tecnologici.

3. Sul patrimonio edilizio esistente interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi, in edifici non in Elenco A, B o C, solo se finalizzati alla riduzione di impatti visuali e ambientali e comunque senza incrementi di volumi e di altezze.

4. In queste aree è prescritta la salvaguardia degli assetti, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra non superficiali senza specifica autorizzazione comunale.

5. Sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei dei corsi d'acqua a qualsiasi scopo finalizzate.

Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.

6. E' da favorire una fruizione opportunamente regolamentata delle aree boscate, sia a scopo turistico che per lo studio della flora (biotopi) e della fauna. A tal fine è prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei

percorsi esistenti, lungo i quali non si può interdire l'uso pubblico, purché esterni, a pertinenze esclusive di abitazioni private. Il Sindaco potrà interdire tale uso pubblico per ragioni di pubblica incolumità.

7. E' vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico e nel rispetto del contesto paesaggistico e ambientale.

8. Sono da considerare aree boscate a tutti gli effetti anche quelle aree percorse da fuoco e/o rimboscate.

#### **Art. 34 - AREE DESTINATE ALLE OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. Sono le aree destinate ad opere per il superamento e/o la mitigazione del rischio idraulico quali risultano dal Piano dell'Autorità di Bacino dell'Arno (casse di espansione lungo il corso del fiume Elsa) e dagli studi idrologico-idraulici appositamente redatti per le Varianti generali al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune. Le opere individuate da questi ultimi studi consistono in casse di espansione e/o di compensazione, da briglie e/o bocche tarate, da arginature, sistemazione e rimodellamento delle sponde e degli alvei fluviali che interessano il corso di alcuni corsi d'acqua, affluenti di destra dell'Elsa. Tutte le aree sopra descritte sono rappresentate con apposita campitura nelle tavole 1.n del regolamento Urbanistico.

2. Le aree a rischio idraulico individuate con gli studi idraulici di supporto alle Varianti generali agli strumenti urbanistici comunali differiscono in parte dalle "aree sensibili" indicate dal PTC della Provincia di Firenze, che non sono state pertanto riportate sulle tavole del PS e del RU. Le aree a rischio idraulico individuate sulla base degli studi idrologici -idraulici di supporto alle Varianti generali degli strumenti urbanistici comunali sono riportate nelle tavole della pericolosità idraulica che fanno parte del Quadro conoscitivo del PS.

3. Nelle aree perimetrate nella "Carta dei vincoli" del P.S. soggette alle limitazioni e salvaguardie stabilite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e nelle aree destinate alla realizzazione di mitigazione del rischio idraulico sono esclusi interventi edilizi e trasformazioni morfologiche incompatibili. E' ammesso l'uso agricolo con colture di tipo ortivo o seminativo, purché senza la realizzazione di serre e/o recinzioni, e/o manufatti, senza l'impianto di alberature di alto fusto e senza la realizzazione di alcuna trasformazione morfologica in grado di ostacolare il deflusso delle acque.

#### **Art. 35 - ZONE PER L'ISTITUZIONE DI AREE PROTETTE DI INTERESSE LOCALE: PARCO FLUVIALE DELL'ELSA**

1. Le aree protette di interesse locale sono ambiti territoriali che necessitano di azioni di tutela, conservazione o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali. Tali aree dovranno essere oggetto di un Protocollo di Intesa tra i Comuni di: Poggibonsi, San Gimignano e Certaldo, in modo da coordinare e unificare normative ed interventi.

2. Sono le parti di territorio caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività culturali e ricreative, della osservazione-studio dei fenomeni naturali. Recepiscono completamente quelle di cui all'articolo n° 10 del P.T.C.P., Sono individuate lungo la riva sinistra dell'Elsa; in cartografia sono rappresentate con apposita campitura nelle tavole 1.2 e 1.4

3. Fino all'istituzione di "parchi, riserve naturali, aree naturali protette di interesse locale", in tali aree sono consentite nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo per destinazioni di pubblico interesse e comunque congruenti con le caratteristiche di cui al comma 2. Gli edifici esistenti aventi un'utilizzazione non congruente con tali caratteristiche non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale.

4. Al momento dell'istituzione di "parchi, riserve naturali, aree naturali protette di interesse locale", la specifica disciplina verrà definita da strumenti di pianificazione specifici nel rispetto dei criteri di cui alla vigente normativa

### **Art. 36- REALIZZAZIONE DI NUOVE LINEE ELETTRICHE, COSTRUZIONE DI NUOVE CABINE ELETTRICHE E IMPIANTI DI STAZIONI RADIO-BASE**

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..
3. In adiacenza di complessi edilizi di cui agli Elenchi A e B e nelle aree di pertinenza degli stessi, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.
4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.
5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo.
6. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno delle "Sottozone E1 e E2" saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.
7. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:
  - A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle "terre di Siena" o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.
  - B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle "terre di Siena", escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.
8. La realizzazione di nuovi tralicci o pali per il supporto di antenne per la trasmissione di onde elettromagnetiche in genere, non sarà consentita all'interno dei centri abitati, ad eccezione delle aree pubbliche quali cimiteri e impianti sportivi, o in aree che il Regolamento Urbanistico individuerà esplicitamente, e purchè siano garantite tutte le condizioni per la tutela della salute della popolazione residente. Eventuali manufatti necessari a tali impianti dovranno attenersi a quanto previsto nel comma n° 7 precedente, riguardante le cabine elettriche. La realizzazione degli impianti di radiocomunicazione fuori dalle aree citate è ammessa solo nel caso in cui venga dimostrato che la localizzazione in tali aree risulti indispensabile per la funzionalità della specifica rete di comunicazione. L'ubicazione di tali impianti dovrà comunque rispettare i criteri localizzativi indicati dalla L.R. 49/2011.
9. Potranno essere installate sulla sommità di edifici pubblici o privati ricadenti anche all'interno di aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, purchè l'installazione degli impianti sia realizzata con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo e sempre solo dopo avere ottenuto il parere da parte degli organi competenti in materia, le sole antenne di utenti pubblici e privati per l'accesso ai servizi di connessione in banda larga in tecnologia wireless presenti sul territorio e le sole antenne necessarie alla messa a disposizione di tali servizi alla popolazione residente ed alle imprese del territorio. Eventuali antenne destinate al potenziamento di questo stesso tipo di servizi a favore di cittadini ed imprese di altri comuni limitrofi potrà essere ammessa solo abbinata ad un'installazione già esistente e previa dimostrazione da parte del gestore del servizio dell'impossibilità di praticare soluzioni alternative .
10. E' ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione di segnale radio-televisivo e di un'unica parabola su ogni fabbricato.

### **Art. 37 - DISPOSIZIONI PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI**

1. Le seguenti disposizioni integrano la normativa nazionale e regionale di settore e le indicazioni ed i criteri dell'Appendice 3b del PTC della Provincia di Firenze relativamente all'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.

2. Detti impianti sono così disciplinati:

a) la collocazione dei pannelli deve essere effettuata avendo riguardo alla riduzione del loro impatto visivo e, a tal fine, dovranno essere preferite quelle collocazioni che, tenuto conto dai luoghi da cui risultano visibili, assicurano un miglior inserimento dal punto di vista estetico-paesaggistico;

b) al fine di perseguire il minimo impatto sul territorio, in caso di posizionamento sul terreno, l'installazione dei pannelli dovrà essere accompagnata dalla realizzazione di interventi di mitigazione, tenuto conto delle visuali panoramiche e paesaggistiche, della visibilità da strade e spazi pubblici nonché della vicinanza ad edifici di interesse storico ed architettonico;

c) sulle coperture inclinate degli edifici classificati negli elenchi A, non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici; sulle coperture degli edifici classificati negli elenchi B e C o esistenti al 1954 ancorché privi di valore i pannelli dovranno essere integrati nella falda del tetto; negli altri edifici i pannelli dovranno essere complanari con la falda; in entrambi i casi dovrà essere fatto ricorso alla migliore tecnologia disponibile, preferendo colorazioni in armonia con i colori e le caratteristiche architettoniche degli edifici sui quali è prevista l'installazione e privilegiando l'utilizzo di corpi separati rispetto al corpo principale dell'edificio;

d) in ogni caso i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici installati sulla copertura dovranno essere posizionati all'interno dei fabbricati;

e) sulle coperture piane i pannelli potranno essere installati, con l'inclinazione tecnicamente più opportuna, nella parte meno visibile dal piano stradale sottostante e da punti di vista panoramici; in ogni caso gli interventi di collocazione dovranno essere preceduti, ove necessario, dalla riqualificazione e dal risanamento delle coperture;

f) l'installazione dei suddetti impianti negli edifici ubicati nelle zone A ed E sono soggetti a preventivo parere della Commissione Edilizia e/o del Paesaggio.

3. La realizzazione di impianti fotovoltaici è obbligatoria nelle nuove costruzioni, nel rispetto delle normative vigenti e con particolare attenzione al contesto paesaggistico ambientale.

4. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nel territorio aperto è subordinata, oltre a quanto disposto dalla normativa di settore ed in particolare dalla L.R. 11/201,1 al rispetto dei seguenti criteri localizzativi:

- per impianti con potenza fino a 5kW, sono escluse : le zone A, le aree di pertinenza di edifici compresi negli elenchi A e B, le aree tutelate ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004”;

- per impianti con potenza compresa tra 5kW e 20kW sono escluse, oltre alle aree di cui al precedente a-linea: le Aree di protezione paesistica, storica, ambientale e archeologica di cui all'art.32 delle presenti norme; le aree coltivate a vigneto ed uliveto;

- gli impianti con potenza superiore a 20kW sono esclusi in tutto il territorio comunale.

### **Art. 38 - AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

1. Nel territorio aperto ricadono attrezzature ed aree destinate a servizi di interesse generale. Come le analoghe aree ed attrezzature di interesse generale ricadenti negli insediamenti urbani esistenti esse sono assimilate alle zone F del D.M. 1444/1968 e sono suddivise nelle stesse sottozone F1, F2, F3, F4 elencate all'art. 43 comma 1 delle presenti norme.

2. Su dette attrezzature ed aree si applicano le stesse disposizioni degli articoli da 43 a 47 delle presenti norme. In particolare:

- alle zone F1 si applicano le disposizioni dell'art 44,
- alle zone F2 si applicano le disposizioni dell'art 45,
- alle zone F3 si applicano le disposizioni dell'art 46,
- alle zone F4 si applicano le disposizioni dell'art 47.

## **TITOLO III - GLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI**

### **Art. 39 - SUDDIVISIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI IN ZONE OMOGENEE ED AREE.**

1. Ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, il Regolamento Urbanistico descrive e disciplina gli insediamenti urbani esistenti attraverso l'articolazione nelle zone omogenee A, B, D, F, e nelle zone e sottozone di seguito elencate.
2. Per tali zone e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli del presente Titolo.
3. **Elenco delle Zone e Sottozone :**

#### **ZONE OMOGENEE A - Centri e nuclei storici**

**ZONE OMOGENEE B - Zone prevalentemente residenziali di saturazione e completamento edilizio**, divise nelle sottozone:

- B1** - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici non classificati tra quelli di valore architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A o B, ammettendo aumenti di superficie utile "una tantum" nei limiti seguenti :
  - a - incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. o incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq ;
  - b - incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare mq. 130.
  - c - incremento della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra mq. 111 e mq. 130 fino a raggiungere la superficie utile netta massima di mq. 130 per ogni singola Unità Abitativa.
- B2**- Nelle quali si prevedono interventi diretti e interventi diretti convenzionati o assoggettati a Progetti Unitari su aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
**If 0,35 - Rc 40 % - Hmax 7,00**
- B3** - Aree di saturazione residenziale derivate da Piani attuativi, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentito anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.
- B4** - Aree di saturazione residenziale derivate da Piani attuativi. In tali sottozone sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.  
**Indici urbanistici: Volume esistente, Rc 40%; Hmax 7,00.**

**ZONE OMOGENEE D – Zone prevalentemente industriali , artigianali e commerciali**, divise nelle sottozone:

- D1**- Sottozone costituite da vecchie aree densamente edificate in cui sono ammessi interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia, secondo i seguenti parametri urbanistici : - **Rc**

**50 % - Hmax 10,00**

- D2-** Sottozone costituite da aree recentemente edificate in cui sono ammessi completamenti ed integrazioni, secondo i seguenti parametri urbanistici : - **Rc 50% - Hmax 10,00**
- D3-** Sottozone costituite da aree oggetto di recenti Piani attuativi del precedente strumento urbanistico, in parte in corso di realizzazione; all'interno della sotto- zona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento degli eventuali lotti o opere edilizie non realizzate;
- D4 -** Sottozone costituite da aree di pertinenza delle Sottozone D1 e D2, nelle quali è ammessa l'utilizzazione connessa all'attività principale per stoccaggio, deposito all'aperto, spazio di manovra, escludendo ogni possibilità edificatoria.

**ZONE OMOGENEE F – Di interesse generale: Attrezzature, servizi, aree a verde pubbliche e private per le Aree di Insediamiento, divise nelle Sottozone:**

- F1 -** Sottozona: attrezzature, servizi pubblici e aree a verde pubblico attrezzato per le Aree di Insediamiento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.
- F2 -** Sottozona: attrezzature e servizi privati per le Aree di Insediamiento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.
- F3 -** Sottozona: complessi turistico-ricettivi e campeggi.
- F4 -** Sottozona: aree per parcheggi pubblici.

**AREE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA .**

Sono aree caratterizzate da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, nelle quali si rende necessario un intervento di riqualificazione insediativa da realizzare mediante Progetti unitari di riqualificazione o Piani di Recupero, entrambi contraddistinti dalla sigla Pdi R e da un numero identificativo. Dette aree sono assimilate alle zone A allorquando includono edifici ricadenti negli elenchi A, B, C della classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente; in caso contrario sono assimilate alle zone B. Nei soli casi di riqualificazione di insediamenti che conservano la destinazione produttiva dette aree sono assimilate alle zone D.

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

4. Agli interventi ammessi negli insediamenti urbani esistenti come classificati e disciplinati al presente titolo si applicano le classi di fattibilità geologica indicate nel "Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area" di cui all'Appendice 3 .

**Art. 40 - ZONE OMOGENEE "A": CENTRI E NUCLEI STORICI.**

1. In conformità con il D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 e con le indicazioni del P.S., il Regolamento Urbanistico individua con le zone A i nuclei originari dei centri e degli aggregati di antica formazione. La generalità delle zone "A" è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

2. Tali zone comprendono:

- edifici, complessi edilizi o insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, di norma classificati negli Elenchi A, B e C di cui all'art. 17 delle presenti norme;
- aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per le loro caratteristiche peculiari, degli insediamenti di cui sopra.

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

In tale zona è ammesso abbassare la quota dei piani terra fino a raggiungere, al massimo, la quota del piano di campagna esterno, in tutti i casi in cui dette quote esterne risultino inferiori a quelle di calpestio interne, senza che questo determini aumento di volume, al fine di aumentare le altezze dei locali e migliorare le condizioni igieniche di degrado e sottoutilizzo.

4. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 18 delle presenti norme, con le prescrizioni sulle tecniche ed i materiali da impiegare contenute nel Regolamento Edilizio. In particolare la realizzazione di terrazze a tasca è ammessa sugli edifici compresi nell'Elenco C e sugli edifici di modesto valore architettonico e/o nullo alle condizioni indicate al citato art.18, comma 6 , terzo alinea.

5. Nel caso di frazionamento o di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, la dimensione minima delle nuove unità abitative non potrà essere inferiore:

- in edifici di valore architettonico ed ambientale di cui agli Elenchi A e B, a mq. 45 di superficie utile netta in uno dei seguenti tre casi: a) quando sia possibile la realizzazione di una sola unità immobiliare aggiuntiva rispetto alle esistenti; b) quando il mutamento di destinazione d'uso interessi singole unità immobiliari già esistenti all'interno degli edifici e nelle restanti unità immobiliari non siano previsti interventi; c) purché la sommatoria delle superfici utili nette delle unità immobiliari oggetto dell'intervento divisa per il numero di quest'ultime dia un valore maggiore o uguale a mq 65; qualora si realizzino più unità abitative, queste non dovranno alterare, trasformare e/o variare la tipologia originaria e a quest'ultime non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante;
- in edifici di modesto valore architettonico ed ambientale di cui all' Elenco C o di valore nullo, a mq. 45 di superficie utile netta e, qualora si realizzino più unità abitative, a queste non dovrà corrispondere una suddivisione del resede circostante.

Per gli edifici ricompresi negli elenchi A, B e C, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale di tutta la superficie utile lorda esistente; per gli edifici privi di valore ancorchè schedati, tale recupero, con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, qualora superi i 160 mq di sul ., è previsto solo per il 50% della superficie utile lorda assentita.

I cambi di destinazione d'uso, a scopo residenziale, non dovranno comunque eccedere le previsioni del Piano Strutturale per il recupero del patrimonio edilizio, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovranno superare in ogni Sub-sistema e Area di Insediamento, le quantità indicate nell' Appendice 1 " Dimensionamento del Regolamento Urbanistico".

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso sugli immobili :

- residenziali, artigianato di servizio alla residenza : lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolari, piccole riparazioni, ecc, turistico-ricettive, pubblici esercizi, ristoranti, bar, pizzerie, esercizi commerciali di vicinato, servizi pubblici, uffici pubblici e privati, studi professionali, edifici per il culto, per lo spettacolo, per sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali.

Nel caso di unità funzionali con destinazioni d'uso esistenti in contrasto con le destinazioni di zona, gli interventi di ristrutturazione edilizia oltre RE3 e quelli di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati al mutamento della destinazione d'uso finalizzato al conseguimento di tale compatibilità.

In particolare per le attività commerciali si precisa che :

- sono ammessi esercizi di vicinato.

Al fine di incentivare e/o agevolare la permanenza di esercizi di vicinato, nelle "Zone A" si prevedono deroghe alla dotazione di parcheggi e, pertanto, si ammette per gli esercizi di vicinato che :

- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali o come indicato all'art. 11 comma 5 possono essere reperiti nel raggio di 200 mt dal fabbricato interessato dal progetto ed in alternativa, ove ne ricorrano le condizioni indicate al comma 6 dello stesso art.11, possono essere monetizzati.

- i parcheggi per la sosta di relazione, vengono ridotti a zero in quanto in dette zone ricorrono gli elementi previsti per tale riduzione, essendo le stesse caratterizzate da traffico limitato o vietato, risultando che la relativa utenza proviene quasi esclusivamente dal vicinato e avendo quindi un carattere prevalentemente pedonale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- grandi e medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso, attività artigianali inquinanti o che producano emissioni acustiche o atmosferiche, ivi compresa la riparazione di veicoli, magazzini e/o depositi che comportino inconvenienti per il volume di traffico, attività comunque industriali.

L'Amministrazione Comunale, può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:

- 1)- Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale;
- 2)- Aumento non sostenibile del carico urbanistico.

6.bis. Relativamente all'edificio sito in località " Bustecca" nel Capoluogo, individuato nell'elaborato grafico con il simbolo \* nonché dalla scheda 462 , sono consentite le destinazioni d'uso commerciale limitatamente all'attività ristorativa, somministrazione di alimenti e bevande, e turistico-ricettiva, nel rispetto della categoria d'intervento ammessa dal Regolamento Urbanistico.

7. Sugli edifici non classificati o compresi nell'elenco C, destinati alla ristorazione, sono consentiti ampliamenti una-tantum fino a mq 80 di Sul a condizione che gli ampliamenti siano realizzati nel rispetto del contesto paesaggistico ambientale e con modalità costruttive e finiture coerenti con le caratteristiche degli insediamenti storici in cui sono inseriti.

#### **Art. 41- ZONE OMOGENEE "B": ZONE ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO**

1. Sono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione, totalmente o parzialmente edificate . Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione alle caratteristiche oggettive ed ai tipi di interventi ammessi: B1, B2, B3 e B4.

Le "Sottozone B1" sono individuate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

2. Nella generalità delle "Zone B" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili :

- residenziali, artigianato di servizio alla residenza : lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolari, piccole riparazioni, ecc, turistico-ricettive : extra –alberghiere, pubblici esercizi, ristoranti, bar, pizzerie, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, servizi pubblici, uffici pubblici e privati, studi professionali, edifici per il culto, per lo spettacolo, per sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali.

In particolare per le attività commerciali si precisa che :

- sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture commerciali fino ad una superficie massima di vendita, per ciascun esercizio di media struttura di vendita, di mq. 500

Al fine di incentivare e/o agevolare la permanenza nelle sottozone B1 di esercizi di vicinato, si prevedono deroghe alla dotazione dei parcheggi e, pertanto si ammette per gli esercizi di vicinato che:

- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali o come indicato all'art. 11 comma 5 che possono essere reperiti nel raggio di 200 mt dal fabbricato interessato dal progetto ed in alternativa , ove ne ricorrano le condizioni indicate al comma 6 dello stesso art.11, che possono essere monetizzati.
- i parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti o possono essere monetizzati nei casi indicati all'art.12 comma 5 terzo alinea.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a 500 mq e commercio all'ingrosso con Superficie superiori a 600 mq, attività artigianali inquinanti e non compatibili con le destinazioni residenziali, attività comunque industriali.
- ogni Unità Abitativa che verrà realizzata in "Sottozona B1 o B2", dovrà avere una superficie utile netta non inferiore a mq. 45.

Per gli edifici ricompresi negli elenchi A, B e C, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale, di tutta la superficie utile lorda esistente; per gli edifici di valore nullo, tale recupero, con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, è previsto solo per il 50% della superficie utile lorda assentita.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli edifici individuati di interesse architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A, B e C compreso quello produttivo con lavorazioni non inquinanti, sono ammesse, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati dalla sottozona, qualora ciò non comporti alcun peggioramento alle condizioni igieniche ed ambientali delle residenze circostanti, a parere della Commissione Edilizia. Per le lavorazioni inquinanti, il Comune applicherà i provvedimenti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia. Non sono ammessi gli interventi previsti al comma precedente se non dopo l'allontanamento delle suddette lavorazioni.

Inoltre qualora si prevedano interventi ammessi dalle presenti Norme, all'articolo 18, comma 2°, lettere h) ed i), che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1954 anche quelli di cui alla lettera g), la loro fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia.

4. Sono in ogni caso consentite le demolizioni e ricostruzioni a parità di superficie utile lorda di edifici o parti di edificio non aventi valore architettonico, culturale ed ambientale.

5. E' ammesso il rialzamento degli edifici di abitazione e di quelli che abbiano destinazione strettamente connessa con la residenza, quali negozi, studi professionali, attività artigianali di servizio, autorimesse, ecc., aventi uno o più piani, per raggiungere il numero di piani dell'edilizia adiacente anche superando l'indice fondiario della sottozona, purché non classificati tra quelli aventi valore architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi A o B.

Per le Unità Abitative facenti parte di edifici che utilizzeranno la norma sovradetta non sono applicabili gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 9°, "Sottozona B1".

Inoltre in tale zona è ammesso abbassare la quota dei piani terra fino a raggiungere, al massimo, la quota del piano di campagna esterno, in tutti i casi in cui dette quote esterne risultino inferiori a quelle di calpestio interne, senza che questo determini aumento di volume, al fine di aumentare le altezze dei locali e migliorare le condizioni igieniche di degrado e sottoutilizzo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di piccole strutture in legno od altro materiale leggero non stabilmente infisse al suolo aventi una superficie coperta massima di mq 6,00 ed un'altezza massima di mt 2,40. Le procedure e le modalità di realizzazione di dette strutture sono disciplinati dal Regolamento Edilizio.

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

7. In tutti gli interventi che implicino un incremento urbanistico tale da comportare adeguamento degli standard della zona, quantificato con la realizzazione di 3 o più unità abitative o comunque con la realizzazione o riutilizzazione di una superficie utile lorda eccedente mq 300, il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere subordinato alla stipula di apposita Convenzione. Fanno eccezione a tale regola gli interventi descritti nelle sottostanti "schede-progetto", in alcune delle quali è ammesso l'intervento diretto.

#### 8. Edilizia Sostenibile: Bioarchitettura

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 e di ristrutturazione edilizia "RE3" e urbanistica.

Tali incrementi sono ammessi alle condizioni di cui all'articolo 5, comma 7 delle presenti Norme e alle condizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

#### 9. Descrizione e norme per le sottozone:

##### Sottozona B1:

Tale sottozona è costituita da insediamenti di più antica costruzione risalenti nella maggioranza dei casi a dopo il '900, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Non si ammettono pertanto ulteriori edificazioni, eventuali nuove volumetrie determinate da ampliamenti si coordinino e si unifichino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante. Si prevedono interventi diretti su edifici esistenti, purché non classificati tra quelli di valore architettonico, culturale ed ambientale di cui agli Elenchi "A" o "B", ammettendo aumenti di superficie utile "una tantum", nei limiti seguenti :

- a – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. o incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq ;
- b - incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare mq. 130.
- c – incremento della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra mq. 111 e mq. 130 fino a raggiungere la superficie utile netta massima di mq. 130 per ogni singola Unità Abitativa.

