

COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale ai sensi della L.R. n° 1/2005

- Avvio del procedimento della G.M. n. 178 del 19.07.2012
- Adozione Consiliare. n. 36 del 29.10.2013

ELABORATI DEFINITIVI DOPO L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO:	Ferri Ivano
RESPONSABILE PROCEDIMENTO:	Geom. Piero Secciani
AUTORITA' PROCEDENTE:	Area Urbanistica
VALUTAZIONE INCIDENZA:	Geol. Michele Sani Terra & Opere Srl Agr. Menabeni Daniele Biol. Marco Valtriani
AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS: - ORGANO ISTITUZIONALE: - STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI RIFERIMENTO:	 Giunta Comunale Ing. Lorenzo Cursi
COLLABORATORI:	Dr. Romeo Segoni Arch. Fulvia Comanducci Geom. Alessandra Consolati
INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE:	Geol. Michele Sani Terra & Opere Srl
INDAGINI IDRAULICHE:	Dr. Michele Mancini

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE
art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico
art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico
art. 3 - Durata e validità del Regolamento Urbanistico
art. 4 – Poteri di deroga
art. 5 - Disciplina transitoria
art. 6 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

SEZIONE 1 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
TITOLO I - LA CITTA' CONSOLIDATA
art 7 - Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico
art. 8 – Centri e nuclei di valore storico architettonico (zone omogenee di tipo A)
art. 9 – Patrimonio extraurbano di matrice storica
art. 10 - Zone di saturazione (zone omogenee di tipo B)
art. 11 - Sottozone B1
art. 12 - Sottozone B2
art. 13 - Sottozone B3
art. 14 - Zone di espansione residenziale comprese all'interno di piani attuativi convenzionati (sottozone C0)
art. 15 - zone per le attività produttive (zone omogenee di tipo D)
art. 16 - Sottozone D0
art. 17 - Sottozone D1
art. 18 - Sottozone D2
art. 19 - Sottozone Der

TITOLO II - DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE
art. 20 - Norme riferite a tutto il territorio rurale
art. 21 - Sottozone E1 (di fondovalle e dell'ex zona mineraria)
art. 22 - Sottozone E2 (degli altipiani di S.Lucia e Castiglioncello)
art. 23 - Sottozone E3 (dei colli del Chianti e della valle di Montegonzi)
art. 24 - Zona agricola periurbana (aree agricole prossime agli abitati)
art. 25 - Ambito agricolo da valorizzare (ER1)

TITOLO III - NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI
art. 26 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F)
art. 27 - Sottozone F1
art. 28 - Sottozone F2
art. 29 - Sottozone F3
art. 30 - Sottozone F4
art. 31 - Sottozone Ft

TITOLO IV – RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
art. 32 - Ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE)
art. 34 – Ambiti EU
art. 35 - Ambiti DR

TITOLO V – TUTELA DEL TERRITORIO
art. 36 - Aree di tutela paesaggistica delle *strutture urbane* e degli *aggregati* di elevato valore storico e ambientale
art. 37 – Aree di tutela dei complessi edilizi individuati come "*ville di non comune bellezza*" e "*edifici specialistici*" dal piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.P.)
art. 38 – Geotopi
art. 39 - Tratti stradali di interesse paesistico eccezionale e rilevante
art. 40 – Aree di rispetto cimiteriale
art. 41 – Luoghi della memoria
art. 42 – Ambiti di interesse archeologico

TITOLO V I - NORME PARTICOLARI
art. 43 - Parcheggi pubblici esistenti (P) e di nuova previsione (P_P)
art. 44 – Aree per verde pubblico attrezzato esistenti (VP) e di previsione (VP_P)
art. 45 – Area a verde pubblico attrezzato di interesse archeologico (VP_Arch)
art. 46 – Verde di connettività urbana
art. 47 - Verde di arredo stradale
art. 48 - Impianti di radiocomunicazione
art. 49 – Elettrodotti

art. 50 - Fasce di rispetto
art. 51 - Area del parco di Cavriglia
art. 52 – Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

SEZIONE 2 - IL PIANO DELLE TRASFORMAZIONI DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO
TITOLO I - INTERVENTI DI ADDIZIONE AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
art. 53 - Comparti di trasformazione residenziale (Comparti Cnn)

TITOLO II – INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO
art. 54 - La città da riqualificare: i comparti di Recupero Urbano (RU)

TITOLO III – PEREQUAZIONE URBANISTICA
art. 55 - Disciplina della perequazione urbanistica

TITOLO IV - ATTREZZATURE TERRITORIALI DI NUOVA PREVISIONE
art. 56 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F_P)
art. 57 - sottozone F1_P
art. 58 - sottozone F3_P
art. 59 - sottozone F4_P
art. 60 - sottozone FT_P

TITOLO V - NORME PARTICOLARI
art. 61 – Infrastrutture stradali di nuova previsione
art. 62 - Corridoi infrastrutturali
art. 63 - Ambito fluviale del torrente Cervia
art. 64 - Ambito di recupero ambientale (Progetto ENEL)
art. 65 - Area per attività estrattive
art. 66 – Ex discariche da assoggettare a bonifica ambientale
art. 67 – Orti sociali
art. 68 – Aree interessate dalle previsioni del “Piano Comunale di Protezione Civile”
art. 69 – Norme riferite alle zone ricadenti all'interno del raggio di 250 m da industria caratterizzata da rischio di incidente rilevante
art. 70 – Direttive per la programmazione urbanistica commerciale
art. 71 – Norme per favorire la fruibilità degli edifici

art. 72– Norme per favorire interventi di bioedilizia
art. 73 – Varianti e revisione periodica del Regolamento Urbanistico
art. 74 – Normativa di riferimento

ALLEGATO A: Criteri per la classificazione del valore degli edifici appartenenti al patrimonio extraurbano di matrice storica

TITOLO I
NORME DI CARATTERE GENERALE

art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, sia riguardo alla gestione degli insediamenti esistenti che riguardo alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, così come previsto dalla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, "*Norme per il governo del territorio*" e sue successive modifiche e integrazioni, di seguito indicata come "Legge urbanistica regionale".
2. Il Regolamento Urbanistico, ai fini della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e definisce:
   a) il quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
   b) il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
   c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
   d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
   e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   f) la disciplina del territorio rurale;
   g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, così come definita all'art. 55, comma 3, della Legge urbanistica regionale;
   h) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
   i) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
3. Il Regolamento Urbanistico, ai fini della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, individua e definisce:
   a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
   b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
   c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo IV, sezione I, della Legge urbanistica regionale;
   d) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
   e) la disciplina della perequazione urbanistica, così come definita all'art. 60 della Legge urbanistica regionale;
   f) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
   g) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
   h) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

4. Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico discendono dalle regole generali fissate nel Piano Strutturale e si integrano con quelle del Regolamento Edilizio.
5. Gli interventi edilizi ed urbanistici richiamati all'interno delle norme tecniche di attuazione di Regolamento Urbanistico sono da riferirsi alle definizioni di cui L.R. 1/2005 secondo il testo vigente al momento di approvazione delle presenti norme.

art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Cartografia di progetto in scala 1:5.000 (territorio aperto - tavole da A1 a A8);
- Cartografia di progetto in scala 1:2.000 (tavole da B1 a B6);
- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;
- Cartografie relative alla fattibilità geologica (tavole da 16.1 a 16.8), alla fattibilità sismica (tavole da 17.1 a 17.8) ed alla fattibilità idraulica (tavole da 18.1 a 18.8) in scala 1:2.000 e relazione (elaborato 19).

art. 3 - Durata e validità del Regolamento Urbanistico

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico o delle sue successive varianti si adottano le misure di salvaguardia previste dall'art. 61 della Legge urbanistica regionale.
2. Il Regolamento Urbanistico e le sue successive varianti acquistano efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso della loro approvazione in via definitiva.
3. Le previsioni dettate ai fini della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi perdono efficacia nel caso in cui, trascorsi 5 anni dalla approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che le contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
4. Nei casi in cui le suddette previsioni contemplino la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro 5 anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
5. Nelle aree non pianificate per sopravvenuta decadenza della disciplina pianificatoria, se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi per il territorio rurale. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.

***art. 4 - Poteri di deroga* e eccezioni**

1. È facoltà del Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 54 della Legge urbanistica regionale, esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in

conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

2. Non costituisce deroga al presente regolamento la facoltà, concessa dal Comune ai richiedenti, di costruire a distanze inferiori rispetto a quelle stabilite da Regolamento Urbanistico all'interno delle zone B, D, DR ed F. Tale eccezione è esercitabile, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti e previa parere favorevole della Commissione edilizia, nei soli confronti delle distanze da strade e da spazi pubblici.

art. 5 - Disciplina transitoria

1. I piani attuativi vigenti al momento della entrata in vigore del Regolamento Urbanistico o delle sue successive varianti mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
2. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici, di concessioni edilizie o permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
3. Le costruzioni previste da permessi di costruire o da Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, già formalmente rilasciati e ancora validi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico o delle sue successive varianti sono considerate edifici esistenti.
4. Per le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, rilasciati prima dell'adozione del Regolamento urbanistico o delle sue successive varianti possono applicarsi, su richiesta del titolare, le norme vigenti al momento del rilascio dell'originario atto edificatorio.

art. 6 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua:
   a) attraverso i piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, di cui al titolo V, capo IV, della Legge urbanistica regionale;
   b) con interventi edilizi diretti, previo permesso di costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o, limitatamente ai casi di cui all'art. 78, comma 2, della Legge urbanistica regionale, atto comunale di approvazione del progetto esecutivo.
2. Caratteristiche e modalità di attuazione dei piani attuativi sono descritte all'interno della Sezione II di Regolamento Edilizio "*Disciplina degli interventi indiretti – Piani attuativi*".
3. Caratteristiche e modalità di attuazione degli interventi diretti sono descritte all'interno della Sezione III di Regolamento Edilizio "*Disciplina degli interventi diretti – Progetti Unitari di Sistemazione Urbanistica, Permessi a costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività*".

SEZIONE I
DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I
LA CITTA' CONSOLIDATA

art 7 - Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico

1. La presente disciplina è riferita sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati.
2. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale.
3. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1 sono considerati e classificati gli immobili ritenuti di rilevante valore storico-architettonico o storico-testimoniale, esistenti nelle zone agricole.

art. 8 – Centri e nuclei di valore storico architettonico (zone omogenee di tipo A)

1. I centri ed i nuclei di valore storico architettonico sono indicati con apposita retinatura nella cartografia di progetto e sono assimilabili alle zone omogenee di tipo "A" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Tali zone interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici e ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti (case coloniche, ville e case padronali, edifici per il culto, castelli, torri ecc.) che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione (complessi, nuclei, agglomerati, centri storici ecc.): possono comprendere anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature ecc. che, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, siano da considerarsi parti integranti dell'edificato.
3. Le zone "A" sono quelle che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali.
4. La tutela dei valori propri dei diversi manufatti o delle aree o agglomerati comporta l'ammissibilità di interventi, sia fisici che funzionali, coerenti con l'esistente.
5. Di norma gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici.
6. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.
7. Nella redazione dei piani attuativi, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione e, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

- superfetazioni tecnologiche, quali materiali non tradizionali, condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, elementi di rivestimento, di copertura, infissi e serramenti, tinteggiature diversi da quelli tradizionalmente usati;

- superfetazioni strutturali e stilistiche, quali elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel contesto;
- superfetazioni distributive, quali le modificazioni degli spazi, in particolare degli spazi di distribuzione, conseguenti ad un uso improprio degli edifici;
- superfetazioni volumetriche, quali sopraelevazioni strutturalmente non coerenti, volumi e piani aggettanti, intasamenti delle aree di pertinenza.