Le Unità Abitative, ricadenti nelle U.T.O.E. 3.3, 3.4 e 3.5 che usufruiranno di tali ampliamenti, dovranno impegnarsi con Atto Unilaterale d'Obbligo, a non frazionare la nuova Unità nei successivi 10 anni.

.

##### Sottozona B2

Tale sottozona è caratterizzata da aree incluse o adiacenti alle "Sottozone B1" dotate di sufficienti urbanizzazioni.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi o solo parzialmente edificati, purché i nuovi edifici si coordinino e unifichino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

Indici urbanistici.....If 0,35 Rc 40% Hmax 7,00; o quanto specificatamente assegnato.

Qualora tale Sottozona si trovi in aderenza alla "Sottozona B1", le volumetrie in essa contenute potranno essere dislocate anche nell'area limitrofa e/o accorpate all'edificio esistente, allo scopo di ottenere una migliore qualificazione architettonica e un miglior inserimento urbanistico.

Tale nuova edificazione a scopo residenziale, dovrà comunque non eccedere le previsioni del Piano Strutturale per i "Completamenti Edilizi", in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovrà superare in ogni Area di Insediamento gli incrementi indicati nell'Appendice 1 "dimensionamento del regolamento Urbanistico".

Nelle successive "Sottozone B2" sono assegnati specifici parametri urbanistici; qualora dette aree necessitino di una riqualificazione e riorganizzazione delle opere di urbanizzazione, il Permesso di Costruire sarà subordinato alla stipula di apposita convenzione o alla sottoscrizione di specifico atto unilaterale di obbligo che dovrà prevedere la realizzazione delle opere di seguito descritte. Nei casi in cui è richiesta la stipula di una convenzione o la sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo la realizzazione della Sottozona sarà subordinata ad un Progetto unitario dell'intera area, come definito all'art.8 ed il progetto dovrà essere presentato dal proprietario o dalla totalità dei proprietari delle superfici catastali.

Di seguito si elencano le "Sottozone B2" in cui sono state predisposte "schede progetto", cioè specifici schemi di riferimento normativi e cartografici, che definiscono indicazioni e/o prescrizioni a cui attenersi. Si precisa che per gli interventi che sono in corso di attuazione alla data di adozione della Variante generale al R.U. (Va-

riante n.8) , continuano a valere i parametri urbanistici calcolati in volume del previgente R.U. fino alla ultimazione dei lavori; per detti interventi continuano a valere anche le modalità di attuazione previste dal previgente R.U.. I parametri urbanistici in volume si applicano anche agli interventi ,realizzati dopo l'ultimazione dei lavori, che non eccedono la ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti fino al 20% del volume esistente.

**TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insedimento : Barberino Capoluogo**  
**“Sottozona B2/1 – via Cassia – angolo via di Novoli”**

Parametri urbanistici : Sul esistente + ampliamento pari a mq 350 di sul ;  
superficie coperta max. = mq. 450,00; H. max. = ml 4,50

**Intervento diretto**

Intervento localizzato all'inizio di via di Novoli in ampliamento ad un edificio esistente a destinazione mista residenziale e commerciale. L'intervento si pone l'obiettivo di consentire un ampliamento dell'edificio esistente ( da realizzarsi in aderenza allo stesso o distaccato dallo stesso) , ampliamento a destinazione terziaria , commerciale e per servizi al fine prevalente di garantire all'attività commerciale esistente l'adeguamento alla normativa vigente ed una dimensione minima economicamente compatibile. L'ampliamento è condizionato al reperimento dei parcheggi pertinenziali necessari all'esercizio dell'attività commerciale o delle altre attività ammesse , previsti dalla Legislazione vigente.

In particolare nella progettazione di tale ampliamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- il nuovo volume dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare coordinandosi con le caratteristiche del fabbricato esistente;
- nella progettazione degli spazi liberi così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali.

**TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E. : Area di Insedimento : San Filippo a Ponzano**  
**“Sottozona B2/2 – San Filippo Sud-Est”**

Parametri urbanistici : Sul = mq 500; superficie coperta max. = mq. **400,00**;  
H. max. = ml 7,00

**Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato a sud-est della fattoria di Baroncelli e del centro storico di San Filippo.

L'intervento si pone a completamento della recente edilizia cresciuta in modo incoerente e mancante di attrezzature e servizi.

In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto edificabile in maniera ordinata e lineare perpendicolarmente a via di San Filippo. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare;
- l'accesso al nuovo lotto dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità interna che parte dalla nuova strada di collegamento tra via S.Filippo e via delle Ginestre;
- nelle aree interne al comparto ricadenti in area di protezione paesistica la nuova viabilità, i parcheggi e eventuali percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiali permeabili;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, 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,
- è a carico dell'intervento la realizzazione del percorso pedonale lungo via S.Filippo fino alla via Cassia, indicato sulle tavole del R.U., previa messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree necessarie che non siano di proprietà del soggetto attuatore,

- in conformità alle indicazioni della tavola del R.U. dovrà essere previsto e realizzato l'allargamento, oltre il perimetro dell'area B2/2, dell'accesso viario sulla Strada delle Ginestre, previa messa a disposizione dell'area necessaria da parte dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni specifiche:

Dove è possibile deve essere mantenuto il piano di campagna attuale.

Gli eventuali movimenti terra devono essere limitati agli sbancamenti, in modo che i nuovi fabbricati non siano fondati su terreno di riporto.

**TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E. : Area di Insegiamento : San Filippo a Ponzano  
“Sottozona B2/3 – San Filippo – Via della Repubblica”**

Parametri urbanistici : Sul = mq. 200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

**Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato lungo la via Cassia, in questo tratto detta via della Repubblica, a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente a via della Repubblica. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- l'accesso al nuovo lotto dovrà avvenire in prosecuzione della viabilità interna di via della Repubblica senza interessare la Cassia; la nuova viabilità interna di distribuzione ed il parcheggio saranno quindi paralleli a via della Repubblica; la scarpata esistente tra via della Repubblica ed il terreno naturale, dovrà essere migliorata, inerbata e piantumata a verde, come per il tratto a monte; il parcheggio, di uso pubblico, dovrà essere realizzato dal privato e da questi mantenuto. In caso di esplicita richiesta dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale in perfetto stato di manutenzione;
- eventuali aree pubbliche facenti parte del Comparto non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate al Comparto stesso;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente;
- gli immobili esistenti potranno essere soggetti a cambio di destinazione d'uso in residenziale nel rispetto delle volumetrie autorizzate con categoria di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica RU1.

**TAV. 2.1 – 2.3 / U.T.O.E. : Area di Insegiamento : San Filippo a Ponzano  
“Sottozona B2/4a – San Filippo – Strada di Codilungo”**

Parametri urbanistici: Sul = mq. 135; superficie coperta max.= mq. 150,00;

H. max.= ml 7,00

**Intervento Diretto**

**“Sottozona B2/4b – San Filippo – Strada di Codilungo”**

Parametri urbanistici: Sul = mq. 100; superficie coperta max.= 100,00; H. max.= ml 7,00

**Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Interventi localizzati a est di San Filippo lungo la strada di Codilungo a completamento di lotti interclusi tra fabbricati esistenti. Gli interventi completano un'area insediativa già urbanizzata.

La progettazione dei singoli lotti dovrà essere preceduta da un Progetto Unitario che dovrà assicurare omogeneità di linguaggio architettonico e coordinare la scelta dei materiali di finitura, delle coloriture e delle sistemazioni esterne.

In particolare, nella progettazione dei lotti di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- gli edifici dovranno disporsi sui lotti in maniera ordinata e lineare parallelamente alla strada di Codilungo. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella progettazione si dovrà realizzare l'ampliamento della sede stradale e la messa a dimora, lungo quest'ultima, di alberature di alto fusto posizionate in filare;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come nella sistemazione a verde dei lotti, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

### **TAV. 2.3 – 1.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Tignano**

#### **“Sottozona B2/6 – Tignano – Via di Tignano”**

Parametri urbanistici : Sul = mq 200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato sotto il Castello di Tignano, lungo via di Tignano a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla via di Tignano. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella Convenzione dovrà essere prevista la cessione di un'area di mq 1.500 nella “Sottozona F4- Aree per parcheggi pubblici”- area 125, per la realizzazione di parcheggi pubblici.
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

### **TAV. 2.3 – 1.3 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Monsanto**

#### **“Sottozona B2/7 – Monsanto – Via del Coderone”**

Parametri urbanistici : Sul = mq. 330; superficie coperta max. = mq. 300,00; H. max. = ml 7,00

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato lungo via del Coderone a completamento della parte nuova dell'edificio.

In particolare, nella Convenzione dovrà essere precisato che le opere pubbliche prescritte nella presente scheda, dovranno essere realizzate prima del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla via del Coderone. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare o plurifamiliare;
- dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzata tra l'edificio attuale, via del Coderone ed il percorso pedonale esistente, che congiunge appunto via del Coderone con l'area pubblica interna alla lottizzazione già completata;
- nella progettazione si dovrà prevedere e realizzare l'allargamento, lungo tutto il lotto, dell'attuale sede stradale di via del Coderone, la realizzazione di parcheggi pubblici e illuminazione pubblica lungo detta strada ed il miglioramento del raccordo stradale da via del Coderone a via San Ruffignano;

- eventuali aree pubbliche facenti parte della Sottozona non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate alla Sottozona stessa;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi pedonali pubblici esistenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

**TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

**“Sottozona B2/9 – Linari - Strada di Linari”**

Parametri urbanistici : Sul= mq.200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

**Intervento diretto**

Intervento è localizzato lungo la strada di Linari, a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti. In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla strada di Linari a non meno di mt. 10 di distanza dalla strada stessa. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

**TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

**“Sottozona B2/10 – Linari - Strada di Linari”**

Parametri urbanistici : Sul = mq.200; superficie coperta max. = mq. 200,00; H. max. = ml 7,00

**Intervento Diretto**

Intervento localizzato lungo la strada di Linari, a completamento di un lotto intercluso tra fabbricati esistenti. In particolare nella progettazione di tale completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla strada di Linari a non meno di mt. 10 di distanza dalla strada stessa. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere mantenute per quanto possibile le quote di campagna attuali, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

**Tav. 2.4 - 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino**

**“Sottozona B2/11 Barberino – via di Novoli”**

Parametri urbanistici: Sul = mq. 135, comprensivi della Sul esistente;  
superficie coperta max. mq. 100,00, H. max. = ml. 7,00

**Intervento Diretto**

Intervento localizzato lungo via di Novoli, riguardante il recupero e l'ampliamento di un annesso agricolo esistente. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del recupero e ampliamento, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'ampliamento dovrà relazionarsi, in modo opportuno, con le volumetrie esistenti, differenziandosi per caratteristiche e forme dalla volumetria originaria;
- nella progettazione si potrà realizzare, in prossimità dell'edificio residenziale esistente, un parcheggio pubblico alberato;
- nella progettazione degli spazi liberi, siano essi pubblici o privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente".

#### **Tav.2.1- 2.4 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Marcialla**

##### **"Sottozona B2/12 Marcialla – via G. Matteotti"**

Parametri urbanistici: Sul = mq.100;

superficie coperta max. mq. 100,00, H. max. = ml. 7,00

##### **Intervento Diretto**

Intervento localizzato lungo via G. Matteotti, nella parte finale: l'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione di tale completamento, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- la nuova costruzione dovrà essere attentamente posizionata sull'area in modo da raccordarsi armonicamente alle curve di livello, evitando eccessivi sbancamenti di terreno e realizzando una tipologia di costruzione a "terrazze";
- nella progettazione degli spazi liberi, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alle alberature di olivi presenti e alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente".
- Prescrizioni specifiche:  
I movimenti terra, in progetto, necessari alla realizzazione dell'intervento, dovranno essere effettuati prevalentemente in sbancamento, evitando la messa a dimora di terreno di riporto sul pendio.

#### **Tav.2.3 - 1.3 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Monsanto**

##### **"Sottozona B2/13 Monsanto – via di Monsanto**

Parametri urbanistici: Sul = mq.200 , in aggiunta alla Sul esistente

superficie coperta max. mq. 170,00, H. max. = ml. 7,00

##### **Intervento Diretto**

Intervento localizzato lungo via di Monsanto, riguardante il recupero e l'ampliamento di un ex casa colonica esistente, al fine di realizzarvi al piano superiore una Unità Abitativa e ai piani inferiori un locale per generi alimentari e attiguo locale destinato alla ristorazione. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del recupero e ampliamento, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'ampliamento dovrà relazionarsi, in modo opportuno, con le volumetrie esistenti, differenziandosi per caratteristiche e forme dalla volumetria originaria;
- nella progettazione si dovrà realizzare, in prossimità dell'edificio esistente, un parcheggio privato pertinenziale alberato;

- nella progettazione degli spazi liberi, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

**TAV.2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insedimento : Barberino Capoluogo**

**“Sottozona B2/14 – Barberino Capoluogo – Via A. Manzoni”**

Parametri urbanistici : Sul = mq.500; superficie coperta max. = mq. 400,00; H. max. = ml 7,00

**Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato in un'area sottostante il Campo Sportivo comunale: lotto intercluso tra fabbricati esistenti, intervento a completamento di un'area insediativa già urbanizzata, raggiungibile attraverso via Alessandro Manzoni.

In particolare, nella progettazione di tale lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

l'area su cui edificare e sulla quale è assegnata la volumetria è quella perimetrata nella “Sottozona B2”; nello specifico alle particelle n° 129 e 318 è assegnata complessivamente una Sul edificabile di mq 330 e alla porzione della particella n° 44 rientrante nella “Sottozona B2”, mq. 170;

- l'edificio dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare perpendicolarmente a via A. Manzoni. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare e/o a schiera;
- l'accesso al nuovo lotto dovrà avvenire in prosecuzione di via A. Manzoni: lungo la nuova viabilità dovrà essere posto a dimora un filare di piante di alto fusto;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente;
- in considerazione delle peculiari caratteristiche geologiche dell'area dovranno essere ottemperate le condizioni stabilite nella Relazione geologica di fattibilità.

**TAV.2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insedimento : Barberino Capoluogo**

**“Sottozona B2/15 – tra via delle Fonti e via San Giovanni Gualberto.**

Parametri urbanistici: **“Sottozona B2”**

**Intervento diretto**

Intervento localizzato in un'area sottostante la via Cassia nel Capoluogo, tra via delle Fonti e via S. Giovanni Gualberto.

In particolare, nella progettazione di tale lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'area su cui edificare è quella campita nella “Sottozona B2/15”;
- l'edificio dovrà disporsi sui lotti in maniera ordinata e lineare. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificio mono-bifamiliare e/o a schiera;
- contemporaneamente agli interventi edilizi, dovrà essere realizzata la nuova strada che collegherà via delle Fonti e via S. Giovanni Gualberto: gli accessi ai lotti dovranno avvenire da questa nuova strada;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali.

**TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insedimento : Barberino Capoluogo**

**“Sottozona B2/16 – Barberino Capoluogo – Le Masse**

Parametri urbanistici : Sul = mq.500; superficie coperta max. = mq. 300,00; H. max. = ml 7,00

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato in un'area adiacente all'insediamento Le Masse , finalizzato a completare l'area e le sue dotazioni di aree a verde pubblico.

In particolare, nella progettazione di tale lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'area su cui edificare e sulla quale è assegnata la volumetria è quella perimetrata nella "Sottozona B2";
- l'edificio per conformazione , tipologia , soluzioni architettoniche dovrà risultare coerente con l'edificato del piano attuativo attiguo;
- all'intervento sono associati la realizzazione della conclusione della viabilità di accesso , la realizzazione di una sistemazione a verde sul perimetro dell'area a contatto con la zona agricola e la cessione dell'area destinata a verde pubblico.

#### **TAV. 2.3 - 1.3 / U.T.O.E. : Area di Insediamento**

##### **"Sottozona B2/ 17 - Monsanto – via del Coderone**

Parametri urbanistici : Sul = mq.450 ; superficie coperta max. = mq. 350,00; H. max. = ml 7,00

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato lungo via del Coderone a completamento dell' edificato lungo detta via.

In particolare, nella Convenzione dovrà essere precisato che le opere pubbliche prescritte nella presente scheda, dovranno essere realizzate prima del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, Nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni,:

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare parallelamente alla via del Coderone. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare o plurifamiliare, evitando tipologie edilizie seriali;
- dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico tra via del Coderone e via Monsanto all'interno della quale, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere installato un fontanello di acqua pubblica.
- dovrà essere realizzato l'allargamento del primo tratto di via del Coderone da via di Monsanto fino al parcheggio di progetto indicato sulle tavole del R.U.,dovrà essere realizzata l' illuminazione pubblica lungo detta strada e dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico sopraindicato;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi pedonali pubblici esistenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.
- è a carico del presente intervento la realizzazione dei parcheggi pubblici indicati nella tavola del R.U., nonché un'adeguata sistemazione dell'area F1 che fronteggia l'ingresso in via del Coderone, coordinata con la sistemazione dell'area a verde pubblico di cui al secondo alinea. Detti interventi di realizzazione e sistemazione di spazi pubblici non possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.
- Una quota non inferiore al 20% della Sul edificabile deve essere destinata ad Edilizia Residenziale Convenzionata.

#### **Sottozona B3:**

Tale sottozona è caratterizzata da edilizia recente, oggetto di piani attuativi del precedente strumento urbanistico: piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare, etc..

All'interno di tale sottozona, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie o lotti non realizzati, sono confermati gli indici urbanistici preesistenti. E' altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

Costituisce eccezione alle suddette norme la seguente Sottozona:

#### **TAV. 2.2 – 2.3 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

### **“Sottozona B3/1 – Le Masse”**

Parametri urbanistici : Volumetria, pari a quanto previsto dagli gli indici urbanistici preesistenti;  
superficie coperta max. = mq. 450,00; H. max. = ml 7,00

#### **Intervento Convenzionato**

Intervento ammesso, in un lotto intercluso tra fabbricati esistenti, a completamento del Piano Particolareggiato previsto dal vigente strumento urbanistico sull'area in questione. Tale lotto è rimasto a tutt'oggi ineditato ed essendo scaduto il Piano Particolareggiato, viene riconfermata l'edificabilità a determinate condizioni. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e lineare. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare che potrà essere di tipo “a schiera”;
- la quota di ingresso alle abitazioni potrà essere impostata ad una altezza, rispetto al marciapiede di lottizzazione, tale da garantire un sottostante piano da adibire a garage adeguatamente raggiungibile con rampa carrabile avente pendenza non superiore al 20%. Tale quota sarà assunta come base per la determinazione dell'altezza massima dell'edificio nel lato a monte;
- data la notevole pendenza del terreno sarà consentito modificare la quota di imposta della parete tergale dell'edificio, ammettendo un riporto di terreno a valle del lotto in deroga ai parametri previsti dall'art. 84 del R.E. comunale. Al fine di armonizzare il nuovo fabbricato con gli edifici contigui, tale riporto non potrà comunque superare l'altezza di quello effettuato per il lotto adiacente. L'altezza massima dell'edificio dovrà riferirsi a questa nuova quota di terreno;
- l'eventuale muro di contenimento del terreno a valle, da realizzare con altezza ridotta al minimo indispensabile, dovrà essere rivestito in pietra del tipo locale, murata a filaretto. Al disotto di tale muro dovrà essere realizzata una cortina alberata, di alto fusto, con essenze autoctone sempreverde;
- dovrà essere realizzato un percorso pubblico alberato di larghezza minima di ml. 5,00 che dovrà permettere il collegamento tra la parte alta della lottizzazione e la sottostante area da attrezzare a verde pubblico;
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale e eventualmente realizzata, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'ampia area di proprietà destinata a verde pubblico attrezzato, sottostante il lotto;
- nella progettazione degli spazi liberi, siano essi pubblici o privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

Tale previsione conferma quanto già previsto e individuato nella disponibilità dello strumento urbanistico precedente.

### **TAV. 2.2 – 2.3 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

#### **“Sottozona B3/2 – Le Masse”**

Parametri urbanistici : Volumetria, pari a quanto previsto dagli gli indici urbanistici preesistenti e comunque entro una Sul di mq 170;

superficie coperta max. = mq 85; H. max. = ml 7,00

#### **Intervento diretto**

Intervento ammesso, in un lotto residuo , a completamento del Piano Particolareggiato previsto dal vigente strumento urbanistico sull'area in questione. Tale lotto è rimasto a tutt'oggi ineditato ed essendo scaduto il Piano Particolareggiato, viene riconfermata l'edificabilità a determinate condizioni. L'intervento completa un'area insediativa già urbanizzata.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'edificato dovrà disporsi in aderenza ed in continuità architettonica e tipologica con il fabbricato esistente,
- è ammessa l'edificazione sul confine di zona con l'area a verde pubblico,
- le caratteristiche volumetriche, il taglio delle aperture, la copertura e le opere di finitura, incluso il colore della tinteggiatura, dovrà essere coerente con le caratteristiche del fabbricato esistente a cui il lotto aderisce.

#### **Sottozona B4:**

Tale sottozona è caratterizzata da edilizia recente, realizzata attraverso piani attuativi del precedente strumento urbanistico: piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare, etc. .

All'interno di tali sottozone sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

L'abbattimento e ricostruzione saranno ammessi secondo i seguenti parametri:

**Indici urbanistici.....Volume esistente, Rc 40%; Hmax 7,00.**

#### **Art. 42 - ZONE OMOGENEE "D": ZONE ESISTENTI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI**

1. Queste zone comprendono gli insediamenti esistenti destinati prevalentemente ad attività a carattere produttivo, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, ricreativo e di spettacolo e turistico-ricettivo: alberghiero; in esse è consentito l'insediamento di imprese che esercitano attività di produzione di beni e/o prestazioni di servizi, nonché attività di magazzinaggio e di deposito anche all'aperto, di uffici, di studi professionali, di pubblici esercizi, di servizi pubblici, di attrezzature di spettacolo e di residenze pertinenziali di servizio o custodia.

In particolare per le attività commerciali, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti le singole sottozone, si precisa che :

- sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.
- sono ammesse medie strutture commerciali di vendita fino ad una superficie massima di vendita, per ciascun esercizio, di mq. 1500.
- 
- agli imprenditori agricoli è permessa la commercializzazione, direttamente al dettaglio, di prodotti provenienti dalle rispettive aziende, nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sanità, così come previsto al D.Lgs. n° 228/01.
- non sono ammesse grandi strutture di vendita, fatto salvo quelle esistenti: è fatta salva una struttura di grande distribuzione già presente nell'U.T.O.E. 3.4 – “Area di Insediamento : Le Grillaie Le Drove”, in località Le Drove, attualmente utilizzata dal Supermercato “PAM”.
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento di quelle esistenti è assoggettato all'approvazione di un Progetto unitario ed al reperimento di dotazioni di parcheggi pubblici nella misura indicata nella tabella dell'art.10; per l'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti le dotazioni di parcheggi pubblici devono essere commisurate all'ampliamento della Sul a destinazione commerciale o, a parità di Sul, all'ampliamento della superficie di vendita.
- per quanto riguarda gli standards dei parcheggi delle strutture di vendita si applicano integralmente le disposizioni della LR 28/2005 e del suo Regolamento di attuazione.

2. Tali zone sono ulteriormente suddivise, ai fini di nuovi insediamenti produttivi, in quattro ambiti così distinti e definiti:

##### 2.1 Rappresentazione grafica:



1:2.000

**Zona esclusivamente industriale, artigianale e commerciale all'interno della quale sono ammessi tutti gli insediamenti industriali ad eccezione delle aziende "insalubri di 1<sup>a</sup> classe" assoggettate all'Autorizzazione Integrata Ambientale – A.I.A. – di cui al D. Lgs. n° 59 del 18 febbraio 2005 e ad eccezione delle aziende a rischio di incidente rilevante di cui al D.L. n° 334 del 1999; qualora detti impianti siano già presenti, non sono ammessi trasferimenti e/o ampliamenti volti ad incrementarne l'attività sotto il profilo dell'AIA, anche se effettuati in assenza di incremento superficiale o volumetrico degli impianti stessi, rappresentando questi ampliamenti un aggravamento della funzione oggi incompatibile dal punto di vista urbanistico nonché un aggravio del carico urbanistico sul territorio**

In queste aree sono ammessi gli insediamenti industriali con le eccezioni suddette purché si rispettino le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- qualsiasi tipo di intervento è subordinato all'eliminazione di eventuali rischi di inquinamento, alla riduzione dell'impatto ambientale e al miglioramento delle condizioni di lavoro;
- le attività classificate insalubri non devono recare comunque alcun danno alla salute del vicinato; pertanto, la verifica da parte dell'amministrazione comunale della prova di non nocività deve essere svolta in concreto, con la specifica valutazione dei metodi e cautele rispettate dal gestore, altrimenti, qualora tale riscontro manchi o sia generico, si vanifica la possibilità di dimostrazione della non nocività;
- i parametri urbanistici ed edilizi sono dettati da ciascuna sottozona.

In queste aree sono ammesse tutte le attività di commercializzazione di cui al precedente comma 1°, nei limiti di quanto ammesso nel Sistema Territoriale e nelle singole U.T.O.E..

2.2. Rappresentazione grafica:



1:2.000

**Zona mista costituita da insediamenti industriali, artigianali, commerciali e residenziali, all'interno della quale sono ammessi tutti gli insediamenti industriali, ad eccezione di nuovi impianti di industrie "insalubri di 1<sup>a</sup> classe".**

In queste aree non è ammesso il nuovo insediamento ma è ammessa la permanenza delle attività esistenti purché si adottino speciali cautele per l'incolumità del vicinato e purché si rispettino le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- qualora in tali aree siano presenti attività ad elevata rischiosità tra cui le industrie classificate insalubri di prima classe, tali insediamenti possono permanere purché rispettino le leggi antinquinamento in materia di acqua, aria, suolo, rumore e provino che il proprio esercizio non rechi alcun danno alla salute del vicinato. Fermo restando che si auspica il trasferimento di tali attività nell'ambito di pertinenza, sono consentiti ampliamenti delle attività esistenti nel rispetto degli indici propri di ogni sottozona, secondo la potenzialità edificatoria del lotto di pertinenza al 12 febbraio 2001, data di adozione della Variante di Settore per la Zona Industriale e purché migliorativi degli impatti ambientali e delle condizioni di lavoro;

- qualsiasi nuovo intervento è subordinato all'eliminazione di eventuali rischi di inquinamento, alla riduzione dell'impatto ambientale e al miglioramento delle condizioni di lavoro;

- per tali insediamenti alla presentazione della pratica per il ritiro di qualsiasi titolo abilitativo necessario per interventi edilizi dovrà essere presentata anche la documentazione riguardante la classificazione di insalubrità dell'attività che si dovrà insediare o, nel caso che questa non sia ancora nota, un atto di obbligo con impegno a comunicare il tipo di attività che vi si svolgerà prima dell'inizio dell'attività stessa. Per le Concessioni e/o i Permessi di Costruire in corso in cui non sia già nota l'attività che si dovrà insediare nei fabbricati, l'Amministrazione Comunale, prima della chiusura dei lavori, dovrà richiedere atto di obbligo con l'impegno a comunicare il tipo di attività che vi si insiederà prima dell'inizio dell'attività stessa;

- i parametri urbanistici ed edilizi sono dettati da ciascuna sottozona.

In queste aree sono ammesse tutte le attività di commercializzazione di cui al precedente comma 1°, nei limiti di quanto ammesso nel Sistema Territoriale e nelle singole U.T.O.E..

2.3. Rappresentazione grafica:



1:2.000

Zona industriale dove è ammessa l'attività di deposito, rottamazione e di lavorazione di materiali ferrosi.

I parametri urbanistici ed edilizi sono dettati da ciascuna sottozona.

2.4. Rappresentazione grafica:



1:2.000

Zona esclusivamente terziaria e commerciale all'interno della quale sono ammesse solo attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive, pubblici esercizi e commerciali di dettaglio e/o di media distribuzione.

In queste aree sono ammesse tutte le attività di commercializzazione di cui al precedente comma 1°, nei limiti di quanto ammesso nel Sistema Territoriale e nelle singole U.T.O.E..

Per tali insediamenti non è ammesso il trasferimento dell'attività e sono consentiti ampliamenti limitati alla potenzialità edificatoria del lotto originario.

I parametri urbanistici ed edilizi sono dettati da ciascuna sottozona.

3. L'edificazione o l'utilizzazione produttiva, sulla base delle indicazioni e degli indici specificati nelle successive sottozone, avviene attraverso intervento diretto, , intervento diretto previa redazione di Progetto unitario o mediante Piani attuativi

Il Permesso di Costruire relativo all'intervento diretto potrà essere convenzionato in tutti i casi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, implicino un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standard della zona. L'incremento del carico urbanistico viene comunque raggiunto ogni qualvolta si riutilizzino superfici esistenti o si realizzino nuove superfici oltre 3.000 mq. di superficie coperta e purché

prevedano, nel caso di riutilizzo di superfici esistenti, cambio di destinazione o ristrutturazione urbanistica. In questi casi gli interventi saranno subordinati all'assunzione di impegni per la realizzazione degli standard da reperire e/o per la realizzazione di quanto previsto nella cartografia di azionamento, vedi fasce di rispetto di verde privato, alberature, miglioramenti alla viabilità esistente, miglioramenti alla situazione idraulica, etc. La suddetta Convenzione può prevedere la possibilità di realizzare direttamente, da parte dei singoli proponenti l'intervento, e cedere successivamente all'Amministrazione Comunale gli standard previsti dalla Legge e quanto previsto nella cartografia di azionamento a conferma degli impegni sopracitati. Tali opere saranno realizzate permettendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. La redazione di Piani Attuativi è obbligatoria in tutti i casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica o si riutilizzino superfici esistenti o si realizzino nuove superfici che superino i 3.000 mq. di superficie coperta, sono fatti salvi i semplici casi di frazionamento.

I suddetti Piani Attuativi, la cui Unità minima d'intervento dovrà coincidere con la proprietà, potranno estendersi all'intera perimetrazione delle singole aree.

Nel caso di integrale rispetto delle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del R.U. e per interventi che non superino i 5000 mq di superficie coperta è ammesso, in luogo del Piano attuativo, l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario.

4. Per ogni singola azienda, purché la parte produttiva abbia una superficie utile di almeno 1000 mq., è consentita la realizzazione di una unità abitativa per il titolare o il guardiano nel limite massimo di mq. 120 di superficie utile netta. L'ammissibilità di edificazione dei volumi con destinazione abitativa è comunque condizionata alla stipula di una convenzione soggetta a trascrizione nei registri immobiliari, precedente al rilascio del Permesso di Costruire o al conseguimento dell'efficacia di altro titolo abilitativo, che preveda la inscindibilità del volume residenziale da quello produttivo e quindi la non alienabilità in forma separata.

5. Le zone omogenee D sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione alle caratteristiche ambientali ed ai tipi di intervento ammessi:

**Sottozona D1** – costituita da vecchie aree densamente edificate in cui sono ammessi interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia;

**Sottozona D2** - costituita da aree recentemente edificate in cui sono ammessi completamenti ed integrazioni;

**Sottozona D3** - costituita da aree oggetto di recenti piani attuativi del previgente strumento urbanistico, in corso di realizzazione; all'interno della sottozona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento degli eventuali lotti o opere edilizie non realizzate;

**Sottozona D4** - costituita da aree di pertinenza delle "Sottozone D1 e D2", nelle quali è ammessa l'utilizzazione connessa all'attività principale per stoccaggio, deposito all'aperto, spazio di manovra, escludendo ogni possibilità edificatoria.

6. Nella U.T.O.E. - 3.2: "Area di Insediamento : Poneta", si dovrà mantenere un carattere prevalentemente artigianale ed industriale; all'interno di essa sono ammesse attività artigianali, industriali, terziarie, magazzini, depositi all'aperto, ad esclusione di materiali ferrosi etc..

Nella U.T.O.E. - 3.3 : "Area di Insediamento : La Zambra", nella U.T.O.E. – 3.4 "Area di Insediamento:Le Grillaie-Le Drove" e nella U.T.O.E. – 3.5 : "Area di Insediamento : Valcanoro" saranno ammessi insediamenti aventi anche un carattere terziario e commerciale e, quindi, sono ammesse, oltre alle attività permesse nella sopradetta Area di Insediamento, anche attività terziarie e commerciali, fino alla media distribuzione, in misura non superiore al 25% delle volumetrie ammissibili nel Sistema territoriale.

7. Disposizioni comuni alle sottozone

In ogni singola edificazione i rapporti proporzionali tra le quote parti del volume e superficie da destinarsi a zona propriamente produttiva, a uffici o a esposizione, potranno di volta in volta mutare in stretta dipendenza delle diverse esigenze dell'azienda che dovrà insediarsi.

Per gli edifici residenziali esistenti nelle "Zone D" valgono le disposizioni delle **"Zone di saturazione o completamento edilizio - Sottozona B1"**.

Le sorgenti di inquinamento acustico, ai sensi della Legge Quadro n° 447/95 e successive modificazioni e integrazioni, dovranno essere separate dalle residenze e dai confini del lotto mediante fasce di rispetto di profondità adeguata all'intensità della sorgente stessa.

Per le nuove costruzioni le distanze minime dal filo retro marciapiede e dai confini laterali e tergalì sono di ml. 5,00, tra fabbricati di ml. 10,00, e dovranno comunque rispettare le normative vigenti in materia sismica. Sui confini del lotto dovrà comunque essere prevista una fascia di rispetto con siepi sempreverdi ed alberature di alto fusto, di profondità adeguata e comunque non inferiore a ml. 5,00. Costituiscono eccezione le fasce di rispetto lungo la Ferrovia per le quali valgono le distanze minime prescritte dalla vigente normativa, e le fasce di rispetto lungo la Strada Regionale n° 429 e lungo qualunque strada che non dovranno essere inferiori a ml. 10,00 e che costituiranno distanze minime per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica delle costruzioni industriali o artigianali esistenti.

Le tettoie a sbalzo fino a ml. 3,50 non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Le tettoie comunque devono rispettare le distanze dai confini e dalle strade e devono uniformarsi e coordinarsi ai fabbricati da un punto di vista architettonico e rendersi compatibili ambientalmente.

Anche in deroga ai parametri urbanistici di zona è consentita:

- la realizzazione di locali tecnologici, quali centrale termica, autoclave, impianto di depurazione, cabina elettrica, che costituiscano pertinenza dell'edificio principale, e siano architettonicamente armonizzati con esso. Per l'individuazione dei volumi tecnici si fa riferimento alle disposizioni del R.E.;
- la realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 2,40, che sia garantita un'altezza sottostante di ml. 3,00 e l'estensione del soppalco non sia superiore ad 1/2 del locale soppalcato;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano funzione esclusivamente di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 3,50 nonché spazi di sosta e di parcheggio per autoveicoli e la pertinenzialità sia richiamata in maniera esplicita nelle modalità esecutive dell'atto abilitante l'edificazione;
- la realizzazione di depositi pertinenziali a strutture commerciali, con esclusione dell'area interessata dal calcolo totale della superficie coperta, a condizione che non eccedano il 20 % della superficie di vendita e che la pertinenzialità sia garantita da atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari;
- per gli insediamenti non allacciati alla rete fognaria e al depuratore è consentita l'installazione di processi produttivi i cui scarichi siano assimilabili a quelli civili. Gli interventi edilizi dovranno garantire che gli scarichi previsti, di qualsiasi genere, risultino non inquinanti ai sensi della vigente normativa.

#### 8. Disposizioni specifiche per le "Sottozone D1 e D2"

Le nuove edificazioni o ampliamenti, in "Zona D" non dovranno comunque eccedere le previsioni del Piano Strutturale per i "Completamenti" ammessi per il settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovranno superare in ogni Area di Insediamento gli incrementi indicati nell'Appendice 1 "Dimensionamento del Regolamento Urbanistico".

Le fasce di rispetto delle "Sottozone D1 e D2", all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, riguardanti il raccordo autostradale Firenze – Siena ed i tratti della nuova strada Regionale S.R.T. n° 2 – via Cassia, potranno contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza partecipando al calcolo degli indici per il 50% della superficie, pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione.

Le fasce di rispetto delle "Sottozone D1 e D2", all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, riguardanti la viabilità non facenti parte del punto precedente, potranno contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza, partecipando al calcolo degli indici, pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione.

Nelle "Sottozone D1 e D2", all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, dovranno essere realizzate delle fasce di rispetto inedificabili a verde, di profondità minima di ml. 10,00, sul confine delle Aree di Inse-diamento, che dovranno formare una schermatura degli immobili industriali ed artigianali, con piantagioni di alberature di alto fusto di altezza minima di mt. 3,00. Tali fasce di rispetto a verde potranno contribuire all'edifi-cabilità dei lotti di appartenenza, partecipando al calcolo degli indici della superficie, pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione: dovranno essere realizzate ogni qualvolta si autorizzino nuove volumetrie, interventi di ampliamento volumetrico e/o interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

Nelle sottozone D2 in località Le Grillaie –Le Drove, eventuali ampliamenti e completamenti consentiti nei lotti dovranno essere realizzati garantendo l'allineamento dei fronti sulla viabilità principale ( S.S. val D'Elsa).

Negli eventuali lotti di completamento in cui siano ammesse nuove edificazioni, sul confine delle Aree di Inse-diamento, la determinazione dell'altezza massima dell'edificio dovrà essere calcolata dal punto più basso del piano di campagna del lotto.

#### 9. Disposizioni specifiche per la Sottozona D1:

**Indici urbanistici** Rc 50 %                      Hmax 10,00

In queste sottozone di vecchia edificazione sono ammessi e incentivati interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia in sostituzione di volumi preesistenti allo scopo di riorganizzare complessivamente i lotti, migliorare la viabilità e gli accessi, riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente l'intera area.

La generalità delle sottozone D1 è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78. In tali sottozone sature sono fatte salve le situazioni esistenti superiori ai parametri urbanistici soprad-detti.

Qualora in dette sottozone esistano lotti liberi non edificati questi potranno essere oggetto di nuove costruzioni secondo gli indici urbanistici della sottozona con intervento diretto, con intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario o tramite Piano Attuativo , secondo quanto previsto nel comma 2° del presente articolo.

Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio pertinenziale non inferiori a mq 35 ogni 100 mq di Sul. . Negli insediamenti a carattere commerciale dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte dal-la vigente normativa, anche con soluzioni interraste se compatibili con la classe di Pericolosità idraulica relativa all'area di intervento.

Nei Piani Attuativi dovranno essere indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e le norme tecniche attuative relative a ciascuna area. In particolare ogni Piano Attuativo ai fini del disegno urbano complessivo dovrà contenere:

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

I complessi produttivi esistenti alla data di adozione della precedente specifica Variante di Settore al P.R.G., tramite intervento diretto subordinato alla redazione di un Progetto Unitario potranno essere ampliati, in deroga all'indice di fabbricazione, fino ad un massimo del 20% della Sul esistente, purché non si superi il 65% della superficie coperta del lotto.

Tale ampliamento "in deroga" è subordinato:

- alla presentazione di un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione,
- alla dimostrazione della compatibilità ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alla sussistenza ed al contenimento di emissioni e scarichi inquinanti,
- alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con la viabilità di accesso all'area in cui insiste l'immobile oggetto di ampliamento.

Per le attività riconducibili all'elenco delle industrie insalubri di Prima classe di cui all'art. 216 TULLSS, tali ampliamenti "in deroga" saranno ulteriormente subordinati – a meno che si tratti di realtà dotate di certificazioni EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) o ISO 14000 (14001, 14031, ecc.) – alla dimostrazione:

- dell'avvenuta adozione di metodi e speciali cautele idonei a ridurre al minimo il rischio di concreti fenomeni di inquinamento, quale garanzia di un prevedibile e costante rispetto dei limiti stabiliti dalle normative vigenti in materia ambientale;
- di essersi adoperati al fine di ottenere una concreta riduzione dell'impatto ambientale potenzialmente determinabile dallo svolgimento dell'attività insalubre.

Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno soggetti ad approvazione della Giunta Comunale.

#### 10. Disposizioni specifiche per le Sottozone D2:

**Indici urbanistici** Rc 50%                      Hmax 10,00

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia di recente edificazione; sono ammessi interventi di completamento ed integrazione e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

L'attuazione edilizia dovrà avvenire tramite intervento diretto per i lavori di completamento ed integrazione o mediante intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario o Piano attuativo, qualora si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e/o cambi di destinazione d'uso, nei limiti di quanto previsto al comma 2 del presente articolo, secondo le indicazioni di cui al comma 3.

Tali interventi saranno subordinati alla presentazione di un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, alla dimostrazione della compatibilità ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alle emissioni e scarichi inquinanti, ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità dell'area. Per le attività riconducibili all'elenco delle industrie insalubri di Prima classe di cui all'art. 216 TULLSS, gli ampliamenti saranno ulteriormente subordinati – a meno che si tratti di realtà dotate di certificazioni EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) o ISO 14000 (14001, 14031, ecc.) – alla dimostrazione:

- dell'avvenuta adozione di metodi e speciali cautele idonei a ridurre al minimo il rischio di concreti fenomeni di inquinamento, quale garanzia di un prevedibile e costante rispetto dei limiti stabiliti dalle normative vigenti in materia ambientale;
- di essersi adoperati al fine di ottenere una concreta riduzione dell'impatto ambientale potenzialmente determinabile dallo svolgimento dell'attività insalubre.

Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno soggetti ad approvazione della Giunta Comunale.

Qualora in dette sottozone esistano lotti liberi non edificati questi potranno essere oggetto di nuove costruzioni secondo gli indici urbanistici della sottozona con intervento diretto, con intervento diretto previa redazione di Progetto unitario o tramite Piano Attuativo convenzionato secondo quanto previsto nei commi 2° e 3° del presente articolo.

Nei Piani Attuativi dovranno essere indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e le norme tecniche attuative relative a ciascuna area. In particolare ogni Piano Attuativo ai fini del disegno urbano complessivo dovrà contenere:

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

Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio pertinenziale non inferiori a mq.35 ogni 100 mq di Sul  
Negli insediamenti a carattere commerci

Per i seguenti interventi in zona D2 valgono le specifiche indicazioni e prescrizioni di seguito elencate: essi, ove non diversamente indicato, sono assoggettati a intervento diretto previa redazione di Progetto unitario. Per gli interventi che sono stati avviati o per i quali è stato adottato il Piano attuativo alla data di adozione della Variante generale al Regolamento Urbanistico ( variante n.8), continuano a valere i precedenti parametri urbanistici calcolati in volume fino all'ultimazione dei lavori.

**D2/1 - Area "Podere Corte Buona"; Tav.2.6 - U.T.O.E. - 3.4 - Area di Insediamento: Le Grillaie - Le Drove**

In tale area le sole destinazioni d'uso ammesse sono quelle a servizi, attrezzature e commerciali fino alla media distribuzione di vendita.

**D 2/2 - Area tra via Pisana e la Ferrovia Firenze-Siena; Tav. 2.6 - U.T.O.E. - 3.4 - Area di Insediamento: Le Grillaie - Le Drove**

In tale area le sole destinazioni d'uso ammesse sono quelle a servizi, attrezzature e commerciali fino alla media distribuzione di vendita.

**D2/3 - Area "Supermercato PAM" in località "Drove"; Tav. 2.6- U.T.O.E. - 3.4 - Area di Insediamento: Le Grillaie - Le Drove**

È destinata specificatamente all'insediamento di imprese che esercitano attività di prestazione di servizi, attività commerciali tipo supermercati, vendite all'ingrosso e simili.

Tale zona è classificata come area per "grandi strutture di vendita" all'interno della quale è possibile l'insediamento anche di medie strutture commerciali di vendita" e di esercizi di vicinato, ai sensi della legislazione commerciale vigente. In tale area sono ammesse esclusivamente destinazioni commerciali e terziarie: servizi ed uffici.

**D2/4 – Area "Ponte Spada" in località "Drove"; Tav. 2.6 - U.T.O.E. - 3.4 - Area di Insediamento: Le Grillaie - Le Drove**

Tale area, in seguito alla modifica della viabilità prodotta dal raddoppio della ferrovia Firenze-Siena, è rimasta suddivisa in due lotti. Pertanto si vieta l'edificazione del lotto più piccolo, ma si ammette che quest'ultimo partecipi al calcolo degli indici urbanistici della sottozona e al soddisfacimento degli standards, a condizione che sia collegato in maniera funzionale, tramite sottopasso, al lotto principale.

**"D2/6 - Area "ATOP" in località "Valcanoro"; Tav. 2.6- U.T.O.E. - 3.5 - Area di Insediamento: Valcanoro.**

Parametri urbanistici: Sul = mq 8000 a carattere produttivo-industriale;  
superficie coperta max.= mq. 5.000,00; H. max. = ml 10,00

**Intervento Convenzionato**

Intervento localizzato tra la strada di S. Appiano ed il Borro del Bozzone a completamento della zona industriale esistente, con destinazioni d'uso di cui alle "Sottozone D2".

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- 2) l'edificato dovrà disporsi nella parte alta del lotto in maniera ordinata e lineare, seguendo l'andamento delle curve di livello, tenendo il piano terra alla quota inferiore del terreno, in modo da risultare parzialmente interrato a monte: sono consigliabili soluzioni terrazzate dell'edificato e della sistemazione dei terreni circostanti;
- 3) nella parte più bassa del lotto, lungo il Borro del Bozzone, per un'ampiezza di circa mt. 20,00, dovrà essere realizzata un'ampia area a verde pubblico e privato;
- 4) nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

#### **D2/7 – Area su via Giotto; Tav. 2.6 - U.T.O.E. - 3.4 - Area di Insedimento: Le Grillaie - Le Drove**

In tale area le sole destinazioni d'uso ammesse sono quelle di tipo produttivo artigianale e industriale, L'edificazione dell'area è subordinata alla sistemazione del tratto di via Giotto incluso nel perimetro dell'area di intervento.

#### **11. Disposizioni specifiche per le sottozone D3**

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

Costituiscono eccezione alle suddette norme le seguenti sottozone:

#### **D3/1– Area "Distilleria Deta"; Tav.2.5- U.T.O.E. - 3.3 – Area di insediamento: La Zambra**

Area soggetta ad intervento tramite PdR n°11 – "AREA "DISTILLERIA DETA"

Parametri urbanistici :     come definiti all'art.48  
  destinazione artigianale industriale.

All'interno dell'area sono individuate due sottozone D3/1a e D3/1b: gli interventi ammissibili nelle due sottozone sono definiti nell'art. 48 nella specifica disciplina del PdR n°11.

#### **D3/2 – Area alberghiera in località ex "Podere Spadino", zona "Drove"; Tav.2.6- U.T.O.E. - 3.4 – Area di Insedimento: Le Grillaie - Le Drove**

È consentita la realizzazione di strutture turistico-ricettive, commerciali e residenziali, previa redazione di Piano attuativo. In tale area è consentita inoltre la destinazione a pubblici esercizi e servizi pubblici. Tale Piano è in iter, in corso di realizzazione. Oltre a ciò che è consentito nel suddetto Piano, è ammesso un incremento pari al 10% del volume concesso per attrezzature annesse all'attività turistico-ricettiva.

Quest'ultimo incremento dovrà essere conteggiato nei completamenti previsti nell' "U.T.O.E. – 3.4 : Area di In-sediamento : Le Grillaie Le Drove" dal Piano Strutturale ammessi per il settore produttivo.

### **D3/3– Area “Toscomarmi”; Tav.2.6- U.T.O.E. - 3.4 – Area di insediamento: Le Grillaie – Le Drove**

Area soggetta ad intervento tramite lottizzazione convenzionata.

Parametri urbanistici : previsti nel piano di lottizzazione convenzionato;  
destinazione artigianale e industriale.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

Su quest'area sono ammesse anche tutte le destinazioni d'uso previste nelle Zone “D”, previa modifica della Convenzione già stipulata.

#### **12. Disposizioni specifiche per le sottozone D4**

In queste aree è previsto il deposito all'aperto dei materiali, manufatti di vario tipo e mezzi meccanici quali rou-lottes, macchine edili, e simili, non deteriorabili dagli agenti atmosferici.

È d'obbligo la recinzione dei lotti e la sistemazione del terreno che potrà essere impermeabilizzato fino ad un massimo del 50% della superficie totale, ovvero potrà essere sistemato in terra battuta con sovrastante rilevato di spezzato di cava di diversa granulometria; dovrà essere anche prevista la regolamentazione delle acque piovane da addurre alla fognatura. Per la realizzazione di dette opere dovrà essere presentato adeguato titolo abilitativo in base alla Legislazione vigente all'Amministrazione Comunale, corredato degli elaborati progettuali di rito.

È fatto divieto assoluto di costruzione di qualsiasi tipo di manufatto anche se precario, servizi igienici compresi.

### **Art. 43 - ZONE OMOGENEE "F": AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.**

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

- Sottozona "F1": attrezzature, servizi pubblici e aree a verde pubblico attrezzate, per le Aree di In-sediamento;
- Sottozona "F2": attrezzature e servizi privati per le Aree di In-sediamento;
- Sottozona "F3": complessi turistico-ricettivi, campeggi;
- Sottozona "F4": aree per parcheggi pubblici.

2. Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole Sottozone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, sulla base anche della Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni prevista all'articolo n° 58 della L.R. 1/05. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti quegli interventi edilizi necessari alla loro utilizzazione per le funzioni ammesse tenuto conto della loro eventuale classificazione di valore e nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico, paesaggistico e ambientale.