8. In particolare gli interventi dovranno prevedere la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali o orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.
9. In particolare non sono ammessi:
- la variazione degli interpiani originari;
- nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti alternativi a quelli esistenti;
- assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in se funzionali;
- nuove bucature contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.

10. Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.
11. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà causare alterazioni distributive e volumetriche degli edifici, né attraverso l'intasamento degli spazi comuni e di distribuzione, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.
12. L'eventuale inserimento di segnaletica di carattere commerciale dovrà osservare le prescrizioni stabilite all'art. 120 comma 3 di Regolamento Edilizio.
13. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni stabilite all'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. I.
14. All'interno delle zone di cui al presente articolo è vietata:
- ogni aggiunta edilizia;
- ogni modifica all'arredo urbano antico;
- ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame;
- la realizzazione di garage, ancorché completamente interrati, salvo che la loro esecuzione non sia prevista in piani attuativi o di settore.

15. In particolare non sono ammessi incrementi edilizi, anche se realizzati con strutture di carattere provvisorio o prefabbricate, comprese le tettoie, quali sopraelevazioni, volumi e piani in aggetto, intasamento delle aree di pertinenza o delle aree inedificate, che dovranno restare inalterate anche nella forma.
16. Ai progetti edilizi dovrà in particolare essere allegata la documentazione indicata all'Allegato IV di Regolamento Edilizio "*Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento*".
17. All'interno delle zone di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq. 100;

- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

18. In assenza di piano attuativo, in tutte le aree di cui al presente articolo sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi, i seguenti interventi edilizi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

19. Sono inoltre consentiti, previo progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso ad un ambito di intervento significativo, interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari.
20. Gli ambiti di intervento verranno individuati dal Comune, anche su proposta dei proprietari, sulla base dell'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali di legge.
21. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione, da parte dei richiedenti, dell'atto di assenso rilasciato dal Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 79 comma 5 lettera d) della Legge Urbanistica regionale.

art. 9 – Patrimonio extraurbano di matrice storica

1. Il patrimonio extraurbano di matrice storica è perimetrato all'interno degli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico ed identificato con il codice di riferimento del complesso edilizio attribuito dalla relativa schedatura di Piano Strutturale.
2. All'interno dell'areale di pertinenza del complesso, individuato sulla base della sovrapposizione tra situazione rilevata al Catasto Leopoldino e situazione rilevata ad oggi (a sua volta ottenuta dall'interpolazione dei dati catastali, aerofotogrammetrici e cartografici), valgono le norme relative alla zona agricola in cui l'ambito è compreso, con i seguenti limiti:
a) sugli edifici antecedenti al 1939 (catasto all'impianto), in attesa dell'implementazione delle indagini conoscitive e dell'attribuzione del giusto grado di valore storico architettonico paesaggistico, sono consentiti, in via diretta, esclusivamente interventi di:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

b) sugli edifici costruiti successivamente al 1939, in attesa dell'implementazione delle indagini conoscitive sul complesso edilizio sono consentiti, in via diretta, interventi di:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi stabiliti ai punti 1), 2) e 3) dell'art. 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a

raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80.

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportino la realizzazione o l'installazione di manufatti all'interno del perimetro di matrice storica.

3. A seguito dell'attribuzione della relativa classe di valore, sugli edifici interni al perimetro di matrice storica sono ammessi, in via diretta, i seguenti tipi di intervento:

3.1. sugli edifici con grado di valore rilevante sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che comportino variazione della sagoma dell'edificio;

3.2. sugli edifici con grado di valore buono sono ammessi, oltre ai precedenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi stabiliti ai punti 1), 2), 3) dell'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 80 della Legge Regionale Urbanistica;

3.3. sugli edifici con grado di valore scarso sono ammessi, oltre a quelli elencati al punto 3.1, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi stabiliti al punto 1) dell'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005. Relativamente agli interventi stabiliti al punto 3) dell'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005 non sono consentite le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. Sono ammessi gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che comportano modifiche alla sagoma esterna degli edifici. Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. La realizzazione di interventi, comunque denominati, che comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici è subordinata alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso a tutto l'ambito di matrice storica: all'interno del progetto il proponente dovrà indagare le relazioni esistenti tra i vari edifici costituenti il complesso edilizio sia da un punto di vista stilistico che volumetrico e i rapporti consolidati tra gli immobili e gli spazi scoperti con particolare riguardo a quelli specialistici e di relazione (aia, corte, spazi verdi di pertinenza, orti). Eventuali addizioni volumetriche/ampliamenti non dovranno interessare i fronti principali dell'edificio o quelli maggiormente esposti alle vista da spazi pubblici, recettori di interesse sul territorio o visuali di pregio. Solo in caso di presenza di fattori architettonico - stilistici, orografici o di altro genere che evidenzino la non opportunità di procedere alle addizioni volumetriche secondo i criteri stabiliti al comma precedente la Commissione Edilizia potrà valutare soluzioni alternative.

3.4. sugli edifici con grado di valore nullo sono ammessi, oltre ai precedenti, tutte le tipologie di ristrutturazione edilizia oltre ad interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente, nel rispetto dei residuali elementi di valore segnalati nelle schede. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia che comportino modifica

alla sagoma esistente dell'edificio sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica,ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso a tutto l'ambito di matrice storica: all'interno del progetto il proponente dovrà indagare le relazioni esistenti tra i vari edifici costituenti il complesso edilizio sia da un punto di vista stilistico che volumetrico e i rapporti consolidati tra gli immobili e gli spazi scoperti con particolare riguardo a quelli specialistici e di relazione (aia, corte, spazi verdi di pertinenza, orti). Qualora le indicazioni per la ricostruzione dei volumi non siano già specificate nelle prescrizioni particolari contenute nelle schede di analisi l'eventuale sostituzione edilizia è consentita subordinatamente alla redazione di Piano di Recupero.

4. Eventuali prescrizioni particolari contenute nella scheda sono prescrittive per quel che riguarda la tutela degli elementi da conservare mentre, per quel che riguarda gli interventi di eliminazione/sostituzione di elementi incongrui, devono intendersi prescrittivi se direttamente collegati al tipo di intervento edilizio proposto (es. all'intervento di rifacimento del tetto sarà collegato il ripristino della struttura tradizionale dello stesso).

5. Sugli edifici di valore rilevante, buono e scarso, fatte salve specifiche indicazioni presenti nella scheda di riferimento, non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da residenziale alle seguenti categorie: produttiva, fatta eccezione per le attività di servizio compatibili con la destinazione residenziale, e commerciale, con superficie di vendita superiore ai 50 metri quadri. Mutamenti di destinazione d'uso diversi da quanto sopra specificato sono ammessi:

- per gli edifici classificati di valore rilevante e buono, previa presentazione di Permesso di Costruire;
- per gli edifici classificati di valore scarso e nullo, previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

6. Gli edifici storici notificati ai sensi del codice per i beni culturali e del paesaggio sono considerati di valore rilevante e su di essi, oltre alla presente disciplina, si applicano i disposti della legislazione vigente.

7. Per la classificazione del valore degli edifici si fa riferimento ai criteri e alla scheda-tipo per l'implementazione delle indagini conoscitive sugli edifici costituenti il complesso edilizio contenuti all'interno dell'*allegato A* alle presenti norme.

8. Il proponente dell'intervento, qualora intenda procedere alla realizzazione degli interventi descritti al precedente comma 3, dovrà procedere alla compilazione della scheda sulla base dei criteri di cui al comma 7 ed alla conseguente attribuzione di valore ai singoli edifici costituenti il complesso edilizio.

9. Il procedimento di validazione della scheda è il seguente: la scheda, estesa all'intero complesso di matrice storica e opportunamente compilata dal proponente, è soggetta a controllo obbligatorio da parte dei competenti uffici comunali che si riservano il diritto di sopralluogo in loco al fine della validazione tecnica. Il responsabile del procedimento provvederà quindi ad inviare la scheda, validata tecnicamente, alla Provincia. Trascorsi 15 giorni dall'invio il Comune potrà procedere alla validazione amministrativa.

10. Le schede validate andranno ad implementare il quadro conoscitivo di Regolamento Urbanistico.

11. In occasione della redazione della scheda, sulla base dell'indagine di maggior dettaglio, l'areale di pertinenza dell'edificato di matrice storica proposto all'interno degli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico potrà motivatamente essere modificato senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico stesso.

12. Gli interventi sul patrimonio extraurbano di matrice storica dovranno rispettare le prescrizioni ed i criteri indicati all'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. II.

13. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo, se soggetti a S.C.I.A., sono subordinati alla preventiva acquisizione, da parte dei richiedenti, dell'atto di assenso rilasciato dal Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 79 comma 5 lettera d) della L.R. 1/2005.

art. 10 - Zone di saturazione (zone omogenee di tipo B)

1. Le zone di saturazione degli abitati sono rappresentate nella cartografia di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona.
2. Le zone di saturazione dell'abitato sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee di tipo "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
3. Esse comprendono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sostanzialmente urbanizzate, generalmente prodotte per incremento dei nuclei urbani antichi oppure in corrispondenza di nodalità territoriali.
4. In tali zone si opera di norma attraverso interventi edilizi diretti. Tuttavia, per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica, il Comune avrà la facoltà di richiedere la preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera area. Il Comune, con apposito provvedimento, prenderà atto del progetto e ad esso dovranno adeguarsi tutti i soggetti attuatori compresi nel perimetro individuato. La realizzazione degli interventi potrà essere subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei proponenti, che disciplini il processo edificatorio dell'area.
5. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati le zone di saturazione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo B1
- sottozone di tipo B2
- sottozone di tipo B3

6. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre particolari comparti denominati "BU" in cui l'edificazione di completamento è soggetta a intervento diretto convenzionato. Al fine dell'attuazione dei comparti i proponenti dovranno provvedere alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica,ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero comparto che tenga conto in particolare delle relazioni venutesi a creare tra fabbricati esistenti e spazi aperti residuali al fine di limitare l'imposizione di servitù tra i lotti. Si elencano di seguito i comparti BU individuati con l'indicazione delle prescrizioni cui è subordinata la loro attuazione:

- comparto BU1 Cavriglia – località Monteriani: le aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
  Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
  Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m che circoscrive le aree caratterizzate dalla presenza del soliflusso, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove

penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.

- comparto BU2 Cavriglia – località Landino: per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- comparto BU4 Meleto – via Turati: per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- comparto BU5 Meleto – via Maestri del lavoro.
- comparto BU6 San Cipriano – accesso da via della Vigna: per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

7. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di nuova costruzione, la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti. Salvo che per gli interventi di nuova costruzione, il Comune potrà con specifico provvedimento concedere deroghe a detta disposizione.

8. Nel caso di interventi in zone di saturazione precedentemente oggetto di piani attuativi non completamente saturi, per i quali siano state eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria, non è dovuto il pagamento del contributo di cui all'art. 119 della Legge urbanistica regionale per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria sino alla concorrenza del volume previsto nel piano attuativo.

art. 11 - sottozone B1

1. Le sottozone "B1" sono prevalentemente costituite da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura edilizia attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.
2. In tali sottozone, generalmente costituite da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.
3. In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

4. In queste sottozone sono ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.
5. In particolare sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione:
  a) degli interventi di cui all'art. 79 comma 2 lettera d) punti 1 e 3 della L.R. 1/2005.
  b) degli interventi che comportano una modifica degli allineamenti stradali esistenti o che pregiudichino l'assetto architettonico delle facciate;
- interventi pertinenziali definiti all'art. 79 comma 2 lettera e) della L.R. 1/2005 alle condizioni specificate al comma 7.
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*", sono consentiti a condizione che l'intervento non pregiudichi l'assetto architettonico delle facciate.
7. Gli interventi pertinenziali sono ammessi alle seguenti condizioni:

a) i volumi non possono essere edificati in adiacenza all'edificio principale;
b) devono essere realizzati in un raggio massimo di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale;
c) devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici e distributivo-relazionali degli edifici costituenti il complesso edilizio.