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

4. Le aree e/o gli edifici destinate ad attrezzature ed a servizi pubblici sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti: la realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del regolamento Urbanistico.

5. Purché non siano alterate le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.

6. L'Amministrazione Comunale, per l'acquisizione di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici potrà, in sostituzione anche parziale dell'indennità di esproprio, consentire la riedificazione di volumetrie insistenti sull'area oggetto di esproprio, su altri terreni di proprietà dell'espropriando: la ricostruzione potrà essere effettuata con una maggiorazione fino al 100% dei parametri urbanistici, a compenso dei documentati costi di ricostruzione del volume.

I terreni su cui sarà consentito ricostruire i volumi, in prossimità dell'insediamento originale, non dovranno comportare un aggravio del carico urbanistico, dovranno essere soggetti a valutazioni di compatibilità con il tessuto edilizio esistente e, comunque, liberi da vincoli di inedificabilità assoluta, previsti dalla Normativa del Regolamento Urbanistico o da leggi sovraordinate.

Laddove il disposto suddetto si riferisce alla "acquisizione di aree" e successivamente riferisce di "area oggetto di esproprio" e di "espropriando", deve intendersi riferito sia al caso di aree la cui acquisizione inizia e si conclude con una procedura di esproprio, sia al caso in cui nel corso della procedura di esproprio si concludano con il proprietario accordi bonari, sia al caso in cui si proceda all'acquisizione delle aree indipendentemente dall'avvio di procedure espropriative. Tutto ciò sul presupposto che trattasi di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e che sulle stesse siano presenti volumetrie, nonché che il proprietario di tali aree sia altresì proprietario di altri terreni; resta fermo, comunque, quanto disposto dall'ultima parte del comma 6° relativamente al presupposto che la richiesta di riedificazione delle volumetrie non comporti un aggravio in termini urbanistici.

7. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate a servizi ed attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

#### **Art. 44 - SOTTOZONE "F1": ATTREZZATURE, SERVIZI PUBBLICI E AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.**

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

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

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

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

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

Tali Sottozone sono ammesse:

- a - per le aree destinate a parchi pubblici e a verde pubblico attrezzato: opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.
  - b - per le aree destinate ad attrezzature sportive: la realizzazione di impianti sportivi e di servizi relativi.
5. Nelle zone a verde pubblico attrezzato o sportivo, nell'ambito del Progetto unitario sopraindicato, può essere prevista la realizzazione di piccole attrezzature di servizio agli utenti, tipo chioschi, punti di ristoro ed impianti simili.
6. Nella realizzazione delle successive sottozone si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

Tav. 2.5 – 3.3/ U.T.O.E. : Area di insediamento: La Zambra

“Sottozona F1: SNODO FERROVIARIO della ZAMBRA ”

L'area individuata è destinata ad ospitare uno snodo ferroviario dedicato alla camperistica derivante dal protocollo d'intesa sottoscritto in data 13.07.2007 dalla Regione Toscana, le Province di Firenze e Siena, le associazioni economiche di categoria e organizzazioni sindacali di Firenze e Siena e i Comuni della Val d'Elsa fiorentino-senese e della Val di Pesa fiorentina, tra cui Barberino Val d'Elsa.

In tale area, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione sono consentiti gli interventi di cui sia dimostrata la necessità per il funzionamento della infrastruttura ( binari, viabilità interna di servizio, parcheggi...); è ammessa una superficie coperta massima di mq.500 destinata ad uffici e servizi.

7. In dette zone valgono le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi pubblici da realizzare all'interno della sottozona F1 non possono avere un'estensione inferiore a mq. 4.000.
- la superficie coperta, o comunque resa impermeabile, deve essere contenuta nei limiti minimi indispensabili per la realizzazione delle attrezzature necessarie;
- ad eccezione dell'area destinata a “ snodo ferroviario”, l'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno l'80% della sua superficie.
- le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio ed i percorsi di collegamento ciclabili, pedonali e riservati a mezzi leggeri, devono essere pavimentati con materiali permeabili.

8. Per l'area F1(202) situata in località Bustecca presso Barberino Capoluogo, il progetto dovrà rispettare quanto più possibile la presenza degli olivi esistenti. Le attrezzature necessarie per sistemare lo spazio a verde dovranno essere collocate nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del terreno evitando sbancamenti e muri di contenimento.

#### **Art. 45 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI PER LE AREE DI INSEDIAMENTO.**

1. Tali Sottozone comprendono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi privati per le aree di insediamento destinate a scopi scolastici, culturali, sociali, sportivi, ricreativi, religiosi, socio-sanitari, ed ai servizi connessi quali per esempio pubblici esercizi.

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

2. In tali Sottozone il R.U. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un Progetto Unitario. Ove prescritto dalle seguenti norme l'intervento è assoggettato a piano attuativo.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse dal Comune in sede di approvazione del progetto unitario o del piano attuativo di cui al comma precedente.

4. Si individuano le seguenti aree di intervento:

**Tav.1.2:**

**“Sottozona F2 – Parco Botanico del Chianti”**

Parametri urbanistici: SUL mq. 100,00, H. max. piani uno

**Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario**

Il Parco è localizzato all'interno dell'Azienda Agricola “Casa Emma di Lepri Fiorella”, lungo la strada Provinciale n° 101 di S. Donato in Poggio e si estende in un'ampia area boscata che, partendo dalla strada suddetta, sale verso nord-est, sulle propaggini di Montecorboli.

All'interno di tale area si prevede la realizzazione di un Osservatorio astronomico a fianco dell'attuale deposito dell'acquedotto comunale.

All'interno del Parco è prevista la realizzazione di strutture di accoglienza e servizio per una SUL totale di mq. 100,00. La localizzazione di tali attrezzature dovrà essere attentamente studiata e coordinarsi con la realizzazione dell'Osservatorio astronomico. Dovrà essere previsto un Regolamento per la fruizione pubblica dell'intera area.

**Tav.1.2**

**“Sottozona F2–Azienda Agricola Il Paretaio: Area per attrezzature sportive”**

**Intervento soggetto a Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata**

La Sottozona perimetra un'area a carattere sportivo, in località “Casa Paretaio”. All'interno di tale area sono ammesse le strutture individuate nel Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 68 in data 26 agosto 1999.

**Art. 46 - SOTTOZONE "F3": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI E CAMPEGGI**

1. Nelle carte di R.U. sono individuate le aree e/o gli immobili destinati ad attrezzature turistico-ricettive e campeggi esistenti o di nuovo impianto. La destinazione specifica viene individuata con apposito simbolo.
2. Gli ampliamenti o la ristrutturazione urbanistica previsti per le attrezzature turistico-ricettive, ove soprattutto tali ampliamenti comportino incrementi volumetrici, dovranno essere preceduti da un **Progetto unitario** che dovrà comprendere:
  - 5) Piano di Sviluppo Aziendale e dell'Occupazione;
  - 6) Eventuale “Programma Aziendale” del fondo di pertinenza se inserite in zona agricola, ai sensi dell'articolo n° 42 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005;
  - 7) Piano di Inserimento Paesaggistico con valutazione dell'impatto ambientale, ove richiesto ai sensi della vigente normativa.

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

3. Gli ampliamenti volumetrici ammessi riguardano eventuali ampliamenti di attrezzature e servizi connessi all'attività principale, in ragione di necessità funzionali all'adeguamento dei servizi, degli spazi comuni o per attività complementari in base ad adeguamenti imposti dalla normativa di settore o per esigenze di completamento delle attrezzature in dotazione alla struttura ricettiva.

Tali ampliamenti, in misura non superiore al 10% del volume dell'edificio e/o complesso edilizio utilizzato, saranno concessi solo dopo aver dimostrato la piena utilizzazione di tutte le volumetrie esistenti nell'ambito della proprietà. Eventuali alienazioni di immobili riferiti alla proprietà interessata dagli ampliamenti volumetrici, a far data dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, comporteranno conseguentemente una proporzionale riduzione delle superfici assegnate per i citati ampliamenti.

4. Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, consentiti dalle presenti norme, sono subordinati al reperimento per l'intera struttura di superfici a parcheggio, anche interrate, non inferiori alle dotazioni

previste dalla legge n. 122/89 e comunque a 1,0 posti auto per ogni camera, nonché all'adeguamento dell'intera struttura alle disposizioni del D.M. n. 348/78. Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi approvvigionamenti funzionali all'attività sono a carico del richiedente.

5. All'interno delle aree turistico-ricettive è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto all'attività stessa, quali piscine, palestre, maneggi, campi da tennis, aree attrezzate per attività ricreative e relativi servizi e strutture accessorie, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme per le relative tipologie delle strutture stesse e a seconda di quanto previsto nella specifica normativa di cui all'articolo 25 delle presenti Norme.

6. Qualsiasi nuova costruzione non potrà essere localizzata su crinali o emergenze paesaggistiche, né essere addizionata ad edifici storici o di pregio ambientale come semplice giustapposizione di volumi ma contestualizzata agli assetti architettonici esistenti. 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 interrate o seminterrate; in quest'ultimi casi è preferibile la copertura piana inerbita in continuità del terreno circostante se completamente interrato; totalmente o parzialmente pavimentata in pietra o in cemento nel caso di costruzione seminterrata.

7. In caso di ampliamenti delle volumetrie esistenti l'impegno per il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva dovrà essere pari ad almeno 15 anni, dal momento della costruzione.

8. Per le strutture ricettive esistenti, anche se non graficizzate come tali nelle carte del R.U., ferma restando la classificazione delle Unità Edilizie negli Elenchi A, B e C, si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica su volumi secondari di valore architettonico ed ambientale nullo, nonché l'ampliamento di parcheggi e/o spazi a verde anche attrezzato, per la realizzazione di modesti impianti accessori, quali piscine, maneggi, aree attrezzate e campi da gioco per l'organizzazione di attività ricreative. È ammesso l'adeguamento funzionale di cui al precedente comma 3° anche con interventi di ampliamento della superficie utile lorda; ove tale ampliamento comporti incrementi volumetrici, il relativo dimensionamento dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

9. Nelle zone "F3" destinate a campeggi, indicate con apposito perimetro ed apposita simbologia nelle planimetrie del R.U., l'attuazione è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario. È ammessa anche la redazione di Piani attuativi. In tali casi è ammessa la presentazione del progetto da parte dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, alle condizioni e secondo le procedure indicate all'art.66 della L.R. 1/2005.

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

Le realizzazioni saranno subordinate anche alle seguenti condizioni:

- sia effettuata una preventiva valutazione della compatibilità ambientale;
- non vi sia prelievo di risorsa idrica se non sia dimostrata la compatibilità con la quantità disponibile della risorsa stessa;
- sia previsto l'impianto di specie arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in genere, secondo le indicazioni del R.E.

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

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

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

Tali manufatti non potranno avere altezza complessiva superiore a ml. 3,00, superficie utile netta superiore a

mq. 28,00 e dovranno essere adeguatamente schermati con essenze vegetali locali, vedi relativo Allegato n° 4 del R.E..

#### **Art. 47 - SOTTOZONE "F4": AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

1. I parcheggi pubblici sono specificatamente indicati nelle planimetrie del R.U.. Essi possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali, ove ciò non comporti riduzione della fluidità della circolazione, ovvero in uno o più piani, al di sopra e/o al di sotto di esso.

I parcheggi pubblici vengono realizzati dall'Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. Tale concessione è regolata da apposita Convenzione che ne stabilisce la durata ed il passaggio al Comune, al termine di essa, degli impianti e delle aree. La Convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto. Detta quota dovrà sempre e comunque risultare inferiore al 50%. Nelle more della realizzazione del parcheggio pubblico, è consentita la sistemazione ed utilizzazione a parcheggio privato di dette aree a condizione che una quota non inferiore al 30% dei posti auto venga destinata ad uso pubblico ed a condizione che il soggetto attuatore dichiari che il valore delle conseguenti opere non siano valutate nella stima di una futura eventuale espropriazione dell'area.

Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima pari al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali. Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano parte degli spazi stradali, devono essere eseguite con materiale drenante, limitando alle corsie di manovra le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per quali occorre presentare una documentazione giustificativa.

Nella realizzazione di eventuali parcheggi multipiano in sottosuolo, i progetti dovranno prevedere contestualmente la sistemazione dell'intera superficie esterna in conformità con le destinazioni del R.U.. I parcheggi multipiano sono condizionati alle esigenze funzionali ed alla compatibilità con la viabilità e con i valori ambientali e paesistici della zona circostante, nonché alla sua situazione idraulica e idrogeologica.

2. Per quanto non previsto dal presente articolo si applicano del disposizioni dell'art.10.

#### **Art. 48 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA**

1. Il R.U. individua, nelle tavole di azionamento, taluni complessi edilizi - ex mulini, aggregati rurali, ex forna- ci, aggregati urbani, ex edifici produttivi - che essendo caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, frazionamento edilizio, vengono qualificati come zone da assoggettare ad interventi di riqualifi- cazione insediativa. Di norma su dette aree le previsioni del R.U. sono attuate mediante piano di recupero. È tuttavia consentito per gli interventi di minore rilevanza l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario sulla base delle indicazioni contenute nelle "schede progetto".

Nelle aree di riqualificazione insediativa relative a ex edifici produttivi e/o edifici originati da Piani di Migliora- mento Agricolo-ambientale o da Piani di Sviluppo Agricolo antecedenti la L.R. n° 1/05, è previsto il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale, del 50% del volume urbanistico assentito.

2. Di seguito si elencano le seguenti aree di intervento in cui sono state predisposte "schede progetto", cioè specifici schemi di riferimento normativi e cartografici, che definiranno indicazioni e/o prescrizioni a cui attener- si. Si precisa che per gli interventi in corso di attuazione e per piani di recupero approvati alla data di adozi- one della Variante generale al R.U.( Variante n.8), continuano a valere i previgenti parametri urbanistici calco- lati in volume fino alla ultimazione dei lavori .

Sono classificati e disciplinati fra le aree di riqualificazione insediativa anche i seguenti Piani di recupero che interessano porzioni di zone A che sono descritti nelle "schede progetto" che seguono: PdR n.1, PdR n.7, PdR n.8, PdR n.9, PdR n.10, PdR n.17, PdR n.19. E' classificato fra le aree di riqualificazione insediativa an- che il PdR n.11 che interessa porzione di zona D.

#### **PdR n°1 : "PALAZZO CORSINI – CENTRO STORICO"**

**TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con destinazione turistico-ricettiva

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato lungo via Francesco da Barberino, Piazza Barberini e l'area retrostante le mura a nord-ovest del centro storico.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

In considerazione del particolare valore architettonico, tipologico ed ambientale dei fabbricati e dell'area oggetto di tale Piano di Recupero, qualora si intendesse, con una Variante al Piano di Recupero già approvato, utilizzare gli incrementi volumetrici ammessi per il recupero edilizio a scopo turistico-ricettivo dalle presenti Norme, questi eccezionalmente, per il caso specifico, potranno essere destinati oltre che ad attrezzature e servizi di pertinenza dell'attività turistico-ricettiva, anche per ampliamento dell'ospitalità vera e propria.

L'utilizzo di tali incrementi volumetrici è condizionato:

Al Piano di Sviluppo Aziendale e dell'Occupazione;

Al Piano di Inserimento Architettonico e Paesaggistico con Valutazione dell'Impatto Ambientale;

Al completo recupero e riutilizzo delle volumetrie esistenti e dell'area di pertinenza retrostante le mura del Centro Storico.

Tali eventuali incrementi faranno parte delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.

**PdR n°2 - “SCUOLA ELEMENTARE”**

**TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale.

**Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata**

Intervento localizzato lungo via Semifonte nell'attuale sede della scuola elementare e relative attrezzature e servizi. In previsione della realizzazione del nuovo Plesso scolastico, in località Bustecca, si ammette il recupero delle attuali volumetrie a destinazione scolastica con cambio di destinazione residenziale.

**PdR n°3 – “EX MULINO”**

**TAV.2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

Parametri urbanistici : si ammette il recupero ad uso residenziale delle volumetrie esistenti con esclusione dal conteggio volumetrico degli “ex silos” di stoccaggio per un volume massimo di mc. 3.200( Sul = 1050) superficie coperta max. = mq. 800,00 e H. max. = ml 7,00

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato nel Capoluogo in via Semifonte, in località “Le Masse” su un complesso edilizio “Ex mulino”, in zona “D”.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

**PdR n°7 – “FATTORIA TORRIGIANI”**

**TAV. 2.4– 2.8 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Vico d'Elsa**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti.

**Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario**

Intervento localizzato nel centro storico antistante Piazza Torrigiani.

**PdR n°8 – “FATTORIA DI LINARI ”**

**TAV. 2.4– 2.9a / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti .

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato nel centro storico lungo via Santa Maria.

**PdR n°9 - “CASTELLO DI LINARI”**

**TAV. 2.4– 2.9a / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con destinazione turistico-ricettiva/residenziale.

Sono previsti ampliamenti per le relative attrezzature e servizi.

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato nel centro storico lungo via Santa Maria, nel Castello di Linari e volumetrie adiacenti.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

**PdR n°10 – “CENTRO STORICO”**

**TAV. 2.4– 2.9a / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con destinazione turistico-ricettiva/residenziale.

Sono previsti ampliamenti per le relative attrezzature e servizi.

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato nel cuore del centro storico su un intero isolato in via Linari e via Santa Maria.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

**PdR n°11 – “AREA “DISTILLERIA DETA”**

**TAV. 2.5 – 3.3 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : La Zambra**

Parametri urbanistici : volumetria massima ammissibile mc. 22.000;

incremento di superficie coperta pari a mq. 2.200;

destinazione artigianale industriale.

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

Previa redazione di variante al piano attuativo approvato o di redazione di nuovo piano attuativo è ammesso consolidare ed ampliare i volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività produttive nell'area classificata D3.1b all'interno del perimetro del PdR. Detti volumi dovranno essere rimossi o demoliti al cessare delle attività produttive e non potranno essere in alcun caso riutilizzati.

Nell'area classificata D3.1b sono ammessi gli interventi edilizi sulla base dei parametri urbanistici sopraindicati. Sull'area a verde privato non sono ammessi interventi edilizi ed essa deve essere adeguatamente piantumata, così come il perimetro dell'insediamento a contatto con la zona agricola.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di variante al piano attuativo approvato o di nuovo piano attuativo, dettare specifiche prescrizioni per garantire la compatibilità ambientale degli interventi nonché per accrescere le dotazioni di standard della zona : a tal fine può essere prescritta, previa messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie, la realizzazione della zona a verde pubblico antistante F1(82) e/o della zona a parcheggio pubblico F4(162).

**PdR n°12 – “AREA BIANCHINI”**

**TAV.2.6– 3.5 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Valcanoro**

Parametri urbanistici : volumetria massima ammissibile mc. 3.318; destinazione d'uso residenziale.

**Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato lungo la via Cassia, in località Cipressino - Valcanoro.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente.

### **PdR n°13– “PODERE DONATEA”**

#### **TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con aumento di Sul pari a mq 165  
H. max. = ml 7,00; a destinazione residenziale.

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

Intervento localizzato lungo la strada di Linari.

In tale area è consentita la riorganizzazione delle volumetrie esistenti a fini residenziali con un aumento della Sul non eccedente mq. 165. Il Progetto dovrà riordinare e riorganizzare le volumetrie esistenti e accorpate a queste, quelle nuove, migliorando e riqualificando l'intero complesso edilizio da un punto di vista architettonico e paesaggistico.

Dovrà essere previsto, nella parte nord dell'area, la realizzazione di una volumetria non inferiore a mq.16e relativo parcheggio da destinare ad attività pubbliche.

Dovranno essere previste opportune sistemazioni a verde ed alberature di alto fusto.

### **PdR n° 15 ”Via di Bustecca”**

#### **Tav. 2.2 - 2.2 / U.T.O.E.: Area di Insediamento: Barberino Capoluogo**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti

Destinazioni d'uso ammesse: equiparabili a quelle previste per la  
Zona “B di saturazione e completamento edilizio”.

#### **Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato lungo via di Bustecca, a nord del Capoluogo.

In particolare nella progettazione del Piano di Recupero ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- in considerazione del particolare valore architettonico, tipologico ed ambientale del fabbricato principale, classificato in Elenco “B” tramite scheda n° 461, su tale Unità Edilizia sono ammesse le categorie d'intervento fino al “Risanamento Conservativo”;
- sul fabbricato secondario è ammessa la Ristrutturazione Edilizia fino alla categoria “RE3”;
- l'intera area del Piano di Recupero dovrà essere oggetto di attenta progettazione degli spazi liberi, così come della sistemazione a verde del lotto in cui dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

### **PdR n°17 – “Edificio Torrigiani”**

#### **TAV. 2.4– 2.8 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Vico d'Elsa**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti.

Piano di recupero di iniziativa privata

Intervento localizzato nel centro storico lungo via Guidacci. L'intervento è finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale nonché le destinazioni con essa compatibili quali commercio di vicinato, servizi, direzionale, artigianato di servizio alla residenza, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di parcheggi . La corte interna potrà essere utilizzata per il reperimento dei parcheggi pertinenziali necessari per le nuove funzioni.

### **PdR n°18 – “Via Zancarano”**

#### **TAV. 2.4 – 2.8 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Vico d'Elsa**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con aumento di Sul pari a mq 600

H. max. = ml 7,00; a destinazione residenziale e somministrazione alimenti e bevande

### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

L'intervento è localizzato fra Via della Villa e via Zancanaro sull'area retrostante un ex edificio colonico e le sue pertinenze.

In tale area è consentita la riorganizzazione delle volumetrie esistenti a fini residenziali ed eventualmente per attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande con un aumento della Sul non eccedente mq. 600. Il Progetto dovrà riordinare e riorganizzare le volumetrie esistenti e localizzare i nuovi volumi migliorando e riqualificando l'intero complesso edilizio da un punto di vista architettonico e paesaggistico.

Dovrà essere previsto, accessibile dalla pubblica via, la realizzazione di un parcheggio pubblico il cui dimensionamento deve essere commisurato alla Sul di nuova edificazione sulla base dei parametri di cui all'art.10. E' ammessa la possibilità di monetizzare la realizzazione di detti parcheggi ai sensi dell'art. 10 comma 4.

Dovranno essere previste opportune sistemazioni a verde ed alberature di alto fusto.

Sugli immobili esistenti, fino all'approvazione del Progetto unitario, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione compatibili con la classificazione di valore degli stessi edifici.

In considerazione delle caratteristiche geologiche dell'area dovranno essere ottemperate le condizioni prescritte nella Relazione geologica di fattibilità.

### **PdR n°19- "CHIESA DI LINARI"**

#### **TAV. 2.4 – 2.9a / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale, turistico ricettiva, attrezzature e servizi

H. max. = ml 7,00.

#### **Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata**

L'intervento è localizzato nel centro storico di Linari ed interessa il nucleo insediativo raccolto attorno alla Chiesa. Esso è finalizzato a favorire il recupero dell'edificio religioso, delle sue pertinenze, dei volumi tecnici, interrati o parzialmente interrati che lo circondano, nonché a creare una modesta ma significativa dotazione di aree a verde pubblico.

A tal fine e con l'obiettivo di promuovere il recupero della chiesa, il Piano può prevedere la riutilizzazione e/o la diversa organizzazione dei volumi degli impianti tecnici esistenti nell'area, dei volumi interrati o parzialmente interrati per le destinazioni ammesse: residenziale, turistico ricettiva, attrezzature e servizi.

Nell'ambito del Piano di recupero deve essere individuata l'esatta localizzazione delle aree a verde pubblico, in quanto il perimetro indicato sulle tavole del R.U. ha carattere puramente indicativo: la loro estensione deve essere pari almeno alla superficie indicata sulle tavole del R.U. ; è comunque ammesso destinare una quota di tale superficie a parcheggi pubblici e ad altre attività e servizi di interesse pubblico.

### **PdR n°20 – "PODERE SOIO"**

#### **TAV. 2.4 – 2.9b / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Linari**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con aumento di Sul pari a mq 310

H. max. = ml 7,00; a destinazione residenziale.

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario**

L'intervento è localizzato lungo la strada di Linari ed interessa un ex complesso rurale denominato Podere Soio.

In tale area sono consentiti il recupero e la riorganizzazione delle volumetrie esistenti a fini residenziali con un aumento della Sul non eccedente mq. 310 così distribuiti: fino a mq 130 per il corpo di fabbrica perpendicolare alla strada; fino a mq 180 per il corpo di fabbrica parallelo alla stessa strada. E' ammessa, sulla base di un Progetto unitario, l'attuazione separata degli interventi relativi al corpo di fabbrica perpendicolare ed al corpo di fabbrica parallelo alla strada. Dovranno essere previste opportune sistemazioni a verde ed alberature di alto fusto.