Al fine della realizzazione degli interventi pertinenziali i proponenti dovranno provvedere alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero complesso edilizio che tenga conto in particolare dei seguenti criteri:
- è opportuno individuare orientamenti e/o allineamenti coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti (corte, aia, ecc.);

- sono da prevedere forme architettoniche e volumetrie semplici con coperture continue a capanna o padiglione, escludendo coperture piane e/o a terrazzo;
- è opportuna una contestualizzazione del nuovo edificio con quelli preesistenti, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne;
- i dislivelli naturali dovranno essere mantenuti.

Nella fattispecie, le autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare m. 2,40 ed il dislivello tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non potrà superare gli 80 cm.

8. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:
   - sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
   - mt. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
   - mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
   - mt. 6,00 tra pareti non finestrate.

9. In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito di antica formazione.

10. Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi ai comportamenti consolidati nel processo evolutivo del complesso edilizio. In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni ed i criteri indicati all'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. I.

11. Eventuali nuove bucature dovranno integrarsi con i caratteri del prospetto esistente mantenendo nelle dimensioni e nella forma la gerarchia tra locali di abitazione primari, di supporto e accessori come definiti all'articolo 11 dell'Allegato I "Glossario" al Regolamento Edilizio.

12. Previa presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art.17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera sottozona sull'area individuata con la sigla B1*, è consentita la realizzazione, in aderenza all'edificio esistente, di una scala esterna funzionale a disimpegnare i piani primo e/o secondo. La scala potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo coperto da semplice loggia architravata o scoperto. In alternativa, previo parere della commissione edilizia, potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. E' prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di realizzare, coerentemente con i caratteri tipologici delle aperture esistenti e con l'assetto distributivo delle bucature della facciata, una ulteriore apertura per l'accesso al piano.

art. 12 - Sottozone B2

1. Le sottozone "B2" sono prevalentemente costituite da edifici singoli di recente edificazione in contesti abitati spesso periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia di tipo puntuale collocata al centro del lotto riferibile ad edifici mono o bifamiliari.

2. In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;
   - artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;

- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

3. In queste sottozone sono ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti. In particolare sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d) della Legge Urbanistica Regionale, con le specifiche di cui al comma 4;
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80.
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, fatto salvo il rispetto delle ulteriori disposizioni normative e regolamentari vigenti, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) nel caso di edifici singoli monofamiliari senza condizioni;
b) nel caso di edifici bifamiliari o plurifamiliari in linea o a schiera solo quando interessi l'intero fabbricato.

Il rialzamento è consentito, fatto salvo il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 5/2010 "*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*" fino al raggiungimento delle seguenti caratteristiche tecniche:

a) altezza media interna netta per gli spazi ad uso abitazione non superiore a 2,50 metri;
b) rapporto aeroilluminante compreso tra 1/8 ed 1/16.

All'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio è inoltre consentita, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'apertura di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.
Gli interventi di recupero dei sottotetti sono previsti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

5. Sulle aree individuate con la sigla B2*, all'interno degli spazi aperti di pertinenza di circoli o attrezzature sociali, è consentita, previa comunicazione al Comune secondo quanto disciplinato all'articolo 80 comma 2 della L.R. 1/2005, l'istallazione di strutture accessorie come definite all'articolo 29 dell'Allegato I "*Glossario*" al Regolamento Edilizio.

6. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

a) sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;

b) m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
c) m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
d) m. 6,00 tra pareti non finestrate.

7. All'interno dell'area identificata nelle tavole grafiche con la sigla B2_CC, gli interventi edilizi potranno essere realizzati in deroga alla lettera b) del precedente comma ~~5~~ **6**, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile. In ogni caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.
8. Gli interventi sull'edificato esistente, nonché gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica nuova costruzione e/o ampliamento, salvo espresso diverso parere della Commissione edilizia, dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. III.
9. Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e/o di sostituzione edilizia dovranno essere reperiti, in ogni caso, appositi spazi per parcheggi a servizio delle abitazioni in misura non inferiore a quanto stabilito dalle disposizioni vigenti. Dovrà altresì essere garantita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.

art. 13 - Sottozone B3

1. Le sottozone "B3" sono prevalentemente costituite da tessuti edilizi di recente formazione, sviluppatisi in genere con andamenti lineari lungo le principali vie di comunicazione oppure frutto di processi di pianificazione più o meno spontanei. Esse sono caratterizzate da assetti tipologici riferibili prevalentemente alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.
2. In ragione degli indici di edificazione sono distinte in sottozone "B3A", sottozone "B3B", sottozone "B3C" e sottozone "B3D". Sono inoltre individuate ulteriori sottozone, denominate "B3B1", "B3B2", "B3H", "B3G" e "B3H" ubicate rispettivamente in frazione Neri ("B3B1"), in frazione Cavriglia ("B3B2" e "B3H") ed in frazione San Cipriano ("B3G") soggette a disciplina specifica.
3. In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

4. In queste sottozone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi previsti all'art. 79 comma 2 lettera d) punti 1 e 2;
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e

comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- nuova costruzione;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. All'interno delle zone B3 sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	If	Rc	n. massimo piani abitabili	altezza massima
$B3_A$	0,80	40%	2	7,50
$B3_B$	1,00	50%	2	7,50
$B3_C$	1,20	50%	3	10,50
$B3_D$	SUL max=mq. 200		2	7,50

6. Nella sottozona "B3B1" si applicano gli indici e parametri di cui alle sottozone "B3B", con l'obbligo di realizzare la nuova costruzione attestandosi sulla viabilità esistente.
7. Nella sottozona "B3B2" si applicano gli indici e parametri di cui alle sottozone "B3B", con l'obbligo di realizzare la nuova costruzione con un solo piano abitabile.
8. Nella sottozona B3G sarà consentita, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera sottozona, la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale della SUL massima di mq. 200, anche a distanze dal fabbricato esistente inferiori a quelle previste dal D.M. 2 aprile 1968.
9. Nella sottozona B3H sarà consentito, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera sottozona, il recupero dell'annesso esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale, con un incremento di SUL massimo complessivo non superiore a mq. 200, con l'obbligo nel progetto unitario di prevedere anche la realizzazione di spazi a parcheggio pubblico a servizio dell'adiacente nucleo storico della Torre.
10. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:
- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

11. Gli interventi edilizi dovranno comunque avvenire tenendo conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base e, salvo espresso diverso parere della Commissione edilizia, nel rispetto dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. III.
12. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e/o di sostituzione edilizia dovranno essere reperiti, in ogni caso, appositi spazi per parcheggi a servizio delle abitazioni in misura non inferiore a quanto stabilito dalle disposizioni vigenti. Dovrà altresì essere garantita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 20% della superficie totale del lotto.
13. In tutte le sottozone B3:

13.1. per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico,l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
13.2. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m che circoscrive le aree caratterizzate dalla presenza di erosione areale diffusa, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
13.3. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni sciolti su pendii con pendenza elevata, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
13.4. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di

superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

13.5. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.

13.6. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

13.7. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

art. 14 - Zone di espansione residenziale comprese all'interno di piani attuativi convenzionati (Sottozone Co)

1. Le sottozone di tipo Co sono quelle comprese all'interno di comparti ove, prima della decadenza della disciplina delle trasformazioni del precedente Regolamento Urbanistico, sono stati convenzionati o sono in corso di attuazione piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
2. In tali ambiti la disciplina di riferimento è quella del relativo piano attuativo, anche relativamente alla verifica degli indici e dei parametri edilizi, salvo che per le parti eventualmente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali prevalgono le disposizioni di questo ultimo.
3. La tabella seguente elenca i comparti di trasformazione convenzionati e/o in corso di attuazione: negli elaborati di Regolamento Urbanistico i suddetti comparti, sono perimetrati con colorazione verde e mantengono la denominazione originaria.
4. La potenzialità edificatoria dei comparti convenzionati è parametrata, sulla base del vecchio Regolamento Urbanistico e del piano attuativo, in metri cubi.

UTOE	DENOMINAZIONE COMPARTO	SUB	MC
Cavriglia	CA6	A	2.264,73
Neri	CB2	---	3.000,00
Massa Sabbioni	CD2	---	6.000,00
Meleto	CE1	---	6.000,00

Santa Barbara	CF1	A	14.328,58
San Cipriano	CG1	---	2.000,00
Cetinale	CH3	A	2.660,00
Cetinale	CH4	---	13.528,80
Vaccherecia	CV1	---	10.000,00
Vaccherecia	CV3	---	7.000,00

Art. 15 - Zone per le attività produttive (Zone omogenee di tipo D)

1. Le zone per le attività produttive sono rappresentate nella cartografia di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona. Esse comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificato, già destinate ad attività produttive, industriali, artigianali o assimilabili, ovvero previste per nuove espansioni di tipo produttivo.
2. Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee di tipo "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
3. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo D0
- sottozone di tipo D1
- sottozone di tipo D2
- sottozone di tipo DR
- sottozone di tipo DER

art. 16 - Sottozone D0

1. Le sottozone di tipo D0 sono quelle che interessano ambiti, ove sono stati convenzionati, realizzati o in corso di realizzazione piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, alla data di decadenza della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico.
2. In tali ambiti la disciplina di riferimento è quella del relativo piano attuativo, anche relativamente alla verifica degli indici e dei parametri edilizi, salvo che per le parti eventualmente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali prevalgono le disposizioni di questo ultimo.
3. Una volta scaduta la validità del piano attuativo e fino alla eventuale nuova riclassificazione da parte del Regolamento Urbanistico, per gli edifici realizzati in tali sottozone, continuano ad applicarsi le norme del piano attuativo.

art. 17 - Sottozone D1

1. Le sottozone "D1" rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificato, interessate da attività produttive e localizzate in prossimità di ambiti urbani caratterizzati da presenza di più funzioni.
2. In tali zone si opera di norma attraverso interventi edilizi diretti. Tuttavia, per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica, il Comune avrà la facoltà di richiedere la preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera area. Il Comune, con apposito provvedimento, prenderà atto del progetto e ad esso dovranno adeguarsi tutti i soggetti attuatori compresi nel perimetro individuato. La realizzazione degli interventi potrà essere subordinata alla stipula di una convenzione con

il Comune o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei proponenti, che disciplini il processo edificatorio dell'area.

3. In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale, ivi compresi depositi e magazzini;
- commerciale, direttamente collegata con le attività produttive ivi insediate, comprese le sale per mostre;
- commerciale, non direttamente collegata con le attività produttive ivi insediate, con superficie coperta massima pari al 50% della superficie coperta massima ammessa nell'area oggetto di intervento, limitatamente a medie strutture di vendita e commercio all'ingrosso di ogni genere e settore merceologico;
- direzionale, a servizio delle attività produttive ivi insediate.

4. In queste sottozone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- rapporto di copertura non superiore al 40% dell'area oggetto di intervento;
- altezza massima non superiore a m. 9,00.

Dal calcolo dell'altezza massima sono esclusi camini, ciminiere, antenne, volumi tecnici, ponti, carrelli, ecc.

6. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- m. 10,00 dalle strade, salvo diversa previsione contenuta nell'eventuale progetto di sistemazione urbanistica;
- m. 5,00 da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.

7. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e/o di sostituzione edilizia dovrà essere documentata l'avvenuta cessione al Comune di spazi attrezzati a parcheggio e verde pubblico nella misura del 10% della superficie dell'area oggetto del previsto intervento.