### **PdR n°21- “PODERE PIAN PONZI”**

#### **TAV. 2.43- / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Tignano**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti con aumento di Sul pari a mq 250

H. max. = ml 7,00; a destinazione residenziale.

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

L'intervento è localizzato lungo via di Tignano ed interessa alcuni volumi edilizi, già a destinazione rurale ed in parte ridotti in cattive condizioni.

In tale area sono consentiti il recupero e la riorganizzazione delle volumetrie esistenti a fini residenziali con un aumento della Sul non eccedente mq. 250 così distribuiti: fino a mq 100 per il complesso edilizio a nord; fino a mq 150 per il complesso edilizio a sud. E' ammessa, sulla base di un Progetto unitario, l'attuazione separata degli interventi relativi ai due complessi. Gli ampliamenti degli edifici dovranno essere realizzati in modo tale da non ridurre l'intercapedine fra i due complessi edilizi. Le aree libere dovranno essere convenientemente sistemate a verde e con alberature di alto fusto.

### **PdR n°22- “PODERE LE DROVE”**

#### **TAV. 2.6 - / U.T.O.E. 3.5 : Area di Insediamento : Valcanoro**

Parametri urbanistici : Recupero delle Sulesistenti

H. max. = ml 7,00; a destinazione residenziale, direzionale, produttiva artigianale, servizi

#### **Intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario**

L'intervento è localizzato lungo la strada di S.Appiano ed interessa alcuni volumi edilizi assai degradati, già a destinazione produttiva ed in parte residenziale.

In tale area sono consentiti il recupero e la riorganizzazione delle volumetrie esistenti a fini residenziali, direzionali, produttivi artigianali, per servizi senza alcun incremento della Sul esistente. L'intervento deve essere finalizzato ad una riqualificazione dell'area, ad una sostanziale sostituzione degli edifici incongrui per caratteristiche e qualità architettoniche, alla riqualificazione dell'area e delle pertinenze coerente con le trasformazioni degli edifici adiacenti.

### **Art. 49 - ZONE A VERDE PRIVATO.**

1. Sono le aree private, individuate con apposita campitura nelle tavole del RU, sulle quali esistono giardini o parchi o orti o alberature di alto fusto meritevoli di conservazione.

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

Fa eccezione a quanto sopra detto:

.. le fasce di rispetto delle “Sottozone D1 e D2”, all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, riguardanti il raccordo autostradale Firenze – Siena ed i tratti della nuova strada Regionale S.R.T. n° 2 – via Cassia, in quanto potranno contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza partecipando al calcolo degli indici per il 50% della superficie, pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione;

.. le fasce di rispetto delle “Sottozone D1 e D2”, all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, riguardanti la viabilità non facenti parte del punto precedente, in quanto potranno contribuire all'edificabilità

dei lotti di appartenenza partecipando al calcolo degli indici pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione.

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

# PARTE III

## LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI ED INFRASTRUTTURALI

### TITOLO I - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

#### Art. 50 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

1. Sono interventi di trasformazione degli assetti insediativi i seguenti interventi:

- gli interventi di addizione degli insediamenti esistenti finalizzati al completamento ed all'espansione residenziale, produttiva o commerciale del tessuto urbano : detti interventi sono identificati, ai sensi del D.M. 1444/1968, come zone C se a destinazione residenziale e come zone D se a destinazione produttiva e /o commerciale; essi sono descritti e disciplinati agli artt. 51 e 52;

- gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico finalizzati al riordino di estese porzioni degli insediamenti esistenti caratterizzate da condizioni di degrado fisico e funzionale e da destinazioni ed usi impropri rispetto al contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale: detti interventi sono identificati come le Aree di riorganizzazione urbanistica ( AR )e sono assimilati, ai sensi del D.M. 1444/1968 alle zone C se a destinazione residenziale o alle zone D se a destinazione produttiva e commerciale; essi sono descritti e disciplinati all'art 53;

- gli interventi finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo e delle frazioni e delle espansioni produttive e commerciali, in particolare accrescendo le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche e valorizzando, all'interno dei centri urbani, il carattere storico ed ambientale delle piazze e degli spazi comunitari: detti interventi, identificati come Progetti di centralità ( PC ), sono descritti e disciplinati all'art. 54 .

2. Agli interventi di trasformazione degli assetti insediativi disciplinati nel presente titolo si applicano le classi di fattibilità geologica indicate nel "Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area" di cui all'Appendice 3 e, per le specifiche zone ivi elencate, le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede di fattibilità della Relazione Geologica.

#### Art. 51 - ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. Sono le nuove aree di espansione residenziale definite come "Comparti Edilizi", ai sensi dell'articolo 23 della Legge n° 1150 del 17 agosto 1942. L'attuazione avverrà di norma mediante P.P, P.E.E.P. o P. di L. di iniziativa privata estesi all'intero perimetro della zona; ove ammesso dalle seguenti norme in luogo del piano attuativo, è possibile realizzare la previsione con intervento diretto previa redazione di Progetto unitario..

**Riguardo alla individuazione di ulteriori quote P.E.E.P. all'interno dei "Comparti Edilizi", si precisa che queste dovranno e/o potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale attraverso uno specifico strumento attuativo in relazione alle necessità e richieste pervenute, e l'efficacia di tale previsione scatta con l'adozione di tale procedimento .**

#### 2. Edilizia Residenziale Convenzionata.

Al fine di incentivare interventi di Edilizia Residenziale Convenzionata, l'Amministrazione Comunale ammette una riduzione pari al 20% degli oneri di costruzione, da calcolarsi per il rilascio del relativo Permesso di Costruire, qualora si destini almeno il 25% degli alloggi complessivi realizzati al mercato degli affitti, per almeno dieci anni.

Tale riduzione può essere cumulata insieme ad altre, vedi incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche: comunque la riduzione degli oneri di costruzione non può superare il 30% dell'onere stesso.

### 3. Edilizia Sostenibile: Bioarchitettura

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 e di ristrutturazione edilizia “RE3” e urbanistica.

Tali incrementi sono ammessi alle condizioni di cui all'articolo 5, comma 7 delle presenti Norme ed alle condizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

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

#### 5. Le nuove Unità Abitative dovranno avere una superficie utile netta non inferiore a mq. 45.

6. In ogni edificio dovranno essere previste aree di parcheggio pertinenziale coperte o scoperte, in misura non inferiore a quella indicata all'art.11 e, comunque, almeno due posti macchina per ogni unità immobiliare ad uso di abitazione.

Non potranno essere concessi cambiamenti di destinazione d'uso ai locali destinati a garages.

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

8. Tale nuova edificazione a scopo residenziale, dovrà comunque non eccedere le previsioni del Piano Strutturale per i “Comparti Edilizi nuovi”, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovrà superare in ogni Area di Insediamento gli incrementi indicati nell'Appendice 1 “Dimensionamento del Regolamento Urbanistico”.

9. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici riportate sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di Attuazione. Per tutte le aree di intervento ai fini del disegno urbano complessivo, si allegano schede progetto dell'intervento che fanno riferimento alle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del R.U. Le quali indicano:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- la localizzazione di servizi e infrastrutture avente carattere prescrittivo;
- gli allineamenti degli edifici, aventi carattere prescrittivo;
- la superficie coperta di massima dei medesimi, avente carattere indicativo;
- le alberature in filare, la cui localizzazione ha carattere indicativo

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

11. Fermo restando la necessità di subordinare l'intera area del “Comparto Edilizio” alla approvazione di un Piano Attuativo preventivo si ammette la possibilità di suddividere i Comparti di dimensioni notevoli e più complessi in “sub-comparti” in modo da favorirne la realizzabilità; ciò dovrà essere condiviso dalle parti e comporterà una equilibrata suddivisione delle urbanizzazioni e delle relative volumetrie, calcolate in rapporto alle estensioni fondiarie.

12. Di seguito si elencano le seguenti aree di intervento in cui sono state predisposte “schede progetto”, cioè specifici schemi di riferimento normativi e cartografici, che definiscono indicazioni e/o prescrizioni a cui attenersi. Si precisa che per gli interventi per i quali è stato approvato il piano attuativo prima dell'adozione della Variante generale al R.U. ( variante n.8) continuano a valere i parametri urbanistici calcolati in volume del previgente R.U. fino alla ultimazione dei lavori.

**TAV.2.2- 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**  
**“Comparto Edilizio C1 – Novoli Capoluogo”**

Parametri urbanistici: Intervento **Convenzionato di Edilizia Economica e Popolare**

Sul mq 1300,00; superficie coperta max.= mq. 1.000,00; H. max.= ml 7,00

**Piano di lottizzazione**

Sul mq 1.000,00; superficie coperta max.= mq. 800,00; H. max.= ml 7,00

Intervento localizzato a sud di via di Novoli. L'intervento completa un'area residenziale in cui sono stati recentemente realizzati nuovi insediamenti. Il nuovo Comparto si pone l'obiettivo di riorganizzare e riqualificare l'intero settore urbano, prevedendo aree pubbliche attrezzate.

Il Comparto dovrà realizzare sia un intervento di Edilizia Privata che di Edilizia Economica e Popolare; fermo restando che dovranno far parte di un Progetto Unitario di Intervento, potranno avere attuazione in tempi differiti, purché vengano realizzate contemporaneamente le opere di urbanizzazione e/o quantomeno coordinate ed unificate per quanto riguarda le caratteristiche formali, dei materiali e delle finiture e sia messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale l'area da assegnare all'intervento di Edilizia Economica e Popolare.

In particolare, nella progettazione del Comparto ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- il Comparto dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità, a valle dell'intervento, in prosecuzione della viabilità che dovrà essere realizzata nel Piano di Recupero dell' "Ex Area industriale Formichi"; la nuova viabilità parallela a via di Novoli si innesterà sulla via Cassia e si collegherà con la stessa via di Novoli;
- l'edificato dovrà disporsi parallelamente alla nuova viabilità 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 bifamiliare o plurifamiliare;
- inoltre il Comparto dovrà prevedere la realizzazione di un' ampia area a verde pubblico nella parte centrale dello stesso, attrezzata con piazza, parcheggio e percorsi pedonali, che dovrà collegare la nuova viabilità con via di Novoli, determinando un asse attrezzato. Tale previsione ha l'obiettivo di "ricucire" questa parte del tessuto residenziale attualmente privo di spazi pubblici attrezzati;
- eventuali aree pubbliche facenti parte del Comparto non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate al Comparto stesso;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere mantenute quando possibile le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati a ventaglio, 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 agricole della campagna adiacente.

La nuova viabilità sarà realizzata in rilevato utilizzando esclusivamente il materiale scavato in posto di tipo sabbioso e ghiaioso idoneamente compattato e rullato per strati di spessore non superiore a mt.0,50.

Dove è possibile la scarpata stradale verso valle deve essere gradinata.

I parcheggi dovranno essere realizzati preferibilmente in sbancamento, limitando più possibile riporti nel lato verso valle.

**TAV. 2.1 – 2.4 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Marcialla**  
**“Comparto Edilizio C2 – MARCIALLA SUD”**

Intervento localizzato a cavallo della strada Provinciale Certaldo-Tavarnelle e via di San Francesco, in parte su un'area edificabile già prevista dalla strumentazione urbanistica precedente, con lo scopo di ricollegare urbanisticamente la recente edificazione con la parte storica di Marcialla. Con questo intervento si intende riordinare e dare compiutezza formale e funzionale a tale settore urbano caratterizzato da una edilizia recente disposta occasionalmente a raggiera lungo le pendici del versante collinare.

Tale comparto, al fine di agevolare la realizzazione, viene suddiviso in due sub-comparti:

**Sub-comparto C2a:**

Parametri urbanistici: **Piano di Lottizzazione**

Sul = mq 650,00

superficie coperta max.= mq. 500,00; H. max.= ml 7,00

Intervento localizzato tra la strada Provinciale Certaldo-Tavarnelle e via di San Francesco, su un'area edificabile già prevista dalla strumentazione urbanistica precedente.

In particolare nella progettazione del sub-comparto ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà orientarsi parallelamente alle curve di livello e avere una tipologia edilizia bifamiliare o plurifamiliare;
- dovrà essere realizzato l'allargamento di via S. Francesco e la realizzazione di una racchetta di inversione di marcia, in fondo a tale via e di un collegamento pedonale tra questa e la strada provinciale Certaldo – Tavarnelle, in adiacenza alla "Sottozona B1" ;
- in alternativa al percorso pedonale suddetto, è consentita la realizzazione di un collegamento carrabile fra via S.Francesco e la Strada provinciale;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

**Sub-comparto C2b:**

Parametri urbanistici: **Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP):**

Sul = mq. 650,00

superficie coperta max.= mq. 500,00; H. max.= ml 7,00

Intervento localizzato a valle della strada Provinciale Certaldo-Tavarnelle.

In particolare nella progettazione del Comparto ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- E' prevista a carico del sub-comparto la realizzazione del prolungamento di via I maggio al fine di
- consentire l'accesso dalla strada provinciale esistente;
- nel Comparto si dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di nuova viabilità che, staccandosi dalla strada Provinciale Certaldo –Tavarnelle, disimpegnerà parte dell'edificato a valle dell'attuale strada Provinciale. Tale tracciato potrà costituire la parte iniziale della viabilità alternativa alla strada Provinciale Certaldo-Tavarnelle, nel tratto urbano di Marcialla, qualora detto tratto faccia parte del tracciato definitivo della Variante alla Strada Provinciale n° 49, che le Amministrazioni regionali e provinciali stanno progettando, la realizzazione di tale tratto iniziale, dovrà essere concordata e finanziata dalle Amministrazioni suddette;
- l'edificato, a valle della strada Provinciale, dovrà disporsi sui lotti in modo regolare e ordinato ed orientati parallelamente alle curve di livello con tipologia preferibilmente bifamiliare e/o plurifamiliare ; la disposizione rappresentata nei grafici è puramente indicativa ;
- nel sub-comparto dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico parallelo al nuovo tratto di viabilità a valle; la viabilità di accesso al parcheggio verrà utilizzata anche per l'accessibilità agli edifici;
- oltre al miglioramento di quello esistente posto lungo la strada provinciale, dovrà essere realizzato un percorso pedonale che dovrà costituire un collegamento con il nuovo parcheggio a valle.
- L'Amministrazione Comunale, tramite specifico atto convenzionale, potrà stabilire di mantenere a carico dei privati la manutenzione degli spazi pedonali pubblici.
- nella progettazione degli spazi liberi, dovranno essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in ripiani sfalsati, così come dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto posizionate in filari in particolare lungo la viabilità principale, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

### **“Comparto Edilizio C4 – VICO D’ELSA SUD”**

Parametri urbanistici : Intervento **Convenzionato di Edilizia Privata:** Sul mq 330  
Intervento **Convenzionato di Edilizia Convenzionata:** Sul mq 500  
superficie coperta max. = mq. 500,00; H. max. = ml 7,00  
**Piano di Lottizzazione**

Intervento localizzato a sud dell’abitato di Vico d’Elsa , sul retro di via della Villa, in prossimità del cimitero .  
L’intervento completa un’area residenziale in cui sono stati recentemente realizzati nuovi insediamenti. Il nuovo Comparto si pone l’obiettivo di riorganizzare e riqualificare l’intera area, prevedendo aree pubbliche attrezzate.

In particolare nella progettazione del comparto ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- nel Comparto si dovrà prevedere la realizzazione della nuova viabilità che permetterà di disimpegnare i nuovi lotti edificabili, tale viabilità dovrà essere alberata su entrambi i lati;
- l’edificato dovrà disporsi parallelamente alla nuova viabilità in modo che i singoli edifici si localizzino sull’area in maniera ordinata, a distanze regolari, adottando la tipologia edilizia della casa bifamiliare o plurifamiliare;
- all’inizio del Comparto, in adiacenza a via della Villa, dovrà essere realizzato un piccolo slargo pubblico da cui si accederà al nuovo parcheggio pubblico a servizio del cimitero e una zona a verde privato; alla fine del Comparto un parcheggio pubblico che sarà utilizzato per l’inversione di marcia e un’ area a verde pubblico che si dovrà collegare organicamente con il verde pubblico attrezzato esistente;
- eventuali aree pubbliche facenti parte del Comparto non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate al Comparto stesso;
- gli spazi liberi, privati o pubblici, dovranno essere accuratamente piantati, predisponendo alberature lungo la viabilità di accesso e sul confine dei lotti, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.

### **TAV.2.6 – 3.4 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Le Grillaie Le Drove “Comparto Edilizio C5 – LE LAME”**

Parametri urbanistici : **Piano di lottizzazione**  
Sul mq 1000,00; superficie coperta max. = mq. 800,00; H. max. = ml 7,00

L’intervento è localizzato sul confine con il Comune di Poggibonsi, lungo la via delle Lame di Sotto, con l’intento di riqualificare un’area marginale alle zone produttive di fondovalle, ma adiacente alle zone residenziali della periferia di Poggibonsi. L’intervento , per la sua dimensione e le sue caratteristiche si configura sostanzialmente come un intervento di saturazione del fronte stradale; per tali ragioni, nel caso di integrale rispetto dell’assetto urbanistico definito nelle tavole del R.U. E dalle disposizioni seguenti, è ammesso l’intervento diretto previa redazione di Progetto unitario.

In particolare nella progettazione del Comparto ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l’edificato dovrà disporsi in allineamento alla matrice stradale che coincide con il confine comunale. Le tipologie di riferimento potranno essere unifamiliari e bifamiliari ;
- nella progettazione del comparto si dovrà prevedere l’allargamento della sede stradale delle Lame di Sotto la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un’area a verde pubblico attrezzato al centro dell’insediamento;

### **TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo “Comparto Edilizio C6 – Le Fonti Capoluogo”**

Parametri urbanistici: Sul mq 1150, a destinazione residenziale;

Sul mq 200, per servizi ed attrezzature;  
superficie coperta max. mq. 1.000,00, H. max. = ml. 7,00

#### **Piano di lottizzazione**

Intervento localizzato ad est dell'abitato del Capoluogo e a valle del centro storico. La realizzazione di tale Comparto si pone l'obiettivo di "ricucire" una parte del tessuto urbano del Capoluogo, riorganizzando ed attrezzando un'area di frangia tra il centro storico e le recenti zone residenziali che sono state realizzate in direzione di Tavarnelle.

In particolare, nella progettazione del Comparto, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi in modo ordinato, seguendo l'andamento delle curve di livello, ruotando intorno ad uno spazio centrale che sarà progettato come una piazza vera e propria, con funzione di luogo di aggregazione e verde attrezzato. Particolare attenzione dovrà tenersi nella progettazione per l'acclività del terreno; sono consigliabili soluzioni terrazzate dell'edificato e della sistemazione dei resedi;
- dovrà essere realizzato, a valle dell'intervento, un tratto di nuova viabilità che dovrà congiungere via delle Fonti con via A. Manzoni; tale tratto di strada dovrà essere alberato su entrambi i lati;
- dovrà essere realizzata, a monte, in adiacenza del parcheggio pubblico esistente, una nuova volumetria da utilizzarsi a servizi ed attrezzature quali ufficio postale, ufficio bancario, ecc.: tale nuovo fabbricato dovrà caratterizzarsi tipologicamente ed architettonicamente in modo da essere riconoscibile ed identificabile;
- eventuali aree pubbliche facenti parte del Comparto non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate al Comparto stesso;
- nella progettazione degli spazi liberi, siano essi pubblici che privati, così come nella sistemazione a verde del lotto, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto in esenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente".

#### **Art. 52 - ZONE D5 DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E DIREZIONALE**

1. Sono le nuove aree di espansione a destinazione produttiva, commerciale, direzionale definite come "Comparti Edilizi" ai sensi dell'art. 23 della legge n.1150 del 17 agosto 1942. l'attuazione avverrà mediante P.I.P. o Piano di lottizzazione.

2. Nei Piani Attuativi dovranno essere indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e le norme tecniche attuative relative a ciascuna area. In particolare ogni Piano Attuativo ai fini del disegno urbano complessivo dovrà contenere:

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

3. Le aree di espansione produttiva, commerciale, direzionale sono individuate come zone D5: per ciascuna di esse in una specifica "scheda progetto" sono definiti i parametri edilizi, le destinazioni d'uso e le condizioni e prescrizioni per l'attuazione.

4. La Variante generale al R.U. ( Variante n.8) individua una sola area D5 descritta e disciplinata di seguito

**D5/1- Area Cipressino" in località "Valcanoro"; Tav. 2.6- U.T.O.E. - 3.5 - Area di Insediamento: Valcanoro.**

Parametri urbanistici: Sul massima mq 5000 a destinazione direzionale, commerciale, servizi con il limite di mq 2500 per le destinazioni commerciali ;

superficie coperta max.= mq. 6000; H. max. = ml 8,00

#### **Piano attuativo di iniziativa privata**

Intervento localizzato tra la via Cassia, la strada di S. Appiano, il Borro del Bozzone e la zona industriale esistente, con destinazione d'uso esclusivamente commerciale e terziaria.

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- l'edificato dovrà disporsi nella parte bassa del lotto che fronteggia via S.Appiano in maniera ordinata e lineare, in modo da ridurre l'impatto e la visibilità dei nuovi volumi e da garantirne un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico;
- nella progettazione si dovrà prevedere e realizzare l'allargamento della strada di S. Appiano, per tutto il tratto che fronteggia l'area di proprietà a partire dall'innesto sulla Strada Regionale Cassia, : alberature in filare dovranno essere previste sia lungo via di S. Appiano che lungo la via Cassia, sul lato interno al lotto;
- nella parte bassa del lotto, lungo il Borro del Bozzone dovrà essere realizzata un'ampia area a verde pubblico, in modo da eliminare qualsiasi destinazione d'uso incongrua in area soggetta a rischio idraulico;
- nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente;
- eventuali strutture commerciali non potranno superare la dimensione delle medie strutture di vendita;
- devono essere realizzati i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico rappresentate sulle tavole del RU.

#### **Art. 53 - AREE DI RIORGANIZZAZIONE URBANISTICA ( AR )**

1. Le Aree di riorganizzazione urbanistica (AR) individuano alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con il contesto al punto che oggi questi episodi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti insediativi. Essi sono pertanto preordinati ad interventi di riordino urbanistico, finalizzati a riqualificarli ed a renderli compatibili con il contesto.

2. Le aree AR sono numerate ed individuate nelle tavole del RU con apposito perimetro che include gli edifici oggetto di riordino e le relative aree di pertinenza.

3. Nelle aree AR sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro. Le destinazioni d'uso ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi, gli standard sono precisati, per ciascun area AR, in un'apposita "scheda progetto", riportati al comma 7.

4. Il Piano attuativo dovrà individuare:

- le aree da destinare a parcheggi pubblici, a verde pubblico e ad eventuali altri spazi ed attrezzature pubbliche, nel rispetto delle indicazioni delle tavole del RU e, ove queste sono mancanti, nel rispetto dei parametri indicati all'art.16,
- l'eventuale viabilità di progetto,
- la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e con le aree pubbliche o di uso pubblico.

5. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative delle aree AR quando accerti che la trasformazione ivi prevista presenta comunque livelli di adeguata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua.

6. Fino all'approvazione del Piano attuativo sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R1.

7. Di seguito si elencano le seguenti aree di intervento in cui sono state predisposte "schede progetto", cioè specifici schemi di riferimento normativi e cartografici, che definiscono indicazioni e/o prescrizioni a cui attersi. Si precisa che per gli interventi per i quali è stato approvato il piano attuativo prima della adozione della Variante generale al R.U. ( variante n.8) , ancorchè diversamente classificati nel previgente R.U., continuano a valere i parametri urbanistici calcolati in volume del previgente R.U. fino alla ultimazione dei lavori.

#### **AR n°1 – "EX FORMICHI"**

##### **TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

Parametri urbanistici : Recupero delle volumetrie esistenti fino ad una volumetria massima di mc. 8.305 fuori terra e mc. 4.821 interrati e/o seminterrati, a destinazione residenziale;

##### **Intervento Convenzionato**

Intervento localizzato lungo la via Cassia, in sostituzione di un fabbricato industriale che attualmente appare del tutto incongruo, sia da un punto di vista funzionale che da un punto di vista ambientale, nel tessuto urbano del capoluogo.

In particolare, nella progettazione del Piano di Recupero, ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- il Piano dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità, a valle dell'intervento, in prosecuzione della viabilità che dovrà essere realizzata nel Comparto Edilizio "C1"; la nuova viabilità parallela a via di Novoli si innesterà sulla via Cassia e si collegherà con la stessa via di Novoli;
- l'edificato dovrà disporsi parallelamente alla nuova viabilità 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 bifamiliare o plurifamiliare;
- inoltre il Piano dovrà prevedere un collegamento pedonale tra il nuovo edificato e l'area pubblica a verde attrezzato esistente;
- eventuali aree pubbliche facenti parte del Piano non parteciperanno né beneficeranno delle volumetrie assegnate al Piano stesso;
- nella progettazione degli spazi liberi, sia essi pubblici che privati, dovranno essere evitati eccessivi sbancamenti di terreno, 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.