8. Qualora tale cessione non fosse avvenuta, o comunque fosse avvenuta in misura ridotta, nell'ambito dell'area oggetto di intervento dovranno essere individuate aree da attrezzare a parcheggio e verde pubblico nella misura necessaria al raggiungimento del suddetto standard. Il tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- all'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo delle opere pubbliche previste su tali aree;

- alla sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese degli stessi, che contenga l'impegno, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:
  - alla cessione gratuita delle suddette aree;
  - all'assunzione, a carico dei richiedenti, degli oneri relativi all'esecuzione delle opere pubbliche previste su tali aree a scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 119 della Legge urbanistica regionale per la quota afferente le opere di urbanizzazione primaria;
  - all'assunzione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo.

art. 18 - Sottozone D2

1. Le sottozone "D2" rappresentano parti del territorio urbanizzato, totalmente o parzialmente edificato, interessate da attività produttive.
2. In tali zone si opera attraverso interventi edilizi diretti.
3. All'interno delle sottozone D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - industriale e artigianale, ivi compresi depositi e magazzini;
   - commerciale, direttamente collegata con le attività produttive ivi insediate, comprese le sale per mostre;
   - direzionale, a servizio delle attività produttive ivi insediate.
4. All'interno delle sottozone D2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi descritti all'articolo 79 comma 2 lett. d) punto 3;
   - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
   - sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
   - Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale.
   - ristrutturazione urbanistica;
   - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:
   - indice fondiario, per ogni singolo lotto, non superiore allo 0,48 %;
   - altezza massima non superiore a m. 9,00.

Dal calcolo dell'altezza massima sono esclusi camini, ciminiere, antenne, volumi tecnici, ponti, carrelli, ecc.

6. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:
   - m. 10,00 dalle strade, salvo diversa previsione contenuta nell'eventuale progetto di sistemazione urbanistica;
   - m. 5,00 da spazi pubblici;
   - m.5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.
7. Nella Sottozona "D2E1" (Meleto – ex Famarcotto) sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione

edilizia per una SUL complessiva massima pari a quella esistente, volti al mantenimento dell'attuale destinazione produttiva.
7.1. In ogni caso gli interventi di cui sopra, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area posta a monte del fabbricato principale utilizzata in fase di produzione per lo stoccaggio della materia prima e degli scarti di lavorazione (argille e cotto).
7.2. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, frana quiescente, buffer di aree in pericolosità geologica 4, l'attuazione degli interventi e subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche di stabilità, geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
7.3. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
7.4. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, sono da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.
7.5. Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) e fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
7.6. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico dovranno essere realizzati in ottemperanza all'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
7.7. Gli interventi in pericolosità idraulica molto elevata (P.F.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico dovranno essere realizzati in ottemperanza all'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

art. 19 - Sottozone DER

1. Le sottozone "DER" comprendono aree produttive destinate esclusivamente alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonte solare fotovoltaica o altre fonti rinnovabili.
2. Ove l'installazione degli impianti sia prevista a terra dovrà perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili e prevedendo inoltre:

- le soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, in considerazione dei valori naturali, visuali e antropici consolidati;
- la salvaguardia delle superfici boscate esistenti;
- la limitazione dei movimenti terra. Eventuali interventi di livellazione dei terreni dovranno garantire il corretto raccordo con l'andamento morfologico dei terreni circostanti e l'equilibrio del sistema idrogeologico;
- l'inserimento di schermature arboree o arbustive, volte a mitigare l'interferenza con visuali panoramiche e coni visivi da strade e recettori sensibili. Le barriere vegetali dovranno essere realizzate con specie autoctone ed avere un andamento il più possibile naturale.

3. All'interno delle sottozone DER è consentita la realizzazione di manufatti edilizi funzionali agli impianti istallati.
4. In tali zone si opera attraverso interventi diretti.

TITOLO II
DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE

art. 20 - Norme riferite a tutto il territorio rurale

Norme di carattere generale

1. Il territorio rurale interessa le parti del territorio comunale destinate al mantenimento ed al potenziamento della produzione agricola, intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.
2. Il Regolamento Urbanistico persegue lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole: in tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale. In particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzazione delle imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico, favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali.
3. Il Regolamento Urbanistico favorisce inoltre la permanenza e lo sviluppo dell'agricoltura amatoriale e delle piccole produzioni agricole che oltre a contribuire alla permanenza della presenza umana sul territorio assicurano il mantenimento delle tradizionali produzioni agro-silvo-pastorali per uso familiare, la manutenzione del reticolo idrografico e la permanenza dei segni antropici del territorio (filari, muretti a secco, terrazzamenti, ciglioni, ecc.). A tale fine è di norma ammessa l'istallazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale anche al fine di incentivare la sostituzione di quegli annessi esistenti che contrastino con le caratteristiche dei contesti architettonici, rurali, ambientali e paesaggistici in cui sono inseriti. Le caratteristiche degli annessi sono descritte all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. IV punto 17.s.
4. Oltre a quanto sopra, le zone agricole sono da intendersi quali parti del territorio funzionali ad un uso alternativo del tempo libero, favorendo non solo momenti di fruizione contemplativa, ma sviluppando il campo delle osservazioni scientifiche e promuovendo iniziative capaci di corrispondere a sempre nuove esigenze culturali.
5. In coerenza con le indicazioni, le direttive, i vincoli e le prescrizioni del Piano strutturale sono state individuate le seguenti sottozone denominate:
   - zona E1 – di fondovalle e dell'ex zona mineraria;
   - zona E2 – degli altipiani di S. Lucia e Castiglioncello;
   - zona E3 – dei colli del Chianti e della valle di Montegonzi;
   - zona agricola periurbana;
6. All'interno di tali aree saranno ammesse destinazioni atte a promuovere e valorizzare l'economia rurale e montana attraverso l'integrazione dell'attività agricola tradizionale con altri funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela del territorio e coerenti con la valorizzazione delle risorse.
7. Le modalità d'intervento per le singole sottozone sono individuate nei successivi articoli.
8. Sul patrimonio extraurbano di matrice storica ricadente in territorio rurale valgono inoltre le norme specifiche per essi previste all'articolo 9 delle presenti norme, per quanto riguarda sia le categorie di intervento che le destinazioni ammissibili.

9. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui alla art. 42 della Legge urbanistica regionale, di seguito denominati "programmi aziendali", assumono valore di piano attuativo nei seguenti casi:

- realizzazione di nuove abitazioni rurali per una SUL superiore a mq. 200;
- realizzazione di annessi agricoli di SUL superiore a mq. 1.000.

10. Per quanto non espressamente detto o diversamente specificato si rimanda alla Legge urbanistica regionale.

Destinazioni ammesse

1. Saranno consentite, oltre alla destinazione agricola e alle funzioni connesse di legge, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- industriali e artigianali, riferite ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi cantine e frantoi, ancorché non collegati alla conduzione del fondo;
- commerciali, riferite ad attività di commercializzazione di prodotti ed attrezzature agricole per l'agricoltura, la selvicoltura e la zootecnia;
- turistico ricettive, finalizzate alla fruizione del territorio rurale per il tempo libero, e commerciali di complemento alle attività turistico ricettive, quali bar, ristoranti e simili;
- di servizio, quali attività culturali, ricreative, sportive finalizzate alla fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

2. In funzione del mantenimento delle presenza umana a presidio dell'ambiente, sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, ancorché non collegata alla conduzione del fondo;
- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- commerciale, totalmente o parzialmente legate alla produzione agricola, con superficie utile non superiore a mq. 100.

3. E' vietata, anche attraverso il parziale o totale riutilizzo di fabbricati esistenti, la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

4. I maneggi potranno essere realizzati solo previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, attraverso il quale vengano valutate le problematiche relative all'inserimento ambientale, alla viabilità ed ai parcheggi.

Disciplina degli interventi

Gli interventi sull'edificato esistente, nonché gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica nuova costruzione e/o ampliamento, salvo espresso diverso parere della Commissione edilizia, dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. IV.

art. 21 - Sottozone E1 (di fondovalle e dell'ex zona mineraria)

1. In tali sottozone sono ammessi, sulla base dei criteri generali previsti all'Allegato V sezione IV di Regolamento Edilizio per le zone agricole, i seguenti interventi edilizi:

a) costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo a servizio della conduzione del fondo agricolo attraverso le procedure e secondo le modalità di cui all'art. 41, commi 2 e 3, della Legge urbanistica regionale e all'art. 3 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R. Le dimensioni di ogni nuova unità abitativa non potranno eccedere le seguenti misure:

- mq. 130 di superficie utile abitabile (locali di abitazione primari e di supporto secondo quanto stabilito all'art. 11 dell'Allegato I di Regolamento Edilizio);
- mq. 50 di superficie non residenziale (locali di abitazione accessori secondo quanto stabilito all'art. 11 dell'Allegato I di Regolamento Edilizio).

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50.

b) costruzione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola, esercitata da imprenditori agricoli attraverso le procedure e secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 4, della Legge urbanistica regionale e all'art. 4 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R.

c) installazione di annessi agricoli diversi da quelli di cui al punto b) e di manufatti precari:

c1) Installazione degli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali: è ammessa l'installazione di nuovi annessi agricoli destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, a condizione che il fondo non sia già dotato di annessi agricoli e che nella costruzione vengano rispettati i parametri di seguito riportati (per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 33 dell'Allegato I "*Glossario*" al Regolamento Edilizio):

SAU < mq. 1.000	non ammessi
SAU >= mq. 1.000 e < mq. 2.000	Sc <= mq. 15
SAU>= mq. 2000 e < mq. 5000	Sc <= mq. 25
SAU>= mq. 5000 e < mq. 10.000	Sc <= mq. 30
SAU>= mq. 10.000	Sc <= mq. 35

Qualora nel fondo vi siano annessi agricoli esistenti sarà possibile procedere al loro ampliamento fino al raggiungimento dei suddetti parametri.

c2) Installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero: per lo svolgimento dell'attività agricola è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero appoggiati a terra attraverso le procedure e secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 8, della Legge urbanistica regionale e agli artt. 7 e 8 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R.

c3) Installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale: l'istallazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola, realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune.

d) interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

d.1) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non agricola se tutelato dalla disciplina della matrice storica sono ammessi gli interventi edilizi definiti all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico.
d.2) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non tutelato sono ammesse tutte la categorie di intervento individuate dall'art. 43 della Legge urbanistica regionale con le specifiche di cui all'articolo 20;
d.3) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola non tutelato sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili, l'aumento del numero delle unità immobiliari e le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile;
- interventi pertinenziali,ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale, purché realizzati in un raggio di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Sono inoltre ammessi, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla pertinenza dell'edificio o ad un ambito di intervento significativo concordato con il Comune e a condizione che non comportino la costituzione di nuove unità immobiliari, interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente o la costruzione nell'area di pertinenza di annessi al loro servizio.
Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari a condizione che gli stessi risultino coerenti, ad insindacabile giudizio del Comune, con gli obiettivo di tutela e valorizzazione del territorio rurale indicati dall'art. 39 della Legge urbanistica regionale. In tal caso, per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica, il Comune avrà la facoltà di richiedere la preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione e l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso ad un ambito di intervento significativo.
Gli ambiti di intervento verranno individuati dal Comune, anche su proposta dei proprietari, sulla base dell'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali di legge.

e) <u>Impianti pubblici o di pubblico interesse.</u>

art. 22 - Sottozone E2 (degli altipiani di S.Lucia e Castiglioncello)

1. In tali sottozone sono ammessi, sulla base dei criteri generali previsti all'Allegato V sezione IV di Regolamento Edilizio per le zone agricole, i seguenti interventi edilizi:

a) costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo a servizio della conduzione del fondo agricolo attraverso le procedure e secondo le modalità di cui all'art. 41, commi 2 e 3, della Legge urbanistica regionale e all'art. 3 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R. Le dimensioni di ogni nuova unità abitativa non potranno eccedere le seguenti misure:

- mq. 120 di superficie utile abitabile (locali di abitazione primari e di supporto secondo quanto stabilito all'art. 11 dell'Allegato I di Regolamento Edilizio);
- mq. 50 di superficie non residenziale (locali di abitazione accessori secondo quanto stabilito all'art. 11 dell'Allegato I di Regolamento Edilizio).