Tale Piano è in iter e individuato nella disponibilità dello Strumento Urbanistico precedente

#### **AR n° 2 – "NOVOLI"**

##### **TAV. 2.2 – 2.2 / U.T.O.E. : Area di Insediamento : Barberino Capoluogo**

Parametri urbanistici : Recupero del 50% delle volumetrie esistenti e/o concessionate fino ad una volumetria massima equivalente a 3.450, mq di Sul fuori terra a destinazione residenziale;  
superficie coperta max. = mq. 2.200,00 e H. max. = ml 7,00

##### **Intervento Convenzionato**

Intervento localizzato al margine sud del centro abitato di Barberino, in località Novoli, con l'intento di recuperare l'ex area industriale "Mobilvetta" e aree limitrofe libere, destinate ad attività industriali ed artigianali, a destinazione residenziale. Con tale Piano di Recupero si intende sostituire una destinazione attualmente incon-

grua in una zona paesaggisticamente e ambientalmente di pregio, con destinazioni più consone, in modo tale da poter riqualificare e riorganizzare l'intera area.

Fermo restando che per realizzare l'intervento dovrà essere redatto un Progetto Unitario di Intervento esteso a tutta l'area, questo potrà essere suddiviso in più lotti funzionali e la loro attuazione potrà essere effettuata in tempi differiti, purché vengano realizzate contemporaneamente le opere di urbanizzazione.

In particolare nella progettazione del Piano di Recupero ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato del Piano di Recupero è diviso in due parti tipologicamente distinte : una, in sostituzione della volumetria esistente è concepita con edifici "in linea" plurifamiliari, che possono utilizzare una H.max di m. 9,00; l'altra è invece concepita con tipologia mono-bifamiliare e può utilizzare una H.max. m. 7,00.  
La prima sarà localizzata nella parte più alta del Piano, in sostituzione delle volumetrie esistenti e nella sua configurazione planimetrica dovrà circoscrivere una piazza pubblica centrale.  
La seconda tipologia si svilupperà a valle, seguendo 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 o bifamiliare;
- Il comparto dovrà prevedere la realizzazione di due aree a parcheggio pubblico localizzate ai margini dello stesso. Gli spazi aperti dovranno essere sistemati a verde con una particolare attenzione per il perimetro a valle, che dovrà essere piantato con alberature di alto fusto.

### **AR n°3 – "IL VALICO"**

#### **TAV. 2.1- 2.4 / U.T.O.E. : Area di Innesamento : Marcialla**

Parametri urbanistici: Demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione di una Sul massima di mq2300

#### **Piano di recupero di iniziativa privata**

Intervento localizzato in zona "Il Valico", in sostituzione di un'area artigianale che attualmente appare del tutto incongrua, sia da un punto di vista funzionale che da un punto di vista ambientale, nel tessuto urbano del centro abitato.

In particolare nella progettazione del Piano di Recupero ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- il nuovo edificato dovrà disporsi sul lotto in maniera ordinata e regolare preferibilmente parallelamente alle curve di livello. La tipologia edilizia dovrà attenersi ad un edificato mono-bifamiliare o plurifamiliare che non dovrà superare una H.max. di m. 7,00.
- Nella progettazione si dovrà realizzare uno o più parcheggi pubblici commisurati ai parametri di cui all'art.10. Dovrà essere previsto un percorso pedonale alberato tra la parte bassa e il verde pubblico esistente. Dovrà inoltre essere realizzata la viabilità di accesso all'area e dovranno essere sistemate adeguatamente le aree a verde pubblico ed a parcheggio pubblico adiacenti al perimetro del PdR e già di proprietà pubblica.
- Gli spazi aperti, pubblici o privati, dovranno essere sistemati a verde: dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.
- Sulla base di un progetto complessivo del Piano di recupero è ammessa l'attuazione separata della trasformazione dei due complessi produttivi esistenti, a condizione che ciascun intervento sia dotato delle opere di urbanizzazione necessarie e degli standard corrispondenti alla capacità edificatorie dell'intervento.

### **Art. 54 - PROGETTI DI CENTRALITA' ( PC )**

1. Il Regolamento Urbanistico individua e definisce Progetti di centralità finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo, delle frazioni e delle aree di espansione produttiva e terziaria, valorizzando nei centri urbani il carattere storico e ambientale delle piazze e degli spazi comunitari ed accrescendo nelle aree degradate e di espansione le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche, migliorando l'organizzazione della sosta e della mobilità, fornendo indicazioni per la riorganizzazione del tessuto urbanistico e la riqualificazione degli insediamenti.
2. Il perimetro dei Progetti di centralità, individuato con apposito segno grafico sulle tavole del RU, include l'insieme delle attrezzature e degli spazi d'interesse pubblico, esistenti e di progetto, ed i tessuti edilizi che caratterizzano le aree centrali del capoluogo e delle frazioni. Il perimetro dei Progetti di centralità può includere anche aree inedificate ed insediamenti dismessi o sottoutilizzati, funzionali ai processi di riorganizzazione e pertanto suscettibili di trasformazione.
3. I progetti di centralità definiscono:
  - l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
  - i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
  - l'adeguamento dei parcheggi e delle aree di sosta;
  - gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
  - l'utilizzazione delle aree inedificate, degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei limiti delle quote di edificabilità indicate nelle schede progetto.
4. I progetti di centralità sono assoggettati a piani attuativi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati o piani di recupero) e sono, di norma, estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune redigere progetti di centralità estesi solo ad una parte del perimetro quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati.
5. Nell'ambito del piano attuativo, al fine di conseguire gli obiettivi di riqualificazione indicati, è ammesso prevedere la delocalizzazione di volumi esistenti, utilizzando se necessario, come incentivo, le quote di nuova edificazione assegnate al progetto di centralità dalla scheda progetto. L'eventuale delocalizzazione di volumi deve essere espressamente indicata nella convenzione relativa al piano attuativo, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro cui deve essere esercitata a pena di decadenza. Se l'area di atterraggio è esterna al perimetro del Progetto di centralità, l'approvazione del progetto di centralità deve essere accompagnata da contestuale variante al R.U..
6. Fino all'approvazione del progetto di centralità sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite per ciascuna delle zone urbanistiche in cui è suddiviso al proprio interno il progetto di centralità. In sede di redazione di detto progetto è consentito superare le divisioni e le previsioni delle singole zone, senza che questo costituisca variante al RU, alle seguenti condizioni:
  - che ciò sia funzionale ad un migliore perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e soprattutto dei suoi spazi pubblici.
  - che non siano superate le potenzialità edificatorie assegnate dal RU,
  - che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previste dal RU.
7. Le previsioni dei progetti di centralità perdono efficacia solo limitatamente alle quote di nuova edificazione indicate nelle schede progetto se, al decadere del quinquennio dall'approvazione del presente RU, non sono stati approvati i relativi piani attuativi.
8. La Variante generale al R.U. (Variante n.8) individua due Progetti di centralità descritti e disciplinati di seguito con apposita "scheda -progetto": il primo riguardante la parte centrale del capoluogo ovvero l'area posta a sud-est del Castello che include l'ex cantiere comunale, p.za G.Mazzini, il Municipio, le aree ed i giardini sotto via Vittorio Veneto e la via Cassia fino a via delle Fonti; il secondo che include l'area prevalentemente commerciale di via Pisana posta a sud della ferrovia nella parte della zona industriale a contatto con il Comune di Poggibonsi.

## **PC n°1 - “BARBERINO CENTRO”**

### **Tav.2.2 - UTOE 2.2 Area insediamento: Barberino capoluogo**

**Sul di nuova edificazione: mq 1000,00**

#### **Piano di recupero di iniziativa pubblica**

Il Progetto di centralità PC.1 interessa l'area centrale del capoluogo disposta lungo la via Cassia e compresa fra p.za Mazzini, il municipio, via delle Fonti, via Vittorio Veneto: è questa l'area che accoglie alcuni dei più importanti spazi e funzioni pubblici del capoluogo.

Obiettivi del Progetto di centralità sono:

- recuperare e rifunzionalizzare la struttura dei cantieri comunali in disuso, ponendo particolare attenzione alla sistemazione delle aree sommitali in relazione ai giardini di p.za Mazzini ed alla vista panoramica che da esse si apre sulla campagna,
- potenziare la dotazione di parcheggi pubblici con soluzioni riguardanti la stessa area dei cantieri comunali, le aree sottostanti la Cassia e le aree poste fra la Cassia e via Vittorio Veneto,
- qualificare gli spazi pubblici, le aree di pertinenza dei fabbricati pubblici e le aree inedificate con sistemazioni a verde, interventi di arredo urbano proponendo, ove necessario, anche la demolizione di edifici, corpi di fabbrica e manufatti incongrui rispetto alla storia ed alle caratteristiche dei luoghi.

Al fine di favorire i processi di riordino edilizio e di riqualificazione urbanistica dell'area ed in particolare per agevolare gli interventi di realizzazione dei parcheggi e di demolizione di edifici o porzioni di edifici incongrui, ai sensi del precedente comma 5, al Progetto di Centralità è assegnata una Sul per nuova edificazione di mq 1000,00 da destinare a funzioni residenziali, attività commerciali fino alla tipologia dell'esercizio di vicinato, a direzionale e servizi privati. Per le funzioni pubbliche vale la norma del dimensionamento funzionale indicato all'art.43.

Il Progetto di centralità si attua mediante Piano di recupero di iniziativa pubblica.

## **PC n.2 - “VIA PISANA”**

### **Tav.2.6 - UTOE 3.4- Area insediamento : Le Drove**

**Sul di nuova edificazione: mq 1000,00**

#### **Piano particolareggiato di iniziativa pubblica**

Il Progetto di centralità PC.2 interessa la parte della zona industriale centrata su via Pisana e posta fra la ferrovia ed il confine con il comune di Poggibonsi : è questa un'area a destinazione prevalentemente commerciale segnata da problemi di mobilità interna, da una grave carenza di parcheggi pubblici e privati, da una complessiva sottodotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse generale.

Obiettivi del Progetto di centralità sono:

- recuperare il forte deficit di aree di sosta e di parcheggio,
- riqualificare le sedi stradali con interventi di arredo urbano, di riorganizzazione del traffico, di incentivazione di forme di mobilità alternativa,
- non incrementare le attività commerciali nell'area, favorendo al contrario la delocalizzazione di strutture esistenti, secondo i criteri indicati al comma 5, al fine di reperire spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico. La Sul di nuova edificazione assegnata al PC.2 deve essere localizzata all'esterno del perimetro del Progetto di centralità, con le modalità e le procedure indicate al comma 5; all'interno di detto perimetro sono consentite esclusivamente le rilocalizzazioni ( a parità di Sul) di volumi già esistenti nell'area e la cui demolizione è finalizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici.
- incrementare le dotazioni di spazi pubblici, soprattutto a verde e coordinare la sistemazione delle aree pertinenti degli edifici, soprattutto sui fronti stradali.

Al fine di favorire l'incremento delle dotazioni di aree a verde pubblico, nel perimetro del PC.2 è compresa la vasta area posta ad ovest del centro abitato ove è prevista dal Piano stralcio rischio idraulico dell'Autorità di Bacino dell'Arno , un' area di tipo A, suscettibile di essere destinata ad opere di mitigazione idraulica. Per tale ragione su detta area sono ammesse solo sistemazioni a verde pubblico elementare, anche alberato, senza significative opere ed attrezzature.

Al fine di favorire i processi di delocalizzazione dei volumi esistenti, di potenziamento dei parcheggi e di riqualificazione urbanistica dell'area, al Progetto di Centralità è assegnata una Sul per nuova edificazione di mq 1000,00 da localizzare all'esterno del PC.2 e da destinare a funzioni residenziali (per una quota non superiore al 30% ) ad attività produttive industriali ed artigianali, a commerciale, a direzionale e servizi privati.. Per le funzioni pubbliche vale la norma del dimensionamento funzionale indicato all'art.43.E' fatto obbligo di reperire una dotazione di spazi pubblici aggiuntivi di almeno 3.000 mq.

Il Progetto di centralità si attua mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica: le sue linee di fondo saranno concordate con il Comune di Poggibonsi e possibilmente coordinate nell'ambito di un progetto unitario relativo a tutta l'area a confine fra i due Comuni.

## TITOLO II - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### Art. 55 - ZONE FERROVIARIE

1. Tali zone, rappresentate con apposita campitura nelle tavole del R.U., sono costituite da aree facenti parte del Demanio dello Stato e destinate ad attrezzature ed impianti ferroviari e relative dipendenze.

Il territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa è interessato dalla linea ferroviaria Chiusi - Chianciano Terme – Empoli, definita trasversale di raccordo tra la Dorsale Centrale e la Direttrice Tirrenica (via Empoli-Pisa) e la Direttrice Adriatica, con funzioni destinate a traffici locali. Il ruolo di tale linea ferroviaria è quello di far parte della direttrice Firenze-Siena-Grosseto-Argentario (collegamento di carattere regionale locale) e di instradamento sussidiario per la linea Tirrenica e collegamento Nord-Sud tra questa e la dorsale.

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

In particolare, per quanto riguarda la linea ferroviaria Chiusi-Chianciano Terme-Empoli, si conferma il raddoppio della tratta compresa tra le stazioni di Certaldo e Poggibonsi, così come approvato in Conferenza di Servizi del 29 luglio 2003.

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

- in sede di intesa con la Regione Toscana a norma dell'art. 81 del D.P.R. n. 616 del 24 Luglio 1977;
- in sede di ottenimento dell'autorizzazione comunale nei casi in cui gli interventi ricadono in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui agli articoli n° 136 e 142 – “Beni Paesaggistici” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004;
- in sede di ottenimento del N.O. della Soprintendenza qualora gli interventi riguardino opere di interesse artistico o storico soggette all'articolo n° 10 – “Beni Culturali” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 .

4. Agli interventi ammessi nelle zone ferroviarie si applicano le classi di fattibilità geologica indicate nel “Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area” di cui all'Appendice 3 delle presenti norme.

### Art. 56 - AREE PER LA VIABILITA' STRADALE.

1. Le aree destinate alla viabilità, rappresentate con apposito simbolo grafico nelle tavole del R.U. comprendono:

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

Sono da considerare come aree per la viabilità stradale e sono pertanto disciplinate nel presente articolo le aree a verde di arredo stradale, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, i percorsi escursionistici attrezzati.

2. L'indicazione delle strutture viarie data dal R.U. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal P.P. o dal progetto esecutivo dell'opera. Le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata. Le fasce di rispetto relative alla viabilità esterna ai “centri abitati” sono regolate dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, le fasce di rispetto sulla viabilità interna ai “centri abitati”, dalle sottostanti norme e dal R.E. comunale.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate, nel P.P. o nel progetto dell'opera, oltre che alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato di natura o ad uso agricolo

o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di R.U. pur rimanendo identificabili e senza contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza; contribuiscono al calcolo degli indici urbanistici solo nel caso che nelle tavole di R.U. l'area risulti con la stessa campitura delle nuove zone di espansione o di completamento. Nelle fasce di rispetto è consentita altresì la costruzione della viabilità di servizio, degli accessi ai lotti, mediante intervento diretto di stazioni di rifornimento per autoveicoli le cui distanze reciproche saranno regolamentate secondo i criteri della legislazione regionale specifica. E' vietata qualsiasi altra costruzione.

Fa eccezione a quanto sopra detto:

- le fasce di rispetto delle "Sottozone D1 e D2", all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, riguardanti il raccordo autostradale Firenze – Siena ed i tratti della nuova strada Regionale S.R.T. n° 2 – via Cassia, in quanto potranno contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza partecipando al calcolo degli indici per il 50% della superficie, pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione;

- le fasce di rispetto delle "Sottozone D1 e D2", all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, riguardanti la viabilità non facenti parte del punto precedente, in quanto potranno contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza partecipando al calcolo degli indici pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione.

4. Per gli edifici o parti di essi ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e/o cambio di destinazione.

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

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

7. Con riferimento al Nuovo Codice della strada, Legge n. 114 del 18 Maggio 1992 e successive modificazioni ed integrazioni, e del relativo Regolamento di Attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, si dà atto che nel territorio comunale non esistono strade di tipo A.

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

a) **Strade extraurbane principali di tipo B**, con funzioni di collegamento a livello sovracomunale; sono strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, prive di accessi a raso. Le relative fasce di rispetto avranno una profondità di ml. 40.

Nel territorio di Barberino Val d'Elsa, l'unica infrastruttura riconducibile a questa tipologia di strade è:

- Raccordo Autostradale Firenze Siena.

b) **Strade extraurbane secondarie di tipo C**, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di R.U. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal R.U.. Le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 30.

Le infrastrutture nel territorio di Barberino Val d'Elsa, riconducibili alla tipologia di Strade extraurbane secondarie, sono costituite dalle seguenti viabilità:

- ;

- Strada Regionale: SRT n° 2, Via Cassia, da Firenze a Siena, Direttrice Primaria di accesso ed interna all'ambito metropolitano di FI-PO-PT, per la viabilità regionale, nonché di supporto ai sistemi locali;

- Strada Regionale: SRT n° 429, della Val d'Elsa, direttrice primaria della viabilità regionale,

- Variante alla SRT n°429 della Val d'Elsa, direttrice primaria della viabilità regionale

- Strada Provinciale: n° 49, Certaldo-Tavarnelle;

- Strada Provinciale: n° 50, di S. Donnino;

- Strada Provinciale: n° 101, di S. Donato in Poggio;

- Strada Provinciale: n° 1, di S. Gimignano.

Rimangono da realizzare alcuni raccordi della Variante alla Strada Regionale n° 429 di Val d'Elsa, che corre in riva sinistra del fiume Elsa, in comune di San Gimignano e Certaldo: in particolare interessano il territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa i collegamenti fra il nuovo tracciato e la sede attuale, colle-

gamenti che verranno realizzati in prossimità della stazione ferroviaria della Zambra e in località "Le Stalacce",

- c) **Strade locali di tipo F**, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne e anche dai lotti, ma con distanza fra loro di almeno 150 metri. Le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 20, riducibili a ml. 10 per le strade vicinali.

Le strade interne ai centri abitati sono da considerarsi:

- d) **Strade urbane di quartiere di tipo E**, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli. Non esistono e non sono previste nel territorio comunale strade urbane di scorrimento di tipo D. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a metri 6,00 ivi compresa la cunetta ed il marciapiede, per le strade ad un solo senso di marcia, ed a metri 7,00 per le strade a due sensi di marcia. La distanza delle costruzioni dalle strade di quartiere e vicinali carrabili non potrà essere inferiore a ml. 5; nel caso in cui esistano allineamenti preesistenti, di edifici o muri di recinzione, le nuove costruzioni potranno attenersi ad essi.
- e) **Strade vicinali di tipo F e/o assimilabili**, costituite da una fitta rete di viabilità vicinale e sentieristica che permette la completa percorribilità e visibilità dell'intero territorio comunale. Sono assimilabili a questo tipo di strade i percorsi escursionistici attrezzati indicati sulle tavole del R.U..
- f) **Percorsi ciclabili e pedonali**, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,00 con un minimo di ml. 2,00. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,50.

8.bis Il percorso pedonale di collegamento tra il centro storico e il parcheggio di nuova previsione, previsto in località Vico d'Elsa, dovrà essere posizionato in corrispondenza della testata del muro di collegamento della palificata di consolidamento realizzata in prossimità delle mura. Ciò indipendentemente dalla rappresentazione grafica nella Tav. 2.4 in scala 1:2.000, puramente indicativa.

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

10. La manutenzione di tale rete viaria indispensabile anche per la prevenzione e la difesa contro gli incendi, dovrà essere effettuata periodicamente dai proprietari della strada e, se del caso, l'Amministrazione potrà intervenire direttamente così come previsto dalla Legge Forestale della Toscana n° 39 del 21 marzo 2000 e del relativo Regolamento di Attuazione n° 44 del 5 settembre 2001.

Comunque i proprietari dei terreni da coltivare con aratura, il cui piano di campagna è a livello uguale o più alto della strada, dovranno tenersi con i lavori ad una distanza di almeno un metro dal bordo del ciglio e proteggere la sede stradale da eventuali inondazioni di acqua mediante un canale di scolo che impedisca l'allagamento della sede stradale stessa.

11. Il "Programma Aziendale" di cui agli articoli 19 e 20 delle presenti Norme, i progetti edilizi e le relative convenzioni devono far riferimento a tale rete di viabilità, per quanto attiene gli allacciamenti, gli accessi, gli eventuali miglioramenti, l'utilizzazione delle zone speciali di rispetto e gli oneri di manutenzione periodica.

12. Nelle Tavole grafiche del R.U. sono inoltre individuati dei corridoi infrastrutturali destinati a nuove infrastrutture viarie, su possibili tracciati a Variante delle sedi stradali attuali, allo scopo di migliorare, correggere e razionalizzare le infrastrutture esistenti, soprattutto nell'attraversamento dei centri abitati. Su tali corridoi è vietata qualsiasi nuova costruzione fino all'approvazione dei progetti esecutivi per la realizzazione dell'opera. Detta previsione non decade in quanto i corridoi infrastrutturali non sono configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La loro localizzazione definitiva con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a Piano Attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita trami-

te Variante al Regolamento Urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge la medesima efficacia, previo parere di Fattibilità geologica.

In particolare tali corridoi infrastrutturali sono individuati :

- nel capoluogo in previsione di una viabilità alternativa al tracciato dell'attuale Strada Regionale n° 2 – Cassia, sul lato orientale, sotto l'edificato esistente su tratti di tracciati viari secondari esistenti.
- a Marcialla, per salvaguardare aree interessate dalla previsione di un tracciato alternativo all'attuale Strada Provinciale n° 49 Certaldo -Tavarnelle, lato orientale, sotto l'edificato esistente, su parte di tracciati viari secondari esistenti.

I relativi P.P. o progetti delle opere che individueranno i tracciati definitivi, saranno preceduti da indagini geognostiche supportate da strumenti di monitoraggio e/o eventuali successivi interventi di risistemazione e consolidamenti territoriali.

13. Sono da considerare parte integrante delle sedi viarie le aree a verde di arredo : esse sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del R.U. ed individuano: le zone alberate a lato della viabilità. le scarpate, le aree a verde interne alle rotatorie ed agli spartitraffico. Tali aree non concorrono alla determinazione degli standard di verde pubblico e debbono essere sistemate sulla base di organici e coerenti progetti di piantumazione e di arredo stradale ed urbano.

14. Agli interventi ammessi nelle aree della viabilità stradale e nelle aree assimilabili, come il verde di arredo stradale e le aree per impianti di distribuzione carburante si applicano le classi di fattibilità geologica indicate nel "Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area" di cui all'Appendice 3 delle presenti norme.

## PARTE IV

### AREE E DISPOSIZIONI SPECIALI

#### TITOLO I - AREE SPECIALI

##### **Art. 57 - AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, CULTURALE ED AMBIENTALE**

1. Sono le aree di pertinenza degli edifici inseriti negli Elenchi A,B,C: esse sono individuate con un'apposito perimetro negli estratti planimetrici delle schede della classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente. All'interno di tali aree è prescritto il mantenimento degli assetti architettonici, vegetazionali, idrici e morfologici, salvo che per il dimostrato recupero di situazioni di degrado e/o inquinamento ambientale. Sul patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi consentiti dall'art.18 delle presenti norme. Non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti, nuove opere infrastrutturali, recinzioni in muratura o rete metallica, se non per la dimostrata salvaguardia del sito. Non saranno ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati con materiali non impermeabili.

E' ammessa la costruzione di singole attrezzature private annesse, alle attività agrituristiche o turistiche-ricettive alberghiere, quali: piscine, campi da tennis,maneggi, ecc.,e relativi locali accessori in casi eccezionali, purché si dimostri l'impossibilità di realizzarle al di fuori dell'area e comunque secondo quanto previsto al precedente articolo 25 delle presenti Norme. Eventuali locali di servizio a quest'ultime attrezzature, dovranno essere esclusivamente interrati o localizzati in fabbricati esistenti.

L'Amministrazione Comunale regolamenterà la eventuale fruizione pubblica dei siti tutelati. A questo fine saranno consentite costruzioni di servizio a carattere precario previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari che preveda modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi ed idonee garanzie finanziarie.

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

3. Qualora dette aree siano interessate dal "Programma Aziendale" di cui agli articoli 19 e 20 delle presenti Norme, quest'ultimo dovrà prevedere la conservazione e manutenzione delle forme colturali, dell'assetto e sistemazione del suolo, delle essenze vegetali.

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

##### **Art. 58 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.**

1. Sono le aree di rispetto cimiteriale delimitate nelle tavole di R.U. dalla linea continua che dista 200ml dal perimetro esterno del cimitero. Su tali aree si applicano le disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 come modificato dalla L. 166/2002.

2. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale gli interventi in deroga alle disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 sopracitato, sono ammessi con le modalità e le procedure indicate dallo stesso articolo.

#### **Art. 59 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE**

1. Sono individuate con apposita campitura, all'interno dei sistemi territoriali, quali ambiti da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, bonifica o consolidamento, perché interessate da fenomeni di inquinamento, dissesto idrogeologico, o da cave e discariche dismesse o da dismettere.

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

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

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

4. Sono incluse nelle Aree di recupero e di restauro ambientale anche alcune Zone di Bonifica collocate in contesti urbani e di conseguenza individuate e rappresentate nelle tavole 2.n del R.U..

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

- FI 015 – Loc. Barberino – zona industriale area denominata “METAL CROMO”, area industriale.  
L'utilizzo dell'area deve avvenire conformemente all'atto di certificazione di avvenuta bonifica (atto della Provincia n° 523 del 19 febbraio 2004);
- FI S.C.9 – Zona Cipressino Valcanoro – area Ciuffi Armando area industriale con necessità di approfondimento;
- FI 229 Area “Palma Salvatore”, Zona “Cipressino”.
- FI\_S\_COD171 Distributore carburanti Via Pisana 112, loc Treppiè

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

7. Eventuali attività estrattive esistenti sono ammesse nei limiti, modalità e tempi previsti dal piano di coltivazione approvato.

#### **Art. 60 - AREE AGRICOLE POSTE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLE UTOE**

1. Le aree poste all'interno del perimetro delle UTOE che la presente Variante generale al R.U. (variante n.9) non pianifica lasciandole "bianche", assumono la disciplina delle zone agricole adiacenti poste all'esterno del perimetro delle UTOE.

## **TITOLO II - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO**

### **Art. 61 – PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO**

1. Per l'intero territorio comunale, nella "Carta delle aree a pericolosità geologica" vengono riportate le perimetrazioni di pericolosità geologica, suddivise in quattro classi alle quali si applicano le prescrizioni delle corrispondenti classi di pericolosità geologica del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".
2. In tali aree è necessario rispettare i criteri definiti nell'Art. 3.2.1 "Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici" dell'Allegato A "Direttive per le indagini geologiche" al D.P.G.R. n. 53R/2011.
3. Per le aree a pericolosità geomorfologica, nell'interno del territorio comunale ha vigore la normativa associata al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.P.C.M. 06.05.2005 e s.m.i.), Capo II "Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana" del Titolo II "Aree a pericolosità idrogeologica" delle Norme di Attuazione del P.A.I.

### **Art. 62 – PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. Per l'intero territorio comunale, nella "Carta delle aree a pericolosità idraulica" vengono riportate le perimetrazioni di pericolosità idraulica, suddivisa in quattro classi alle quali si applicano le prescrizioni delle corrispondenti classi di pericolosità idraulica del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche" e sono identificati tutti i corsi d'acqua censiti nell'elenco di cui all'Allegato 4 "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico" della D.C.R. 24 luglio 2007, n. 72 "Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana" ed eventuali s.m.i.
2. In tali aree è necessario rispettare i criteri definiti nell'Art. 3.2.2 "Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici" dell'Allegato A "Direttive per le indagini geologiche" al D.P.G.R. n. 53R/2011.
3. Per interventi prossimi ai corsi d'acqua censiti nell'Allegato 4 della D.C.R. n. 72/2007 ed eventuali s.m.i., negli elaborati di progetto facenti parte delle richieste di autorizzazione dovrà essere identificato il limite di 10 ml dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo agli stessi corsi d'acqua. All'interno del suddetto limite di 10 ml si applicano le prescrizioni contenute nella D.C.R. n. 72/2007, Art 36 "Lo statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia", Commi 3, 4 e 5, ed eventuali s.m.i.  
I corsi d'acqua interessati sono:
  - Botro dell'Abese;
  - Torrente Agliena;
  - Borro dell'Argenna;
  - Borro di Avane;
  - Borro Bozzone;
  - Borro della Chiara o del Mulinuzzo;
  - Torrente Drove di Cinciano e Borro di Migliorini;
  - Borro del Drove o Borro di Spicciano;
  - Fosso Drove di Cepparello;
  - Torrente Drove di Tattera e Borro Gli Amaioni;
  - Fiume Elsa;
  - Botro del Granaio o di Celda (Cedda);
  - Fosso Virginiolo;

- Borro della Zambra e Borro di Falagnano.

4. Per le aree a pericolosità idraulica, nell'interno del territorio comunale ha vigore la normativa associata al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.P.C.M. 06.05.2005 e s.m.i.), Capo I "Pericolosità idraulica" del Titolo II "Aree a pericolosità idrogeologica" delle Norme di Attuazione del P.A.I.

### **Art. 63 – PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

1. Relativamente ai centri urbani principali del territorio comunale, nella "Carta delle aree a pericolosità sismica locale" vengono riportate le perimetrazioni di pericolosità sismica locale, suddivise in quattro classi secondo le definizioni del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

2. In tali aree è necessario rispettare i criteri definiti nell'Art. 3.5 "Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici" dell'Allegato A "Direttive per le indagini geologiche" al D.P.G.R. n. 53R/20.

### **Art. 64 – CRITERI GENERALI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

1. La classe di fattibilità geologica degli interventi non compresi nelle schede di fattibilità contenute nella Relazione Geologica si ricava da una corrispondenza diretta, in corrispondenza del punto di previsione, del grado di pericolosità del sito e dalla Tabella sinottica denominata "Quadro sinottico riassuntivo della fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità dell'area (anche ai fini del Vincolo Idrogeologico e del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del F. Arno)", che costituisce l'Appendice n.3 delle presenti Norme. Si ricorda che:

- Per le aree ricadenti in classe F1 ed in classe F2 di fattibilità è necessaria, a supporto del progetto, una relazione geologica di compendio degli accertamenti geognostici diretti ed indiretti eseguiti per risalire all'assetto litostratigrafico ed alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di imposta fondale. Per quanto riguarda le acque di scorrimento superficiale, dovrà essere particolarmente curata la loro canalizzazione ed il loro smaltimento, affinché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare problemi di erosione o di ristagno. Appare inoltre opportuno prevedere il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio e la necessità di adottare, per la viabilità ed i parcheggi, modalità costruttive tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

- Per le aree ricadenti in classe F3 di fattibilità derivante dalla classe G.3 di pericolosità geologica, la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di indagini geognostiche e di studi geologici, idrogeologici e geotecnici relativi all'area nel suo complesso, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. In relazione alla fattibilità F3 derivante dalla classe S.3 di pericolosità sismica locale, l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base del fattore di rischio presente. Risulta inoltre sempre valida la necessità di ridurre l'impermeabilizzazione superficiale mantenendo permeabile almeno il 25% di superficie fondiaria e la necessità di adottare, per la viabilità ed i parcheggi (qualora non ricadenti in area sensibile di classe 1 o all'interno delle aree di rispetto delle terme e dei punti di captazione degli acquedotti), modalità costruttive tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Il rispetto delle prescrizioni citate è la condizione necessaria per la fattibilità delle zone comprese in F3.

- Nelle aree ricadenti in classe F4 di fattibilità derivante dalla classe G.4 di pericolosità geologica ed in classe S.4 di pericolosità sismica locale, gli interventi sono subordinati alla esecuzione delle opere di bonifica, miglio-

ramento dei terreni e/o particolari tecniche di fondazioni e dei relativi costi per la loro realizzazione (definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici, geotecnici e sismici allegati al presente RU), oltre che un metodo di controllo ed i tempi necessari ad una verifica degli effetti dell'intervento stesso previste negli studi .  
Qualora non siano disponibili idonei studi geologici, idrogeologici, geotecnici, idraulici e sismici, ed opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica, in tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture. Sono consentiti interventi di consolidamento, bonifica, protezione o sistemazione, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici, geotecnici e sismici ed interventi sugli edifici esistenti che non aggravino le condizioni di stabilità dell'area, ovvero interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si intenda comunque realizzare interventi in tali aree, si dovrà procedere ad una Variante urbanistica al presente RU, predisponendo un esauriente progetto degli interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o particolari tecniche di fondazioni e dei relativi costi per la loro realizzazione, oltre che un metodo di controllo ed i tempi necessari ad una verifica degli effetti dell'intervento stesso.

Nelle aree ricadenti in classe F4 di fattibilità derivante dalla classe I.3 ed I.4 di pericolosità idraulica, gli interventi sono subordinati alla esecuzione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni (definiti sulla base di studi idrologico-idraulici allegati al presente RU e che non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle) e dei relativi costi per la loro realizzazione.

Gli interventi su edifici ricadenti in aree a rischio idraulico elevato (classe I.3) o molto elevato (classe I.4), per le quali il RU indica le opere necessarie alla messa in sicurezza idraulica, sono subordinati alla partecipazione alla realizzazione delle suddette opere con le modalità che saranno definite dal Comune in sede di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale.

Qualora non siano stati realizzati adeguati studi idraulici con la previsione degli interventi di messa in sicurezza idraulica, tali aree sono totalmente inedificabili e sono possibili unicamente interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (definiti sulla base di studi idrologico-idraulici e che non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle) ed interventi sugli edifici esistenti che non determinino pericolo per persone o beni e che non aumentino la pericolosità in altre aree, ovvero interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia tipo purché senza cambio di destinazione d'uso. Nel caso in cui si intenda comunque realizzare interventi in tali aree, si dovrà procedere ad una Variante urbanistica al presente RU, predisponendo un esauriente progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni e dei relativi costi per la loro realizzazione.

## **Art. 65 – DISPOSIZIONI GENERALI VOLTE A TUTELARE LE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

1. All'interno delle zone di tutela dei pozzi e delle sorgenti destinate al consumo umano, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".
2. All'interno delle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti termali si applicano le disposizioni della L.R. 09 novembre 1994, n. 86 "Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali", Art. 31 "Zone di rispetto".
3. All'interno delle zone di protezione ambientale dei pozzi e delle sorgenti termali si applicano le disposizioni della L.R. 09 novembre 1994, n. 86 "Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali", Art. 32 "Zone di protezione ambientale".
4. Sono recepite le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. e gli indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica definiti nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del F. Arno, ed in generale tutte le normative sovraordinate.

## **Art. 66 – MISURE PER LA PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO DELLE RISORSE IDRICHE**

1. In occasione di ogni trasformazione riguardante immobili dei quali facciano parte, o siano pertinenziali, superfici coperte e scoperte adibibili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali, di intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce, suscettibili di provocare scolo di liquidi inquinanti così come definiti dalla vigente normativa regionale in materia, devono essere osservate le seguenti disposizioni, fatte salve in ogni caso diverse indicazioni e prescrizioni contenute nella disciplina sovraordinata:
  - a. tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
  - b. le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 5 millimetri uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
  - c. le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognaria per le acque nere, con o senza pretrattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognaria, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
  - d. le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, oppure in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.
2. Sono recepiti gli indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica in ambito di escavazioni definiti nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del F. Arno.

## **Art. 67 – MISURE DI BILANCIAMENTO DEI PRELIEVI IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO CLIMATICO**

1. Sono recepite le disposizioni e le limitazioni ai prelievi di acque sotterranee ed agli attingimenti di acque superficiali per la salvaguardia della risorsa idrica e del Deflusso Minimo Vitale (DMV) definiti nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del F. Arno.

## **Art. 68 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E DISPOSIZIONI LEGISLATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEI POZZI, AI FINI DEL BUON REGIME DELLE ACQUE E DELLA LORO SALVAGUARDIA DAL PUNTO DI VISTA QUALITATIVO E QUANTITATIVO**

1. Ai sensi del R.D. 523/1904, lettera f), è vietato in modo assoluto realizzare scavi a una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini artificiali e loro accessori, e in mancanza di questi dal ciglio di sponda.
2. Ai sensi del R.D. 523/1904, lettera k), è vietato in modo assoluto l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque; pertanto dovranno essere prese tutte le cautele del caso al fine di evitare il prelievo di acqua di sub-alveo in particolare per i livelli produttivi della falda idrica che alimentano o sono alimentati dal corso d'acqua.
3. Dovranno essere ottemperate le distanze, le cautele e gli obblighi sanciti dal Codice Civile.
4. Considerati i ridotti quantitativi di acqua necessari a soddisfare le esigenze dell'uso "domestico", tale uso è da considerarsi per un solo pozzo. Eventuali ulteriori pozzi esistenti, presumibilmente inutilizzabili o insufficienti, dovranno essere chiusi con materiale inerte non inquinante qualora l'esito della ricerca risultasse positivo. Se non ricorrono le suddette condizioni si dovrà procedere, ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, a chiederne la concessione di quello esistente.
5. Per i pozzi ad uso domestico si applicano le limitazioni di cui al D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., Art. 96 "Modifiche al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775", e Art. 167 "Usi agricoli delle acque".
6. Ai fini della tutela delle acque sotterranee, dovrà essere evitata una ubicazione dei pozzi nelle vicinanze di qualsiasi tipo di scarico civile o industriale, stoccaggio di materie prime pericolose, rifiuti e prodotti derivati dall'attività industriale.

7. I materiali di risulta delle perforazioni dovranno essere gestiti nel rispetto di quanto disciplinato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Le aree di cantiere dovranno essere ripulite dai residui di perforazione e le eventuali fosse realizzate per le operazioni di ricerca dovranno essere ripulite dai fanghi ivi depositati, ripristinando la situazione prima dello scavo. Resta vietato, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualsiasi scarico nei corpi idrici senza l'autorizzazione dell'autorità competente.

8. Le perforazioni per impianti geotermici a bassa entalpia con sonda verticale dovranno essere cementate per la loro intera lunghezza con materiale atossico.

#### **Art. 69 – DISCIPLINA DEGLI SCARICHI**

1. Per la gestione degli scarichi si applica la disciplina contenuta nel D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., Parte Terza "Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche", Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento", Titolo III "Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi", Capo III "Tutela qualitativa della risorsa: disciplina degli scarichi" e Capo IV "Ulteriori misure per la tutela dei corpi idrici", nonché del Titolo IV "Strumenti di tutela", Capo II "Autorizzazione agli scarichi" e Capo III "Controllo degli scarichi", nei conseguenti regolamenti di attuazione, ed in generale di tutte le normative sovraordinate. Si segnala in particolare che il potenziamento degli scarichi esistenti, anche in attesa della realizzazione di nuovi impianti di depurazione a carattere pubblico o dell'ampliamento di quelli esistenti, deve avvenire nel rispetto delle disposizioni del DPGR n.46/R del 2008 e s.m.i.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Art. 70 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U..**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal R.U. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; essi saranno soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi diversi saranno ammessi soltanto per adeguarsi alle presenti norme.
2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.

### **Art. 71 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

1. I manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dal R.U. e R.E. per la zona omogenea nella quale ricadono.  
Nel caso in cui ricadano in "Zona E " si possono ricostruire, purché interrati, ad eccezione che nella zona E3 dove l'intervento può essere effettuato fuori terra; a tale scopo è ammessa la trasposizione volumetrica e, nel caso siano annessi rurali, anche l'ampliamento fino a raggiungere la superficie massima consentita in riferimento a quanto ammesso all'articolo 24 delle presenti Norme.  
Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.  
E' ammesso, eccezionalmente, l'accorpamento di volumi secondari condonati in adiacenza del fabbricato principale, sia in territorio agricolo che nei centri abitati, in un' ottica di riqualificazione urbana e rurale. In quest'ultimo caso potrà essere ammesso anche il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali. Qualora l'accorpamento interessi immobili ricadenti in zona E ed aventi una Sul superiore a mq 100 è fatto obbligo di redigere un Progetto Unitario.

### **Art. 72 - NORMA TRANSITORIA**

1. Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal Consiglio Comunale, alla data di adozione delle presenti Norme, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla adozione della presente Variante al Regolamento Urbanistico ( variante n.9).
2. Per i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui all'articolo n° 42 della L.R. n° 1/05, già approvati, o per i quali è già stata approvata la Convenzione e/o l'Atto d'Obbligo dalla Giunta Comunale, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni e/o Atti d'Obbligo, purché gli interventi siano attuati entro 10 o 20 anni dalla stipula della Convenzione e/o l'Atto d'Obbligo e i medesimi vengano stipulati entro un anno dalla adozione del presente Regolamento Urbanistico.
3. I Permessi di Costruire, già rilasciati alla data di adozione del presente R.U. ed ogni altro titolo abilitativo degli interventi edilizi decadranno con la scadenza del Permesso di Costruire o del titolo abilitativo e queste non potranno essere rinnovate e/o prorogate se non conformi al presente R.U.. Le eventuali varianti in corso d'opera presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato.
4. Le istanze di permesso a costruire e gli altri titoli abilitativi già protocollati alla data di adozione della presente Variante generale al Regolamento Urbanistico ( Variante n.8), se non in contrasto per altre ragioni con la suddetta Variante generale, possono continuare ad applicare, fino alla ultimazione dei lavori, i previgenti parametri urbanistici calcolati in volume. La stessa facoltà è concessa ai Piani attuativi già adottati alla data di adozione della Variante generale al R.U., purché non in contrasto, per altre ragioni, con la stessa Variante genera-

le: la stessa facoltà è estesa, fino alla fine dei lavori, ai permessi di costruire ed agli altri titoli abilitativi rilasciati o presentati in attuazione del Piano attuativo.

5. Fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla presente Variante generale al Regolamento Urbanistico (Variante n.8), la Superficie utile lorda ( Sul ) è calcolata nel modo seguente:

*“ La Superficie utile lorda di un edificio ( Sul ) è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani fuori terra dell'edificio comprensive delle murature perimetrali e interne, dei vani scala e di servizio, con esclusione di porticati e loggiati di profondità fino a ml.2,20.*

*Non si considerano nel calcolo della Sul dell'edificio:*

*- le superfici dei locali completamente interrati e le superfici dei locali seminterrati con altezza massima fuori terra di mt. 0,40 destinati a locali accessori e di servizio ;*

*- le superfici dei volumi tecnici;*

*- le superfici di portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico ( nel caso di destinazione ad uso condominiale la Sul è calcolata al cinquanta per cento);*

*- le superfici dei locali sottotetto per la porzione avente altezza libera inferiore a mt. 1,80.*

*Nel calcolo della Sul ,oltre a quanto sopra indicato, si applicano le stesse deduzioni ed inclusioni previste per il calcolo del volume dall'art.77 del Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione della Variante generale al Regolamento Urbanistico ( Variante n.8)”.*

6. Fino all'approvazione delle previsioni relative all'incremento delle dotazioni di spazi pubblici nelle zone industriali, previsioni che sono oggetto di riadozione a seguito dell'accoglimento di osservazioni alla presente Variante generale al RU , nelle UTOE del subsistema insediativo del Fondovalle dell'Elsa, non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso le destinazioni commerciali al dettaglio e direzionale, se non accompagnati da un corrispondente adeguamento delle dotazioni di spazi pubblici nella misura stabilita dal DM 1444/1968.

### **Art. 73 - POTERI DI DEROGA**

1. E' facoltà del Sindaco di derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. n. 1150 del 17/08/1942 e dell'art. 205 della L.R. n. 1/2005 , alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone precedentemente destinate dal Piano Strutturale a funzioni pubbliche o di interesse pubblico ;
- b) purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 74 - DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEI TEMPI.**

1. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli n° 3 e 5 della L.R. n° 38 del 22 luglio 1998 e dall'art. 58 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, fornire indirizzi e prescrizioni per garantire una corretta distribuzione delle funzioni, con particolare riferimento ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alle attività commerciali e con la finalità di ridurre le esigenze di mobilità e di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana.

## APPENDICI

## APPENDICE 1 DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Criteria per il dimensionamento

Al dimensionamento del Regolamento Urbanistico riportato nelle tabelle che seguono si applicano, oltre ai criteri generali del dimensionamento riportati nella Disciplina del Piano Strutturale, i seguenti specifici criteri:

- il dimensionamento del RU è suddiviso fra i sistemi territoriali per tutte le funzioni ad eccezione della funzione residenziale che è suddivisa anche fra i sub-sistemi agricoli e le singole UTOE che costituiscono i sub-sistemi degli insediamenti urbani;
- il dimensionamento del RU è calcolato in mq di Superficie utile lorda (Sul) , così come definita dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio;
- il dimensionamento del RU è suddiviso fra interventi in aree di trasformazione (a loro volta articolati in interventi in aree di espansione ed interventi di rigenerazione urbana), interventi di completamento edilizio, interventi di recupero edilizio;
- negli interventi di espansione sono considerati gli interventi nelle zone C e nelle zone D5 non ancora avviati,
- negli interventi di rigenerazione urbana sono considerati gli interventi di riorganizzazione urbanistica delle zone AR (per le quote di Sul di nuova edificazione e di recupero che comporta mutamento di destinazione d'uso) e gli interventi nei progetti di centralità ( PC) per le quote di Sul aggiuntive rispetto al patrimonio edilizio esistente assegnate dal RU;
- negli interventi di completamento edilizio sono calcolati gli interventi di completamento o saturazione inclusi gli ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia od agli ampliamenti funzionali “una tantum”; vi sono calcolate anche gli interventi di addizione edilizia ammessi dal RU in alcune aree di riqualificazione insediativa ( PdR );
- negli interventi di recupero sono calcolati gli ampliamenti riconducibili alla ristrutturazione edilizia ed agli ampliamenti funzionali “una tantum” nonché i mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente
- il dimensionamento residenziale può disporre di una quota aggiuntiva del 15% rispetto alle quantità indicate nelle tabelle che seguono finalizzata ad incrementare attività complementari alla residenza , quali le attività commerciali , gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi ecc.
- gli esercizi di vicinato e le attività commerciali che sono in genere conteggiate con la residenza ai fini della verifica del dimensionamento, nelle zone industriali del Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa: U.T.O.E. 3.3, 3.4 e 3.5, possono essere conteggiate anche nel dimensionamento delle medie strutture di vendita
- in considerazione del fatto che molte previsioni ammettono sia destinazioni d'uso commerciali che direzionali e per servizi e poiché in tali casi il dimensionamento è stato in genere ripartito a metà fra le due funzioni, si ammettono passaggi di Sul dall'una all'altra funzione del dimensionamento senza che questo costituisca variante al RU a condizione che non sia superata la quantità complessiva di Sul prevista dal dimensionamento per le due funzioni nello stesso sistema territoriale.

**REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE GENERALE  
DIMENSIONAMENTO IN MQ DI S.U.L.**

**1 - Sistema territoriale : COLLINE DEL CHIANTI**

**Incrementi residenziali previsti.**

Sub sistemi	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1.1- Sub sistema: <b>Area agricola produttiva collinare</b>	0	0	0	2000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1.2 - UTOE : Area di insediamento : Tignano	0	0	300	500
1.3 - UTOE : Area di insediamento : Monsanto	0	0	1000	500
1.4 - UTOE : Area di insediamento : Cortine	0	0	0	500
1.5 - UTOE : Area di insediamento : Olena	0	0	0	500

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	0	0	1300	4000

**Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.**

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI			
	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	0	0	0	300

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV			
	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	0	0	0	0

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV			
	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	0	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTIVO			
	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	0	0	0	0

**Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.**

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO			
	Aree di trasformazione		Completa- menti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	0	0	300	3000

## 2 – Sistema territoriale : COLLINE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	0	0	0	3000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2.2-UTOE :Area di insediamento: Barberino Capoluogo	1150	4500	1800	3000
2.3-UTOE :Area di insediamento: S. Filippo a Ponzano	0	0	740	1000
2.4-UTOE :Area di insediamento: Marcialla	650	2300	0	1500
2.5-UTOE :Area di insediamento: Petrograno Semifonte	0	0	0	1000
2.6-UTOE :Area di insediamento: Pastine	0	0	0	500
2.7-UTOE :Area di insediamento: Sant' Appiano	0	0	0	500
2.8-UTOE :Area di insediamento: Vico d'Elsa	0	0	700	1500
2.9-UTOE :Area di insediamento: Linari	a	0	0	2000
	b	0	560	500

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	1800	6800	3800	14500

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	200	1000	0	1000

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	0	1000	2000	0

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	0	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	0	0	0	0

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	0	0	500	5000

### 3 – Sistema territoriale : FONDOVALLE DELL' ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	0	0	500	1000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3.2-UTOE:Area di insediamento : Poneta	0	0	0	0
3.3-UTOE:Area di insediamento : La Zambra	0	0	150	500
3.4-UTOE:Area di insediamento : Le Grillaie- Le Drove	1000	300	0	500
3.5-UTOE:Area di insediamento : Valcanoro	0	0	0	500

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	1000	300	650	2500

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	3700	350	1500	3500

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	2500	350	2500	3500

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	0	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	0	0	12000	2000

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	0	0	0	0

## Comune di Barberino Val d'Elsa: riepilogo degli incrementi previsti sull'intero territorio comunale.

### Incrementi residenziali previsti

	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	2800	7100	5750	21000
<b>Previsione Piano Strutturale</b>	12500		9000	26750

### Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

	DIREZIONALE - SERVIZI			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	5300	1350	1500	4800
<b>Previsione Piano Strutturale</b>	9000		5500	8500

	COMMERCIALE MSV			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	2500	1350	4500	3500
<b>Previsione Piano Strutturale</b>	5000		6000	6000

	COMMERCIALE GSV			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	0	0	0	0
<b>Previsione Piano Strutturale</b>	0		0	0

	PRODUTTIVO			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	0	0	12000	2000
<b>Previsione Piano Strutturale</b>	0		18000	3000

### Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

	TURISTICO RICETTIVO			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	Espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	0	0	800	8000
<b>Previsione Piano Strutturale</b>	0		1250	12500

## APPENDICE 2 VERIFICA DEGLI STANDARD

### Criteria per la verifica degli standard

Le dotazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale sono calcolati sulla base della popolazione residente e sulla base degli standard fissati dal D.M. 1444/1968.