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a m. 6,50.

b) costruzione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola, esercitata da imprenditori agricoli attraverso le procedure e secondo le modalità previste dagli articoli 41 e 43 della Legge urbanistica regionale e dal regolamento di attuazione n. 5R/2007 contenente le disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale.

c) installazione di annessi agricoli diversi da quelli di cui al punto b) e di manufatti precari:
L'installazione di nuovi annessi agricoli e di manufatti precari è consentita nei casi e secondo le modalità di seguito disciplinati.

c1) Installazione degli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali:
è ammessa l'installazione di nuovi annessi agricoli destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole a condizione che il fondo non sia già dotato di annessi agricoli e che nella costruzione vengano rispettati i parametri di seguito riportati (per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 33 dell'Allegato I "*Glossario*" al Regolamento Edilizio):

SAU < mq. 1.000	non ammessi
SAU >= mq. 1.000 e < mq. 2.000	Sc <= mq. 10
SAU>= mq. 2000 e < mq. 5000	Sc <= mq. 20
SAU>= mq. 5000 e < mq. 10.000	Sc <= mq. 25
SAU>= mq. 10.000	Sc <= mq. 30

c2) Installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero. Per lo svolgimento dell'attività agricola è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero appoggiati a terra attraverso le procedure e secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 8, della Legge urbanistica regionale e agli artt. 7 e 8 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R.

c3) Installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale: l'istallazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola, realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

d.1) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non agricola se tutelato dalla disciplina della matrice storica sono ammessi gli interventi edilizi definiti all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico.
d.2) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non tutelato sono ammesse tutte la categorie di intervento individuate dall'art. 43 della Legge urbanistica regionale.
d.3.) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola non tutelato sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili, l'aumento del numero delle unità immobiliari e le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
- interventi pertinenziali,ivi compresi quelli di cui all'art. 79, purché realizzati in un raggio di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Sono inoltre ammessi, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica esteso alla pertinenza dell'edificio o ad un ambito di intervento significativo concordato con il Comune e a condizione che non comportino la costituzione di nuove unità immobiliari, interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente; o la costruzione nell'area di pertinenza di annessi al loro servizio.
Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari a condizione che gli stessi risultino coerenti, ad insindacabile giudizio del Comune, con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio rurale indicati dall'art. 39 della Legge urbanistica regionale. In tal caso, per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica, il Comune avrà la facoltà di richiedere la preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica esteso ad un ambito di intervento significativo.
Gli ambiti di intervento verranno individuati dal Comune, anche su proposta dei proprietari, sulla base dell'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali di legge.

e) <u>Impianti pubblici o di pubblico interesse.</u>

art. 23 - Sottozone E3 (dei colli del Chianti e della valle di Montegonzi)

1. In tali sottozone sono ammessi, sulla base dei criteri generali previsti all'Allegato V sezione IV di Regolamento Edilizio per le zone agricole i seguenti interventi edilizi:

a) Costruzione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola, esercitata da imprenditori agricoli

È ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola, esercitata da imprenditori agricoli, attraverso le procedure e secondo le modalità previste dagli articoli 41 della Legge urbanistica regionale e dal regolamento di attuazione n. 5R/2007 contenente le disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

b) Installazione degli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali

È ammessa l'installazione di nuovi annessi agricoli destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole a condizione che il fondo non sia già dotato di annessi agricoli e che nella costruzione vengano rispettati i parametri di seguito riportati (per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 33 dell'Allegato I "*Glossario*" al Regolamento Edilizio):

SAU < mq. 1.000	non ammessi
SAU >= mq. 1.000 e < mq. 2.000	Sc <= mq. 10
SAU>= mq. 2000 e < mq. 5000	Sc <= mq. 15
SAU>= mq. 5000 e < mq. 10.000	Sc <= mq. 20
SAU>= mq. 10.000	Sc <= mq. 25

Qualora nel fondo vi siano annessi agricoli esistenti sarà possibile procedere al loro ampliamento fino al raggiungimento dei suddetti parametri.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

c.1) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non agricola se tutelato dalla disciplina della matrice storica sono ammessi gli interventi edilizi definiti all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico.

c.2) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non tutelato sono ammesse tutte la categorie di intervento individuate dall'art. 43 della Legge urbanistica regionale.

c.3) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola non tutelato sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari;

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della legge regionale Urbanistica, purché realizzati in un raggio di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Sono inoltre ammessi, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla pertinenza dell'edificio o ad un ambito di intervento significativo concordato con il Comune e a condizione che non comportino la costituzione di nuove unità immobiliari, interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente, o la costruzione nell'area di pertinenza di annessi al loro servizio.

Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari a condizione che gli stessi risultino coerenti, ad insindacabile giudizio del Comune, con gli obiettivo di tutela e valorizzazione del territorio rurale indicati dall'art. 39 della Legge urbanistica regionale. In tal caso, per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica, il Comune avrà la facoltà di richiedere la preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione e l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso ad un ambito di intervento significativo.

Gli ambiti di intervento verranno individuati dal Comune, anche su proposta dei proprietari, sulla base dell'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali di legge.

d) Impianti pubblici o di pubblico interesse

e) Interventi particolari riferiti alle seguenti sottozone: Sottozona E31 "La Forra" e Sottozona E32 "Sereto"

e.1. All'interno della sottozona E31, "La Forra", previo approvazione di piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale con valenza di piano attuativo, sono ammessi interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia, con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente, di edifici privi di valore storico ed architettonico, ancorché situati all'interno delle zone di matrice storica di cui all'articolo 9. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- installazione di manufatti precari realizzati in legno, attraverso le procedure e secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 8, della Legge urbanistica regionale e agli artt. 7 e 8 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R;
- realizzazione di una piscina a servizio della attività agrituristica svolta nel fondo, ancorché situata all'interno delle zone di matrice storica di cui all'articolo 9.

e.2. La sottozona E32, Sereto, ospita il campo sportivo di Montegonzi e il complesso della chiesa e della canonica di Sereto, da vari anni utilizzato dall'associazione Scout Agesci di

San Giovanni Valdarno. All'interno della sottozona E32 oltre agli interventi edilizi previsti dalle precedenti norme, è consentita, attraverso intervento diretto, l'installazione di strutture pertinenziali in adiacenza e/o nelle immediate vicinanze dei fabbricati esistenti, finalizzate allo svolgimento delle attività insediate e/o al loro adeguamento igienico e funzionale, da rimuoversi al termine delle stesse.

art. 24 - Zona agricola periurbana

1. Si tratta di aree agricole caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato in cui sono presenti, oltre ad elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruitive da salvaguardare, valorizzare o ricreare.
2. In tali aree deve essere perseguita la riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole residuali.
3. Al fine dell'applicazione della norma la zona agricola periurbana è assimilata alla zona agricola confinante di maggior pregio paesaggistico con le ulteriori specifiche:

- i programmi aziendali promuovono il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, dagli orti sociali all'agricoltura multifunzionale garantendo il ruolo di connessione ecologica e fruitiva tra il territorio urbanizzato e quello rurale;
- per i sentieri che concorrono a creare il circuito dei percorsi periurbani deve essere garantita la fruibilità pubblica. Gli interventi di valorizzazione sono realizzati tramite interventi sia pubblici che privati previa definizione di un programma operativo che dovrà specificare i tipi di intervento previsti e le priorità di azione: nell'ambito della valorizzazione dei percorsi potrà essere prevista l'istallazione di eventuale cartellonistica informativa.

art. 25 - Ambito agricolo da valorizzare (ER1)

1. Si tratta di un'area agricola posta a valle dell'abitato di Meleto Valdarno e confinante con lo stabilimento ex LACA. Per l'ambito vale la disciplina riferita alla zona agricola E1 con le specifiche di cui ai commi seguenti.
2. I programmi aziendali dovranno favorire la ricostruzione del paesaggio agrario attraverso la riproposizione di tecniche agronomiche e colturali tradizionali. Dovrà essere limitato il ricorso all'agricoltura estensiva e promossa la diversificazione delle colture, dovrà essere favorito il frazionamento degli appezzamenti coltivati e l'impianto di alberature tipiche lungo i fossi di nuova realizzazione. Nell'ambito degli interventi di valorizzazione dovrà essere prevista l'implementazione della funzionalità del reticolo idrografico e la ricostituzione della vegetazione riparia; dovrà inoltre essere favorita la piantumazione di specie arboree autoctone a costituire macchie di bosco che fungano al contempo da schermatura visuale e da filtro ecologico tra l'area agricola e i fabbricati industriali. Dovranno infine essere valorizzate per la fruizione dei cittadini le viabilità poderali esistenti.
3. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale potranno essere attivate idonee forme di concertazione fra Amministrazione comunale ed i privati proprietari delle aree restando comunque a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.
4. In caso di realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica previsti dai piani aziendali e concertati con l'Amministrazione Comunale, nella realizzazione di eventuali nuovi fabbricati ad uso abitativo rurale o nel loro ampliamento, potrà essere consentito il raggiungimento dei seguenti parametri:

- mq. 150 di superficie utile abitabile;
- mq. 50 di superficie non residenziale.

5. In tali ambiti sono sempre ammessi interventi indiretti quali piani di recupero e piani e programmi di iniziativa pubblica finalizzati ad incrementare la fruibilità del territorio.

TITOLO III
NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

art. 26 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F)

1. Le aree per attrezzature di interesse pubblico sono indicate nella cartografia di progetto oltre che con la retinatura anche con apposita simbologia di riferimento. Esse sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "F" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e rappresentano le porzioni di territorio destinate ad attività di interesse collettivo.
2. In base alle loro caratteristiche e specificità le aree di interesse pubblico sono state suddivise in varie sottozone così come specificato negli articoli seguenti.
3. Nelle sottozone di tipo "F1", "F2" ed "F3" gli interventi sono di norma realizzati dal Comune e/o dagli Enti pubblici competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati, previo autorizzazione del Comune sulla base di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento e, se del caso, previa stipula di una convenzione fra Comune e soggetti attuatori e/o gestori.
4. Nelle sottozone di tipo "F4" e "FT" gli interventi sono di norma realizzati da privati. Oltre ai casi specificatamente previsti agli artt. 29 e 30, nel caso di interventi di particolare rilevanza o consistenza, il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, subordinare la loro realizzazione alla preventiva approvazione di un piano attuativo.
5. Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, scolastico e religioso dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura. Tali progetti dovranno inoltre soddisfare il rapporto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali strade e/o piazze e garantire comunque un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.
6. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione dovranno essere realizzati spazi a parcheggio di superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura;
- alla superficie coperta dell'attrezzatura.

Essi dovranno comunque essere dimensionati in modo tale da risultare sufficienti e proporzionati rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili. In caso di impossibilità al reperimento di spazi da adibirsi a parcheggio dovrà essere dimostrata l'idoneità delle aree a parcheggio pubblico poste nelle immediate adiacenze della attrezzatura.

art. 27 - Sottozone F1

1. Tali aree ospitano attrezzature per lo sport ed il tempo libero.
2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.
3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo F1nn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero.
4. Negli impianti esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Gli impianti sportivi esistenti potranno essere coperti, per una superficie non superiore al 50% della superficie effettivamente occupata dagli impianti, da strutture leggere telonate. Tali strutture leggere non sono computate ai fini della S.U.L.
6. All'interno delle aree sportive potranno inoltre essere istallate strutture temporanee per lo svolgimento delle attività. Le modalità per la realizzazione delle strutture temporanee, definite ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato I al Regolamento Edilizio, sono specificate all'interno dell'Allegato II al Regolamento Edilizio medesimo. In ogni caso non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.
7. I progetti di ristrutturazione dovranno prevedere la qualificazione delle aree sportive come punti di riferimento per i residenti della frazione: dovrà essere favorita la realizzazione, negli spazi residuali delle attrezzature o nelle aree ad esse limitrofe, di percorsi nel verde utilizzabili per il passeggio, la sosta e lo svago.
8. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

a) Sottozona F1A1 (Cavriglia – campo sportivo)
a.1. Tale sottozona ospita il campo sportivo del capoluogo ed alcune attività ricreative ad esse connesse. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

b) Sottozona F1A2 (Cavriglia – Bellosguardo)
b.1. Tale sottozona ospita un circuito ciclistico e podistico della lunghezza di circa 2500 metri unitamente ai relativi spogliatoi.
b.2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

c) Sottozona F1B1 (Neri – campo sportivo)
c.1. Tale sottozona ospita le attrezzature sportive della frazione ed alcune attività ricreative. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

d) Sottozona F1E1 (Meleto – campetto di calcio)
d.1. Tale sottozona ospita le attrezzature sportive della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con altezza massima di m. 4,50.

e) Sottozona F1F2 (S. Barbara – campetti di calcio)

e.1. Tale sottozona ospita alcune attrezzature sportive della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con altezza massima di m. 4,50.

f) Sottozona F1G1 (S. Cipriano – diga 1)

f.1. Tale sottozona è destinata ad ospitare attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero della frazione. I nuovi edifici potranno complessivamente avere una SUL massima di mq. 300 , con altezza massima di m. 6,50.

g) Sottozona F1G2 (S. Cipriano – campo sportivo)

g.1. Tale sottozona ospita il campo sportivo della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

h) Sottozona F1G3 (S. Cipriano – diga 2)

h.1. Tale sottozona ospita il campo da minigolf della frazione.

h.2. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

i) Sottozona F1V1 (Vacchereccia – campo sportivo)

i.1. Tale sottozona ospita le attrezzature sportive della frazione.

Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con altezza massima di m. 6,50.

l) Sottozona F1P1: area a parco naturale ed immobili ex ostello ed ex ristorante all'interno del "Parco di Cavriglia"

l.1. La sottozona comprende, oltre al parco naturale di proprietà comunale, due strutture precedentemente utilizzate ad ostello e a ristorante. Entrambe le aree sono comprese all'interno del "Parco di Cavriglia" (si veda articolo 51 delle presenti N.T.A.) istituito dall'Amministrazione Comunale intorno agli anni settanta del secolo scorso.

l.2. Il parco naturale è dotato di reception ed ospita una pluralità di attività: nell'area sono presenti una "casa natura" destinata ad attività ricreative, un bar/tavola calda, una zona pic-nic, un ranch con recinti per animali, alcune voliere, un campo da basket con relativi spogliatoi oltre ad alcuni locali accessori (magazzini, depositi, ecc.). I manufatti, per la maggior parte monopiano, sono realizzati in legno, muratura in mattoni o pietra a faccia vista.

l.3. Al fine di mantenere e valorizzare le attività ricreative, sportive e commerciali esistenti, sugli edifici del parco sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- interventi pertinenziali,ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

l.4. Sugli edifici ex ostello ed ex ristorante sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;

l.5. Al fine di promuovere la riqualificazione complessiva della sottozona F1P1 sono consentiti, sulla base dei parametri urbanistici e dei criteri stabiliti all'articolo 33 lettera q) delle presenti norme tecniche di attuazione "Ambito REP1", interventi di valorizzazione dell'area a parco naturale e dei fabbricati ex ostello ed ex ristorante.
l.6. La sottozona F1P1 è compresa, per la sua totalità, all'interno del Sito di Interesse Regionale 88 (IT5190002) che si estende per circa 8000 ettari lungo l'asse nord-sud dei Monti del Chianti, a comprendere anche una vasta porzione nel territorio provinciale di Siena e Firenze: i proponenti di piani, progetti o interventi che possano avere incidenze significative sul mantenimento delle specie e degli habitat presenti sono tenuti a presentare, ai fini della valutazione di incidenza, l'apposito studio redatto ai sensi della L.R. 56/2000.

art. 28 - Sottozone F2

1. Tali aree ospitano strutture per attività culturali, sociali, ricreative, sanitarie, assistenziali, politiche, religiose, cimiteriali e simili.
2. In particolare le attrezzature cimiteriali presenti all'interno del territorio comunale sono identificate, nella cartografia di progetto, con le seguenti sigle:

- cimitero di Cavriglia: sottozona F2A1;
- cimitero di Castelnuovo dei Sabbioni: sottozona F2C2;
- cimitero di Massa dei Sabbioni: sottozona F2D1;
- cimitero di Meleto: sottozona F2E2;
- cimitero di San Cipriano: sottozona F2G2;
- cimitero di Vaccherecia: sottozona F2V1;
- cimitero di Montegonzi: Sottozona F2M1;
- cimitero di San Pancrazio: Sottozona F2P1;
- cimitero di Montaio: Sottozona F2MN1;

Le modalità di gestione dei cimiteri che insistono sul territorio comunale sono disciplinanti dal regolamento comunale dei servizi cimiteriali.
3. Nella cartografia di progetto sono individuate inoltre, distinte per sigla e numero in ragione delle funzioni ospitate, ulteriori sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.
4. Negli impianti esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

a) Sottozona F2B1 (Neri – chiesa)
a.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione e l'adiacente fabbricato di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

b) Sottozona F2C1 (Castelnuovo – chiesa)
b.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione e l'adiacente fabbricato di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

c) Sottozona F2E1 (Meleto – circolo sociale)
c.1. Tale sottozona ospita il circolo sociale e l'ufficio postale della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

d) Sottozona F2F1 (S. Barbara – chiesa)
d.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione ed alcuni fabbricati adiacenti. Gli interventi sugli edifici di pregio dovranno essere limitati al restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti.

e) Sottozona F2G1 (S. Cipriano – chiesa)
e.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione ed alcuni fabbricati adiacenti. Gli interventi sugli edifici di pregio dovranno essere limitati al restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti.

f) Sottozona F2H1 (Cetinale – canile consortile)
f.1. Tale sottozona ospita il canile consortile del Valdarno Superiore, unitamente alla adiacente area ubicata nel territorio del Comune di Figline Valdarno.
f.2. È ammessa la realizzazione di volumetrie strettamente attinenti alla destinazione d'uso principale corredate dei necessari servizi.
f.3. Gli interventi dovranno essere realizzati attraverso un progetto unitario di intervento che dovrà comprendere l'intera area ubicata nel Comune di Cavriglia e quella ubicata nel Comune di Figline Valdarno.
f.4. Gli interventi dovranno essere realizzati con un rapporto di copertura non superiore al 50% ed altezza massima non superiore a m. 6,50 e dovranno essere coerenti, nelle tipologie e nei materiali, con le caratteristiche degli edifici rurali della zona.
f.5. Al fine di favorire l'inserimento paesaggistico e limitare l'impatto acustico della struttura dovranno essere messe a dimora un numero adeguato di alberature costituite da specie autoctone.

art. 29 - Sottozone F3

1. Tali aree ospitano attrezzature per attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici, sedi di Enti o Istituzioni.
2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone.

3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo F3nn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero come segue:

- Sottozona F3A1: Plesso scolastico di Cavriglia;
- Sottozona F3A2: Sede comunale, servizi per anziani e sanitari;
- Sottozona F3C1 : Plesso scolastico di Castelnuovo;
- Sottozona F3C2: Museo multimediale delle miniere "MINE" e centro di documentazione mineraria;
- Sottozona F3E1 : Scuola elementare di Meleto;
- Sottozona F3F1 : Scuola elementare di S. Barbara;
- Sottozona F3V1: ex scuola elementare di Vaccherecia.

4. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Sono inoltre ammessi ampliamenti e nuove costruzioni eseguiti sulla base delle esigenze funzionali, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o quella degli edifici contigui qualora di maggiore altezza.
6. Per il fabbricato che attualmente ospita la scuola elementare di Meleto è consentito il cambio di destinazione d'uso da scuola a direzionale. Gli interventi sull'immobile potranno essere realizzati sia da soggetti pubblici che privati previa redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera sottozona ivi compresi i sistemi infrastrutturali ad essa contermini o comunque ritenuti necessari, ad insindacabile giudizio del Comune, all'attuazione degli interventi.

art. 30 - Sottozone F4

1. Tali aree ospitano attività di pubblico interesse gestite prevalentemente, da parte di privati, quali attrezzature per il traffico ed attività connesse, strutture socio sanitarie private, attrezzature di servizio alle attività produttive, attività ricreative e per il ristoro.
2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.
3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo F4nn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero.
4. Negli edifici esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di nuova costruzione che interessino SUL superiori a mq. 200 sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona, ivi compresi i sistemi infrastrutturali in essa perimetrali e/o ad essa contermini e/o comunque ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune, o, in subordine, ad un ambito ritenuto organico dal Comune. Nel caso di interventi che non riguardino l'intera sottozona, le eventuali nuove volumetrie potranno essere realizzate in proporzione alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità di tutti gli altri eventuali interventi prevedibili nella porzione di sottozona non compresa nell'ambito considerato.
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, questi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 10,00 dalle strade e da spazi pubblici, salvo diverse limitazioni imposte dal codice della strada;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

7. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

a) Sottozona F4A1 (Cavriglia - distributore carburanti)
a.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti del capoluogo.
a.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 4,50. Sono ammesse attività di ristorazione.
a.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

b) Sottozona F4A2 (Cavriglia – centrale Telecom)
b.1. Sul fabbricato e sulle aree scoperte adiacenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

c) Sottozona F4B1 (Neri – casa di riposo)
c.1. In tale sottozona si trova una casa di riposo privata.
c.2. Sono ammessi ampliamenti della attività insediate sino ad un massimo del 20% della SUL esistente, a condizione che l'altezza massima non superi quella degli edifici contigui.

d) Sottozona F4C1 (Castelnuovo - distributore carburanti)
d.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti della frazione.
d.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 30, a condizione che l'altezza massima non superi m. 3,50. Sono escluse attività di ristorazione.

d.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

e) Sottozona F4C2 (Castelnuovo dei Sabbioni – centrale Telecom)
e.1. Sul fabbricato e sulle aree scoperte adiacenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

f) Sottozona F4F1 (Meleto - distributore carburanti)
f.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti della frazione.
f.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, a condizione che l'altezza massima non superi m. 4,50.
f.3. Sono ammesse attività di ristorazione.
f.4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

g) Sottozona F4F3 (S. Barbara – area della centrale elettrica)
g.1. In tale sottozona si trovano la centrale termoelettrica, la stazione per la trasformazione dell'energia elettrica e le ulteriore opere connesse.
g.2. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti strettamente connessi alle esigenze di riorganizzazione funzionale purché adeguatamente inseriti dal punto di vista ambientale: al fine di mitigare l'impatto visuale della centrale verso la zona collinare eventuali interventi edilizi di ristrutturazione degli immobili esistenti, ampliamento, sostituzione edilizia o nuova costruzione dovranno prevedere la messa a dimora, lato monte, di alberi ad alto fusto di specie locali disposti a macchia; sono comunque vietate le recinzioni in elementi di cemento prefabbricati o in rete a maglia sciolta.
g.3. La centrale termoelettrica è collegata alla stazione ferroviaria di San Giovanni Valdarno da una linea ferroviaria a binario unico, parzialmente elettrificata, che si snoda principalmente sulla riva destra del torrente San Cipriano, attraversando varie zone e sottozone omogenee: per detta linea ferroviaria sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di messa in sicurezza.

h) Sottozona F4F5 (Santa Barbara – centrale Telecom)
h.1. Sul fabbricato e sulle aree scoperte adiacenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

i) Sottozona F4G2 (S. Cipriano - distributore carburanti)
i.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti della frazione.
i.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, a condizione che l'altezza massima non superi m. 4,50. Sono ammesse attività di ristorazione.
i.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

art. 31 - Sottozone FT

1. Tali aree, già edificate, ospitano o sono vocate ad ospitare attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati, quali bar, ristoranti, attività alberghiere, extraalberghiere e simili.