La verifica degli standard è effettuata a livello comunale sulla popolazione residente al 30.06.2013 e sulla popolazione prevista al termine del quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico. A tal fine l'incremento di popolazione viene convenzionalmente calcolato sulla base della Sul complessivamente assegnata dal dimensionamento agli interventi in aree di trasformazione ed agli interventi di completamento edilizio, assumendo il parametro 1 abitante = 35 mq di Sul. Da tale stima risulta:

1. sistema territoriale delle Colline del Chianti :	popolazione al 30.06.2013	ab. 644
	popolazione al 31.12.2018	ab. 681
2. sistema territoriale delle Colline dell'Elsa :	popolazione al 30.06.2013	ab.2950
	popolazione al 31.12.2018	ab.3304
3. sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa :	popolazione al 30.06.2013	ab. 807
	popolazione al 31.12.2018	ab. 863
-----		
Totale Comune di Barberino Val d'Elsa :	popolazione al 30.06.2013	ab.4401
	popolazione al 31.12.2018	ab.4848

Le dotazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale sono calcolate separatamente per ciascun sistema territoriale e nelle tabelle che seguono sono effettuate le verifiche anche a livello di sistema. Ai fini del rispetto degli standard fissati dal D.M. 1444/1968 valgono tuttavia le verifiche complessive effettuate a livello comunale. Le verifiche sono precedute dagli elenchi delle dotazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale esistenti al 30/06/2013 e di progetto, come previsti negli elaborati del RU.

RIEPILOGO DEGLI STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

**Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Aree per istruzione.**

N°	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	SUPERFICIE DA REALIZZARE MQ.
	SISTEMA 2		
2	Barberino capoluogo: via Cassia (scuola materna)	671,22	0
3	Barberino capoluogo: loc. Bustecca (nido, scuola d'infanzia)	6746	0
47	Barberino capoluogo: Bustecca (scuola elementare e palestra)	0	12933
4	Marcialla : via G. Matteotti ( scuola materna)	1.246,42	0
5	Vico d'Elsa: via della Villa (scuola materna)	1.425,51	0
	<b>TOTALE SISTEMA 2</b>	<b>10089,15</b>	<b>12933</b>

**Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Aree per attrezzature di interesse comune.**

N°	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	SUPERFICIE DA REALIZZARE MQ.
	SISTEMA 1		
16	Monsanto : via di Relle	841,74	0
186	Monsanto : pod. Relle, impianto di fitodepurazione	0	1.529,49
22	Cortine : Montecorboli:acquedotto	1.674,77	0
23	Cortine: Montecorboli: osservatorio astronomico F2	1090,61	0
194	Cortine : orto botanico F2	64075	0
	<b>TOTALE SISTEMA 1</b>	<b>67682,12</b>	<b>1529,49</b>
	SISTEMA 2		
11	Marcialla: via Case Periferiche	180	0
12	Marcialla: via G. Matteotti	80,65	0
13	Marcialla: via A. Mori (Teatro)	160,66	0
14	Marcialla: adiacenze via Bagnoli (Telecom)	426,33	0
58	Marcialla: P.zza Antonio Brandi	2084	0
15	Marcialla: pressi Pod. Marcialla (Depuratore)	0	7.200,42

1	Barberino capoluogo: via Semifonte (biblioteca)	353	0
6	Barberino capoluogo: via Cassia / via Becatelli (Uffici comunali)	438,90	0
7	Barberino capoluogo: via Cassia (Poste)	875,35	0
8	Barberino capoluogo: adiacenze Campo Sportivo	908	0
213	Barberino capoluogo: cantiere comunale	1144	
24	Barberino / Tignano: Impianto di Fitodepurazione	0	4.842,58
212	Barberino capoluogo - Bustecca Ingresso cimitero		2886
198	Petrognano: Cappella di San Michele	1.694,7	0
17	Vico d'Elsa: via della Villa	1.128,40	0
	<b>TOTALE SISTEMA 2</b>	<b>9473,99</b>	<b>14929</b>
<b>SISTEMA 3</b>			
214	La Zambra: adiacenze Stazione	0	20036
214	Le Grillaie	0	59812
	<b>TOTALE SISTEMA 3</b>	<b>0</b>	<b>79848</b>

**Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.**

N°	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	SUPERFICIE DA REALIZZARE MQ.
	<b>SISTEMA 1</b>		
101	Strada tra Monsanto e Olena	0	3.509,42
68	Monsanto: via di Monsanto / S. Ruffignano	1.087,72	0
70	Monsanto: via di Relle	580	0
67	Monsanto: via di Monsanto / S. Ruffignano	0	1225
187	Monsanto: via del Coderone, "Sottozona B2/7"	0	1184
210	Monsanto: "Sottozona B2/7 bis"	0	867
55	Tignano: via di Tignano	295,27	0
56	Tignano: via di Tignano	337	0
119	Tignano: via di Tignano	664,93	0
	<b>TOTALE SISTEMA 1</b>	<b>2964,92</b>	<b>6785,42</b>
	<b>SISTEMA 2</b>		

25	Barberino capoluogo: via Semifonte	842,73	0
27	Barberino capoluogo: via Becattelli	1.372,11	0
28	Barberino capoluogo: via Becattelli / via 21 aprile	1.277,16	0
31	Barberino capoluogo: via Cassia	1827	0
36	Barberino capoluogo: via Cassia / via di Novoli	296	0
41	Barberino capoluogo: via Vittorio Veneto	931,41	0
44	Barberino capoluogo : via Cassia	5.215	0
45	Barberino capoluogo : via Foscolo	3.253,55	0
46	Barberino capoluogo : via Foscolo	16.126,02	0
182	Barberino capoluogo: via XXI Aprile pressi	89,18	0
40	Barberino capoluogo: via Vittorio Veneto	0	1.026,35
29	Barberino capoluogo: "Le Masse"	0	6355
33	Barberino capoluogo: Comparto C1	0	2994
102	Barberino capoluogo: strada di Petrognano	0	1.608,88
202	Barberino capoluogo - Bustecca		4167
78	Linari: via Linari santa Maria	1.888,27	0
80	Linari: strada di Linari	0	681
81	Linari: adiacenze strada di Linari	0	322,56
98	Marcialla: "Il Valico"	2.127,35	0
99	Marcialla: "Il Valico"	1.683,69	0
135	Marcialla	0	677
64	Sant'Appiano: via di S'Appiano	2015	
136	Sant'Appiano: via di Sant'Appiano	415,30	0
65	Sant'Appiano: centro	0	1.818,84
50	San Filippo: via della Repubblica	1.226,34	0
52	San Filippo: via di San Filippo (sottozona B2/2)	0	1264
53	San Filippo: via della Repubblica (sottozona B2/3)	0	476
72	Vico d'Elsa: via della Villa	325,60	0
73	Vico d'Elsa: via della Villa	3.215,33	0
188	Vico d'Elsa: via Zambra	4.723,79	0
215	Vico d'Elsa: via Zambra	0	4623
100	Vico d'Elsa: adiacenze Villa Torregiani	18.150,90	0
71	Vico d'Elsa: via della Villa	0	10.872,30
75	Vico d'Elsa: adiacenze via della Villa	0	608,53
76	Vico d'Elsa: adiacenze via della Villa	0	2073
	<b>TOTALE SISTEMA 2</b>	<b>67001,73</b>	<b>39567,46</b>

SISTEMA 3			
82	La Zambra: adiacenze S.S. Val d'Elsa n°429	0	3.172,52
18	La Zambra: adiacenze Stazione	0	1.954,26
241	La Zambra	0	2383
90	Le Drove: via di S. Gimignano (Comparto C5)	0	784
240	Le Drove	0	5984
244	Le Drove	0	2976
245	Le Drove	2354	0
246	Le Drove	2306	0
247	Le Drove	0	49723
248	Valcanoro	0	12690
251	Valcanoro	0	1992
171	Valcanoro: adiacenze strada di Sant'Appiano	0	2.024,56
<b>TOTALE SISTEMA 3</b>		<b>4660</b>	<b>83683,34</b>

**Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Parcheggi.**

N°	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE ESISTENTE MQ.	SUPERFICIE DA REALIZZARE MQ.
SISTEMA 1			
139	Monsanto: via di S. Ruffignano	493,45	0
142	Monsanto: via di Relle	235,87	0
143	Monsanto: via di Relle	188,98	0
144	Monsanto: via di Relle	135,14	0
145	Monsanto: adiacenze via di Relle	283	0
185	Monsanto: via San Ruffiniano	368,66	0
138	Monsanto: via di Monsanto	0	1013
220	Monsanto: adiacenze via di Relle	0	1252
225	Monsanto: "Sottozona B2/7 bis"		394
226	Monsanto: "Sottozona B2/7"		243
120	Tignano: via di Tignano	220	0
122	Tignano: via di Tignano	361,4	0
125	Tignano: via di Tignano	1316	0

121	Tignano: via di Tignano	0	496,35
124	Tignano: via di Tignano	0	447,09
126	Tignano: via Uliveto	0	401,90
	<b>TOTALE SISTEMA 1</b>	<b>3602,5</b>	<b>4247,34</b>
	<b>SISTEMA 2</b>		
104	Barberino capoluogo: via di Novoli	761,62	0
106	Barberino capoluogo: adiacenze P.zza Mazzini	884	
108	Barberino capoluogo: via Manzoni	1.922,19	0
109	Barberino capoluogo: via Foscolo	1.606,75	0
111	Barberino capoluogo: via F. da Barberino	576,37	0
112	Barberino capoluogo: adiacenze piazza Mazzini	869	
190	Barberino capoluogo – Novoli	447	0
221	Barberino capoluogo – Le Masse	417	0
228	Barberino capoluogo: Bustecca	653	0
229	Barberino capoluogo: Bustecca	729	0
231	Barberino capoluogo – Le Masse	1179	0
103	Barberino capoluogo: via di Novoli Comparto C1	0	1696
105	Barberino capoluogo: via di Novoli	0	592,66
107	Barberino capoluogo: via Cassia	0	507,64
183	Barberino capoluogo: via XXI Aprile pressi	0	211,68
201	Barberino capoluogo: via XXI Aprile	0	909
222	Barberino capoluogo – Novoli	0	485
223	Barberino capoluogo – Novoli		1736
227	Barberino capoluogo: Bustecca	0	1609
230	Barberino capoluogo: Bustecca	0	979
232	Barberino capoluogo – Comparto 6	0	160
233	Barberino capoluogo: Bustecca	0	2225
234	Barberino capoluogo: Bustecca- Cimitero		713
192	Linari centro	0	215,47
195	Linari: via di Linari	0	56,45
128	Marcialla: via G. Matteotti	227,08	0
129	Marcialla: via Case Periferiche	1154	0
130	Marcialla: via G. Matteotti	497	0
131	Marcialla: P.zza A. Brandi	293,99	0
132	Marcialla: via F. Bagnoli	126,50	0
134	Marcialla: via F. Bagnoli	789,67	0

196	Marcialla: Comparto n°2a	597,01	0
127	Marcialla: via G. Matteotti	434,86	0
224	Marcialla: Comparto n°2b		678
199	Petrognano: Cappella di San Michele Pressi	0	2.463,04
137	Sant'Appiano: via di Sant'Appiano	0	2103,71
113	San Filippo: strada di Codilungo	0	510,20
116	San Filippo: via di San Filippo (sottozona B2/2)	0	812
117	San Filippo: via della Repubblica (sottozona B2/3)	0	694
118	San Filippo a Ponzano: adiacenze Cimitero	0	1.140,76
147	Vico d'Elsa: via delle Stallacce	642	0
149	Vico d'Elsa: via della Villa	240,30	0
150	Vico d'Elsa: via della Villa	225,16	0
151	Vico d'Elsa: via Zambra	570,74	0
152	Vico d'Elsa: via Zambra	118,23	0
153	Vico d'Elsa: via della Villa	204,10	0
154	Vico d'Elsa: via della Villa	250,81	0
155	Vico d'Elsa: via della Villa	401,29	0
156	Vico d'Elsa: via della Villa	167,25	0
157	Vico d'Elsa: via della Villa	172,18	0
148	Vico d'Elsa: adiacenze via Guidacci	0	1482
159	Vico d'Elsa: Comparto C4	0	718
235	Cipressino pressi Valcanono	0	846
	<b>TOTALE SISTEMA 2</b>	<b>17157,1</b>	<b>23543,61</b>
<b>SISTEMA 3</b>			
162	La Zambra: S.S. Val d'Elsa n°429	0	1.047,72
214	La Zambra: adiacenze Stazione	0	4000
164	Le Grillaie – Le Drove : adiacenze S.S. Val d'Elsa	0	955
177	Le Drove: via Collodi	2308	0
179	Le Drove: via Collodi	2157	0
200	Le Drove: via di San Gimignano	1.401,00	0
172	Le Drove: via Pisana	0	1224,64
173	Le Drove: S.R. 429	0	1114,64
174	Le Drove: via di San Gimignano (Comparto 5)	0	710
178	Le Drove: strada di Chiano	0	1009
180	Le Drove: via L. da Vinci	0	385,89

193	Le Drove: via Francesco Petrarca	0	976,73
236	Le Drove	4272	0
237	Le Drove	2312	0
238	Le Drove	0	1270
239	Le Drove	0	2953
249	Valcanoro	0	2547
250	Valcanoro	0	722
168	Valcanoro: strada di Sant'Appiano	1618,5	0
170	Valcanoro: adiacenze strada di Sant'Appiano	1.748,58	0
169	Valcanoro: strada di Sant'Appiano	0	1.643,86
PC2	Le Grillaie parcheggio pubblico previsto in PC2	0	3000
	<b>TOTALE SISTEMA 3</b>	<b>15817,08</b>	<b>23559,48</b>

## VERIFICA STANDARD URBANISTICI

### Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Aree per istruzione.

SISTEMA	superficie esistente mq.	superficie da realizzare mq.	totale mq	n° abitanti al 30/06/2013	fabbisogno (4,50 mq/ab.)	n° abitanti al 31/12/2018	fabbisogno (4,50 mq/ab.)
Colline del Chianti	0	0	0	644	2898	681	3064,5
Colline dell'Elsa	10089,15	12933	23022,15	2950	13275	3304	14868
Fondovalle dell'Elsa	0	0	0	807	3631,5	863	3883,5
<b>TOTALE</b>	<b>10089,15</b>	<b>12933</b>	<b>23022,15</b>	<b>4401</b>	<b>19804,5</b>	<b>4797</b>	<b>21816</b>
						<	<b>23022,15</b>

### Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Aree per attrezzature di interesse comune.

SISTEMA	superficie esistente mq.	superficie da realizzare mq.	totale mq	n° abitanti al 30/06/2013	fabbisogno (2 mq/ab.)	n° abitanti al 31/12/2018	fabbisogno (2 mq/ab.)
Colline del Chianti	67682,12	1529,49	69211,61	599	1288	681	1362
Colline dell'Elsa	9473,99	14929	24402,99	2995	5900	3304	6608
Fondovalle dell'Elsa	0	79848	79848	807	1614	863	1726
<b>TOTALE</b>	<b>77156,11</b>	<b>96306,49</b>	<b>173462,6</b>	<b>4401</b>	<b>8802</b>	<b>4797</b>	<b>9696</b>
						<	<b>173462,6</b>

**Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.**

SISTEMA	superficie esistente mq.	superficie da realizzare mq.	totale mq	n° abitanti al 30/06/2013	fabbisogno (9 mq/ab.)	n° abitanti al 31/12/2018	fabbisogno (9 mq/ab.)
Colline del Chianti	2964,92	6785,42	9750,34	599	5796	681	6129
Colline dell'Elsa	67001,73	39567,46	106569,19	2995	26550	3304	29736
Fondovalle dell'Elsa	4660	83683,34	88343,34	807	7263	863	7767
<b>TOTALE</b>	<b>74626,65</b>	<b>130036,22</b>	<b>204662,87</b>	<b>4401</b>	<b>39609</b>	<b>4797</b>	<b>43632</b>
							< 204662,87

**Regolamento Urbanistico. Standard urbanistici : Parcheggi.**

SISTEMA	superficie esistente mq.	superficie da realizzare mq.	totale mq	n° abitanti al 30/06/2013	fabbisogno (2,50 mq/ab.)	n° abitanti al 31/12/2018	fabbisogno (2,50 mq/ab.)
Colline del Chianti	3602,5	4247,34	7849,84	599	1610	681	1702,5
Colline dell'Elsa	17157,1	23543,61	40700,71	2995	7375	3304	8260
Fondovalle dell'Elsa	15817,08	23559,48	39376,56	807	2017,5	863	2157,5
<b>TOTALE</b>	<b>36576,68</b>	<b>51350,43</b>	<b>87927,11</b>	<b>4401</b>	<b>11002,5</b>	<b>4797</b>	<b>12120</b>
							< 87927,11

## APPENDICE 3 QUADRO SINOTTICO RIASSUNTIVO DELLA FATTIBILITÀ IN FUNZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ DELL'AREA

(anche ai fini del Vincolo Idrogeologico e del PAI dell'Autorità di Bacino del F. Arno)

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI			PERICOLOSITÀ												
			IDRAULICA				GEOLOGICA						SISMICA		
			DPGR 53R/11		PAI		DPGR 53R/11			PAI			DPGR 53R/11		
			I.1 I.2	I.3 I.4	PI.1 PI.2	PI.3 PI.4	G.1 G.2	G.3	G.4	PF.1 PF.2	PF.3	PF.4	S.1 S.2	S.3	S.4
Sigla Zona	Intervento	Fino a	FATTIBILITÀ												
<b>Edifici elenco A</b>	Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale	Restauro e risanamento conservativo	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3
<b>Edifici elenco B</b>	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale	Ristrutt. edilizia di tipo RE1	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F4
<b>Edifici elenco C</b>	Edifici e/o complessi edilizi di valore ambientale e testimoniale	Ristrutt. edilizia di tipo R3	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>A</b>	Centri e nuclei storici	Ristrutt. edilizia di tipo R3	F1	F3	F1	F4 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>B1</b>	Zone prevalentemente residenziali di saturazione e completamento edilizio	a) increm. "una tantum"	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>B2</b>	Zone prevalentemente residenziali di saturazione e completamento edilizio	Nuova edificazione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>B3, B4</b>	Zone prevalentemente residenziali di saturazione e completamento edilizio	Ristrutt. urbanistica	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F4
<b>D1, D2, D3</b>	Zone prevalentemente industriali, artigianali e commerciali	Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>D4</b>	Zone prevalentemente industriali, artigianali e commerciali	Solo deposito	F1 (o)	F4	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3
<b>PdR</b>	Aree di riqualificazione insediativa	Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>F1</b>	Attrezzature, servizi pubblici e aree a verde pubblico attrezzato	Verde attrezzato	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3
		Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>F2</b>	Attrezzature e servizi privati	Verde attrezzato	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3
		Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>F3</b>	Complessi turistico-ricettivi e campeggi.	Verde attrezzato	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3
		Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>F4</b>	Aree per parcheggi pubblici	Nuova costruzione	F1 (o)	F4 (S)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (**)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (**)
<b>Segno grafico</b>	Aree a verde privato	Attrezz. di complem.	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3
<b>E1</b>	Area agricola produttiva delle Colline del Chianti	Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>E2</b>	Area agricola produttiva delle Colline dell'Elsa	Nuova costruzione	F1 (o)	F3 F4 (*)	F1	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>E3</b>	Area agricola produttiva della pianura dell'Elsa	Ristrutt. edilizia di tipo R3	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3 F4 (*)
<b>Segno grafico</b>	Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	Ristrutturaz. viabilità esistente	F1	F3	F1	F3 (^)	F2	F3	F3	F2	F3 (^)	F3 (^)	F2	F3	F3

		Nuova viabilità	F1 (◊)	F4 (§)	F1	F4 (^)	F2	F3	F4	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F4
<b>Segno grafico</b>	Distributori di carburante	Nuova costruzione	F1 (◊)	F4	F1	F4 (^)	F2	F3	F4	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F4
<b>Segno grafico</b>	Verde di arredo stradale		F1	F3	F1	F3 (^)	F1	F3	F3	F1	F3 (^)	F3 (^)	F1	F3	F3
<b>Segno grafico</b>	Zone Ferroviarie	Nuova costruzione	F1 (◊)	F4	F1	F4 (^)	F2	F3	F4	F2	F3 (^)	F4 (^)	F2	F3	F4
<b>PdR</b>	<b>Piano di Recupero</b>														
<b>PdR1</b>	Palazzo Corsini – Centro Storico	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR3</b>	Ex-Mulino - Capoluogo	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR7</b>	Fattoria Torrigiani – Vico d'Elsa	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR11</b>	Area Distilleria DETA – La Zambra	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR14</b>	Il Casotto – Bosco ai Marzi	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR16</b>	Ex-Mulino di Monsanto	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR17</b>	Edificio Torrigiani – Vico d'Elsa	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR18</b>	Via Zancanaro – Vico d'Elsa	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PdR19</b>	Chiesa di Linari - Linari	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PC</b>	<b>Progetto di Centralità</b>														
<b>PC1</b>	Il Valico - Marcialla	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>PC2</b>	Via Pisana - Le Drove	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>AR</b>	<b>Aree di riorganizzazione urbanistica</b>														
<b>AR.1</b>	Ex_Formichi - Capoluogo	Ristrutt. urbanistica	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>AR.2</b>	Novoli - Capoluogo	Ristrutt. urbanistica	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>AR.3</b>	Il Valico - Marcialla	Ristrutt. urbanistica	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>C</b>	<b>Zone di espansione residenziale</b>														
<b>C1</b>	Novoli - Capoluogo	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>C2.a</b>	Marcialla sud	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>C2.b</b>	Marcialla sud	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>C4</b>	Vico d'Elsa sud	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>C5</b>	Le Lame - Le Grillaie/Le Drove	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>C6</b>	Le Fonti - Capoluogo	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												
<b>D5</b>	<b>Zone di espansione produttiva, commerciale e direzionale</b>														
<b>D5.1</b>	Cipressino - Valcanoro	Nuova costruzione	Vedi scheda di fattibilità in Relazione Geologica												

**I.1, I.2, I.3, I.4** = Classi di pericolosità idraulica del DPGR 53R/2011

**PI.1, PI.2, PI.3, PI.4** = Classi di pericolosità idraulica del PAI Autorità di Bacino del Fiume Arno

**G.1, G.2, G.3, G.4** = Classi di pericolosità geologica del DPGR 53R/2011

**PF.1, PF.2, PF.3, PF.4** = Classi di pericolosità geomorfologica del PAI Autorità di Bacino del Fiume Arno

**S.1, S.2, S.3, S.4** = Classi di pericolosità sismica del DPGR 53R/2011

◊ = Nelle aree raggiungibili dalle acque esondate per piene con tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni qualsiasi intervento di nuova edificazione o nuove infrastrutture dovrà comunque essere realizzato a quota altimetrica pari o superiore alla quota raggiungibile dalla piena cinquecentennale

\* = Fino a nuova edificazione entro 30 mq s.u.l.: **F3**, per nuova edificazione oltre 30 mq s.u.l.: **F4**

\*\* = Senza movimento terra o con scavi e/o riporti fino a 2 m: **F3**; Con scavi e/o riporti oltre 2 m: **F4**

§ = Da verificare, in relazione al tipo di intervento, la coerenza con il DPGR 53R/2011

^ = Da verificare, in relazione al tipo di intervento, la compatibilità con il PAI e l'eventuale necessità di un parere dell'AdB del Fiume Arno

a)- *Manutenzione Ordinaria* -  
b)- *Manutenzione Straordinaria* -  
c)- *Restauro* -  
d)- *Risanamento Conservativo* -  
e)- *Ristrutturazione Edilizia* -  
f)- *Ristrutturazione Edilizia* -  
g)- *Ristrutturazione Edilizia* -  
h)- *Ristrutturazione Urbanistica* -  
i)- *Ristrutturazione Urbanistica* -

M.O.  
M.S.  
R.  
R.C.  
RE1  
RE2  
RE3  
RU1  
RU2