2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.
3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo FTnn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero.
4. Negli edifici esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione per le singole sottozone sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.
6. Eventuali interventi di ampliamento o nuova costruzione previsti per le singole sottozone dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 10,00 dalle strade e da spazi pubblici, salvo diverse limitazioni imposte dal codice della strada;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

7. Le sottozone FTG1 (S. Cipriano: diga 1), FTG3 (S. Cipriano: diga 3), FTG4 (S. Cipriano: diga 4), a cui è attribuita una volumetria massima edificabile di 3000 mc, sono oggetto di un piano particolareggiato approvato nell'anno 2010 in variante al Regolamento Urbanistico: per esse valgono le specifiche norme di piano attuativo.
8. Gli interventi su aree turistico-ricettive poste esternamente ai centri abitati dovranno privilegiare prioritariamente il recupero dei manufatti esistenti prima di impegnare nuovo suolo.

a) <u>Sottozona FTA1_1 (Cavriglia – via dei Colli)</u>
a.1. La zona è oggetto di piano attuativo approvato nell'anno 2013 in variante al Regolamento Urbanistico: per l'area valgono le specifiche norme di piano attuativo.
a.2. Nei limiti della volumetria assegnata alla sottozona è prevista la realizzazione delle seguenti attività a servizio non esclusivo dell'attività ricettiva: bar, ristorante, bazar e centro benessere.
a.3. Al termine di validità del piano sugli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione delle addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;

a.4. Eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli immobili sono consentiti previa redazione di un piano di recupero che interessi l'intero ambito FTA1_1.

b) Sottozona FTD1 (Massa – Poggio al vento)

b.1. Attraverso il completo recupero degli edifici esistenti, previo approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona, è ammessa la realizzazione di strutture turistico ricettive, con possibilità di incremento della SUL fino ad un massimo del 20% della SUL esistente. Le nuove costruzioni dovranno realizzarsi, preferibilmente, in corpi staccati dotati di propria autonomia tipologica ed avere una altezza massima di mt. 7,50.

b.2. Oltre ai parcheggi previsti in generale per le zone "F", dovrà essere reperito un ulteriore posto auto per ogni camera prevista nel progetto.

c) Sottozona FTG1 (S. Cipriano: diga 1)

c.1. La sottozona è oggetto di un piano attuativo insieme alle sottozone FTG3 (S. Cipriano: diga 3), FTG4 (S. Cipriano: diga 4): per le suddette aree valgono le specifiche norme di piano attuativo approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2010.

d) Sottozona FTG3 (S. Cipriano: diga 3)

d.1. La sottozona è oggetto di un piano attuativo insieme alle sottozone FTG1 (S. Cipriano: diga 1), FTG4 (S. Cipriano: diga 4): per le suddette aree valgono le specifiche norme di piano attuativo approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2010.

e) Sottozona FTG4 (S. Cipriano: diga 4)

e.1. La sottozona è oggetto di un piano attuativo insieme alle sottozone FTG1 (S. Cipriano : diga 1), FTG3 (S. Cipriano: diga 3): per le suddette aree valgono le specifiche norme di piano attuativo approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2010.

f) Sottozona FTP2: campo solare

f.1. La sottozona, compresa all'interno del "Parco di Cavriglia" (si veda articolo 51 delle presenti N.T.A.) istituito dall'Amministrazione Comunale intorno agli anni settanta del secolo scorso, ospita un campo solare che svolge funzioni di ricettività per scuole, gruppi organizzati ecc.

f.2. Il campo solare si compone di alcuni bungalow, refettorio, servizi igienici, magazzini ed altri locali accessori oltre a spazi aperti destinati ad attività ricreativa e svago.

f.3. All'interno di tale sottozona sono ammesse destinazioni d'uso a turistico ricettivo e a servizi (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili);

f.4. All'interno di tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- incremento fino ad un massimo del 20% della SUL esistenti;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;

- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

f.5. La sottozona FTP2 è compresa, per la sua totalità, all'interno del Sito di Interesse Regionale 88 (IT5190002) che si estende per circa 8000 ettari lungo l'asse nord-sud dei Monti del Chianti, a comprendere anche una vasta porzione nel territorio provinciale di Siena e Firenze: i proponenti di piani, progetti o interventi che possano avere incidenze significative sul mantenimento delle specie e degli habitat presenti sono tenuti a presentare, ai fini della valutazione di incidenza, l'apposito studio redatto ai sensi della L.R. 56/2000.

TITOLO IV
RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

art. 32 - Aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

1. Si tratta di aree già edificate in cui si ipotizzano interventi che mirano a risolvere condizioni di abbandono e/o degrado dovute a precarie condizioni di staticità dell'edificato, a presenza di condizioni generali di insalubrità o di abbandono, a sottoutilizzazione o a sovraffollamento degli immobili. Si tratta inoltre di spazi urbani aperti che necessitano, per la loro ottimale fruizione o per lo svolgimento completo della loro funzione, di interventi di ristrutturazione o restauro.

art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE)

1. Gli ambiti di recupero edilizio RE, rappresentati nella cartografia di progetto con apposita retinatura e sigla, rappresentano porzioni del territorio per le quali si ipotizzano interventi volti a qualificare il contesto urbano attraverso operazioni di riqualificazione dei tessuti edilizi.
2. All'interno degli ambiti RE gli interventi sono di norma realizzati dal Comune e/o dagli Enti pubblici competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati, previo presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell' art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero ambito che preveda la stipula di una convenzione fra Comune e soggetti attuatori e/o gestori.
3. Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, su proposta degli aventi titolo, potrà consentire la presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, per sub-ambiti, purché organici e funzionali al raggiungimento degli obbiettivi preposti.
4. Per ciascun ambito si individuano le seguenti condizioni da rispettare nei processi di trasformazione:

a) Ambito REA1 (Cavriglia – fabbricati prospicienti piazza Umberto 1°)

a.1. Attraverso un progetto unitario di sistemazione urbanistica,ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, è previsto il recupero dei fabbricati prospicienti piazza Umberto 1° ed attualmente destinati a magazzino.
a.2. Il progetto, che potrà prevedere interventi fino alla sostituzione edilizia, con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente, dovrà favorire la qualificazione del fronte piazza attraverso la caratterizzazione del prospetto dell'edificio (realizzazione di nuovi accessi a piano terra, apertura di eventuali collegamenti con la corte interna, razionalizzazione delle bucature e arricchimento dei prospetti) e la realizzazione di un marciapiede dotato di spazio per la fermata degli scuolabus.
a.3. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia il nuovo corpo di fabbrica dovrà presentare volume semplice con copertura a capanna e fronte allineato alla piazza: non sarà in ogni caso consentito superare l'altezza del fabbricato demolito. La nuova costruzione potrà essere arretrata dal fronte piazza così da dare maggior respiro allo spazio pubblico. Potranno essere previsti porticati ad uso pubblico a piano terra e logge ai piani superiori in misura non superiore al 20% della SUL: porticati e logge non dovranno sporgere rispetto al fronte dell'edificio. Non potranno essere previste terrazze a sbalzo.
a.4. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R.

21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

b) Ambito REA2 (Cavriglia – Piazza Anna Frank)
b.1. Piazza Anna Frank è posta in adiacenza al nucleo originario di Cavriglia ed è attualmente destinata a parcheggio pubblico.
b.2. L'intervento di recupero prevede la riduzione dell'area destinata a parcheggio così da liberare le aree adiacenti all'abside della chiesa di Santa Maria che saranno riqualificate e pedonalizzate. Per la porzione pedonalizzata si prevede inoltre la sostituzione dell'attuale pavimentazione in asfalto con pavimentazione in pietra o simile e la costituzione di un filtro visivo con l'area a parcheggio: a delimitazione della porzione pedonale potranno essere previste anche strutture o manufatti monopiano che costituiscano semplice arredo urbano o, in alternativa, ospitino piccole attività commerciali (edicole, bar, pizzerie al taglio, ecc.).
b.3. Dovrà in ogni caso essere garantito il passo carrabile ai residenti mentre saranno dissuase altre tipologie di traffico.
b.4. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

c) Ambito REA3 (Cavriglia – collegamento via Roma, Piazza Cervia – Piazza Umberto primo)
c.1. L'intervento di recupero è volto a realizzare un collegamento pedonale privilegiato tra la piazza Berlinguer, il nucleo storico di Monastero e gli edifici scolastici presenti sulla sponda sinistra del fiume Cervia.
c.2. In tale ottica è prevista la pedonalizzazione dei tratti stradali interessati, il rifacimento delle pavimentazione stradale e la posa in opera di elementi e strutture di arredo urbano.
c.3. Dovrà in ogni caso essere garantito il passo carrabile ai residenti, ai mezzi di soccorso ed agli scuolabus mentre saranno dissuase altre tipologie di traffico.
c.4. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
c.5. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
c.6. Gli interventi in pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

c.7. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

d) Ambito REA4 (Cavriglia – via Chiantigiana 3)
d.1. È ammessa la realizzazione di strutture turistico ricettive attraverso interventi di sostituzione edilizia che interessi gli edifici esistenti, con possibilità di incremento della SUL fino ad un massimo del 20% della SUL esistente. Le nuove costruzioni dovranno avere una altezza massima di m. 7,50.
d.2. Il progetto di recupero dovrà prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio di superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura;
- alla superficie coperta dell'attrezzatura;

oltre a un ulteriore posto auto per ogni camera prevista.

e) Ambito REA5 (Cavriglia – Pitena)
e.1. Attraverso il completo recupero degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di strutture turistico ricettive, con possibilità di incremento della SUL fino ad un massimo del 20% della SUL esistente. Le nuove costruzioni dovranno realizzarsi, preferibilmente, in corpi staccati dotati di propria autonomia tipologica ed avere una altezza massima di m. 7,50.
e.2. Il progetto di recupero dovrà prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio di superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura;
- alla superficie coperta dell'attrezzatura;

oltre a un ulteriore posto auto per ogni camera prevista.

f) Ambito REV1 (Vaccherecia – ex scuola elementare)
f.1. Attraverso il recupero dell'edificio esistente è ammessa la realizzazione di attrezzature scolastiche e attività ricreative e culturali per la frazione di Vaccherecia, con possibilità di incremento della SUL fino ad un massimo del 20% della SUL esistente.
f.2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
f.3. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

g) Ambito REC1 (Vecchio Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni)
g.1. L'ambito di recupero comprende il vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni e le aree immediatamente limitrofe. Il nucleo abitato, di origine medievale, è stato progressivamente abbandonato a partire dagli anni settanta del secolo scorso a seguito dei

pericoli conseguenti all'escavazione di lignite. Del borgo resta oggi la sola porzione sommitale, corrispondente al nucleo più antico.
g.2. Nel settembre 2003 il Comune di Cavriglia, riconoscendone l'importante valore testimoniale, ha acquistato il complesso con l'obiettivo di restaurarlo ed attribuirgli un nuovo ruolo. Per Castelnuovo dei Sabbioni il Comune ha approvato, nell'anno 2004, un piano di recupero che persegue l'ipotesi di una rinascita del luogo attraverso il recupero a fini turistico ricettivi. Successivamente, coerentemente con le previsioni di piano attuativo, il Comune ha provveduto a realizzare una nuova viabilità di accesso al borgo, in luogo di quella andata perduta con i lavori di escavazione mineraria, ed a recuperare direttamente, con il contributo della Regione Toscana, la parte alta del complesso per realizzare un museo ed un centro di documentazione mineraria. L'ambito REC1 individuato all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, ricalca il perimetro del piano di recupero approvato per il borgo.

g.3) Livelli di intervento ammessi
g.3.1. Sull'edificio dell'ex-asilo e sugli altri edifici vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo. Gli interventi dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi, superstiti o rintracciabili in sede di esecuzione delle opere, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia, la conservazione e la riqualificazione. Delle parti originarie, tranne nel caso in cui vi sia pregiudizio per la stabilità degli edifici, non sono ammesse asportazioni, sostituzioni, alterazioni, imitazioni.
g.3.2. Sugli altri edifici interni all'ambito di recupero è prescritta la conservazione dei fronti e dei particolari architettonici significativi senza modifiche al sistema distributivo interno. Nel caso siano presenti superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto attuale del singolo edificio sono consentite demolizioni con eventuale recupero dei volumi in localizzazione che dovrà essere concordata con il Comune: nel caso specifico dovrà essere adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesaggistico ed architettonico dei volumi ricostruiti.
g.3.3. Per l'edificio in linea posto in prossimità dello sbocco della nuova viabilità di accesso al borgo (siglato B1) è prevista la conservazione del sistema generale delle facciate e di eventuali particolari architettonici significativi con possibilità di apportare parziali modifiche ai prospetti, di effettuare modifiche al sistema distributivo interno se funzionali all'effettiva possibilità di riuso consentite per l'immobile e di effettuare, sulla base di comprovate necessità di ordine igienico e statico, demolizioni di piccole porzioni di fabbricato con fedele ricostruzione. In alternativa a quanto appena detto è consentito, previa redazione di un Piano di Recupero esteso all'intero edificio e alle relative pertinenze, la demolizione anche con ricostruzione “non fedele” dei volumi: l'intervento potrà consentire limitati interventi di modellazione morfologica finalizzati a ristabilire il rapporto tra edificio, viabilità antistante e viabilità di accesso al borgo, attualmente non fruibile date le differenze di quota. I volumi ricostruiti, calcolati vuoto per pieno così come quelli risultanti dalle demolizioni, dovranno essere aggregati in forma semplice, presentare sviluppo lineare e essere coerenti per tipologia, partizione e dimensione delle aperture, finiture delle superfici ed elementi decorativi dei fronti (cornici, sporgenze di gronda, comignoli, ecc.) con quelli preesistenti.
g.3.4 Gli interventi dovranno essere tesi a realizzare ambienti che garantiscano, nella loro specificità, condizioni di vita moderne. In tale ottica, nel caso di riuso a residenza degli immobili, sono ammesse anche fusioni e accorpamenti.

g.3.5 È fatto obbligo di eseguire documentazioni grafiche e fotografiche degli interventi a carattere conservativo durante tutta la fase di esecuzione, trasmettendone copia direttamente ai competenti uffici comunali.
g.3.6 È fatto obbligo all'uso di materiali analoghi a quelli originari privilegiando in ogni caso il recupero e riutilizzo dei materiali presenti (legname, scempiato, pietra ecc.).
g.3.7 Negli interventi sulle facciate è fatto divieto all'uso di intonaci plastici ovvero al quarzo mentre saranno da preferire intonaci prevalentemente a base di calce. Le tinteggiature interne ed esterne dovranno essere a tempera o a calce.
g.3.8 Tutti i trattamenti di finitura interni ed esterni dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici competenti che potranno richiedere la esecuzione di campionature significative anche al fine di individuare l'eventuale presenza di porzioni affrescate o di colorazioni originarie.

g.4 - Particolari architettonici esistenti
g.4.1 Sono elementi per i quali si prevede un intervento di tipo assolutamente conservativo; è fatto obbligo di motivare adeguatamente le eventuali necessità che ne richiedessero l'asportazione ovvero la modifica parziale o totale.

g.5. Destinazioni d'uso ammesse
g.5.1 Le destinazioni d'uso ammesse sono residenza (limitatamente all'edificio in linea posto in prossimità dello sbocco della nuova viabilità di accesso al borgo siglato B1), artigianato, fino ad un massimo di 50 metri quadrati per singola attività e con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, commercio, fino ad un massimo di 50 metri quadrati per singola attività, terziario, attività culturali, sociali, attività didattiche, informative, ricettive e della ristorazione.
g.5.2 La localizzazione delle nuove funzioni è subordinata ad approvazione da parte del Comune.

g.6. Traffico e sosta
g.6.1 E' prevista la totale pedonalizzazione del paese, fatto salvo l'accesso ai mezzi di soccorso, il carico e lo scarico delle merci per le attività commerciali previste e l'accesso per i residenti.
g.6.2 Fatte le eccezioni di cui al comma 1 saranno accessibili ai veicoli solo le strade di ingresso al borgo da monte e da valle. La sosta avverrà unicamente nelle aree preposte ed espressamente indicate all'interno del Regolamento Urbanistico. In adiacenza a queste aree potrà essere previsto il ricovero delle auto dei residenti e dei conduttori delle diverse attività che si andranno ad insediare all'interno del Borgo, anche tramite la realizzazione di parcheggi interrati sfruttando eventuali dislivelli di quota già esistenti: in ogni caso dovranno essere garantiti la conservazione di eventuali muri di retta in pietra e il corretto inserimento paesaggistico.

g.7. - Giardini pubblici, orti e giardini privati
g.7.1 Eventuali alberature di arredo nei giardini pubblici, negli orti e giardini privati, esistenti e/o da ristrutturare, dovranno essere di specie autoctone.
g.7.2 E' favorita la realizzazione di spazi di gioco per bambini e sosta per anziani: l'arredo urbano dovrà prevedere materiali coerenti con i caratteri paesaggistici ed architettonici del borgo.
g.7.3. È fatto obbligo di ricercare tutte le condizioni, incluso il ricorso a sistemi automatizzati, che agevolino l'uso di questi spazi anche ai soggetti portatori di handicap.

g.8 - Pavimentazioni, illuminazione, pubblica

g.8.1 Per tutte le superfici pavimentate, carrabili e pedonali, saranno da preferirsi materiali tradizionali locali. Per l'illuminazione pubblica in particolare saranno vietati i normali pali di uso industriale o stradale.

g.9. - Modalità di presentazione dei progetti

g.9.1 I progetti degli interventi dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da un rilievo architettonico, di tipo anche strumentale, di dettaglio, costituito al minimo dai seguenti elaborati:

- piano quotato esteso a tutto l'isolato con riferimenti a punti singolari e/o capisaldi che leghino il piano quotato stesso alla generale situazione orografica del borgo;
- profili regolatori generali legati al sistema di quote del piano quotato;
- rilievo architettonico e strutturale con redazione piante prospetti e sezioni nella scala 1:50, con particolari architettonici tipici nella scala 1:20 e, se necessario, 1:10;
- documentazione fotografica di dettaglio dell'esterno e degli interni con coni ottici di riferimento;

g.9.2 Detto rilievo dovrà essere esteso all'intero isolato, alle aree esterne di pertinenza, incluse le porzioni di cui si prevede la demolizione.

h) Ambito REC2 (Castelnuovo - Piazza della Repubblica e spazi verdi adiacenti)

h.1. L'ambito di recupero comprende un'area a parcheggio pubblico e l'adiacente spazio a verde.

h.2. E' prevista la riqualificazione dell'area a verde attrezzato e del parcheggio limitrofo.

i) Ambito REE1 (Meleto - Villa Barberino)

i.1. Villa Barberino a Meleto sorge sul sito di un'antica fortificazione medievale ed ha assunto la configurazione attuale a partire dal 1500 con la realizzazione di nuove case coloniche. Il complesso è stato completamente ristrutturato a partire dai primi anni '90 del secolo scorso.

i.2. Sul complesso edilizio sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

i.3. Sugli edifici appartenenti al complesso edilizio sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva.

l) Ambito REE2 (Meleto – aree adiacenti al centro storico)

l.1. Per l'ambito di recupero sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di un parcheggio pubblico a valle del parcheggio esistente a servizio del campo da calcetto (individuato con la sigla F1E1);
- riqualificazione del verde pubblico attrezzato esistente;
- realizzazione di collegamenti pedonali tra le aree a verde attrezzato, lo spazio sportivo esistente ed i centri di interesse (piazza, scuola elementare, circolo sociale);
- valorizzazione della piazza di Meleto con sostituzione dell'attuale pavimentazione in asfalto, riqualificazione della zona antistante la chiesa, regolamentazione del traffico e limitazione della sosta veicolare.

m) Ambito REE3 (Bomba – ex fabbricati minerari)
m.1. Attraverso il completo recupero degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di strutture ricettive, con possibilità di incremento della SUL fino ad un massimo del 20% della SUL esistente. Le nuove costruzioni dovranno realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti e preferibilmente, in corpi staccati dotati di propria autonomia tipologica ed avere una altezza massima di m. 9,00.
m.2. Gli interventi di riuso degli immobili sono subordinati alla realizzazione di spazi a parcheggio per una superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura;
- alla superficie coperta dell'attrezzatura.

m.3. I parcheggi dovranno comunque essere dimensionati in modo tale da risultare sufficienti e proporzionati rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili.
m.4. Al momento della stesura del Piano Attuativo dovranno essere redatte tutte le cartografie in ottemperanza al DPGR 53/R/2011.
m.5. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

n) Ambito REG1 (San Cipriano – spazi prospicienti la chiesa)
n.1. L' intervento di recupero è volto a disimpegnare i fabbricati industriali che attualmente utilizzano, per l'accesso, la piazzetta su cui affaccia la chiesa, attraverso il prolungamento della viabilità pubblica già esistente sul retro chiesa in adiacenza alla zona a verde attrezzato/parcheggio. Al fine di favorire la realizzazione dell'intervento è consentito un ulteriore incremento del 10% del rapporto di copertura all'interno della zona D1 interessata dalla realizzazione del prolungamento della viabilità pubblica.
n.2 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

o) Ambito REG2 (S.Cipriano – Farneto)
o.1. L'ambito è stato oggetto di un piano attuativo finalizzato al recupero e alla riqualificazione dei fabbricati esistenti.
o.2. In tale area la disciplina di riferimento è pertanto quella del suddetto piano attuativo, anche relativamente alla verifica degli indici e dei parametri edilizi: una volta scaduta la validità del piano attuativo, per gli edifici realizzati continuano ad applicarsi le norme del piano attuativo.

p) Ambito REG3 (San Cipriano – zona sportiva)
p.1. Attraverso un progetto unitario di sistemazione urbanistica,ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso a tutto l'ambito è previsto il completo recupero delle strutture esistenti all'interno dell'area sportiva con possibilità di sommare la volumetria già prevista per la zona B3D.
p.2. I nuovi fabbricati dovranno essere ricostruiti in contiguità alle aree a parcheggio pubblico e alla sottozona B2 subito adiacente. All'interno dell'ambito sono ammesse le

destinazioni d'uso consentite per le zone B3, numero massimo di piani 2 e altezza massima metri 7,50.
p.3. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

p.4. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni già indicate all'articolo 13 comma 11 delle presenti norme per le sottozone B3.
p.5. L'intervento di recupero dovrà prevedere l'individuazione dei seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc.

p.6 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
p.7. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
p.8. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

<u>q) Ambito REP1 ("Parco di Cavriglia" – zona a parco naturale e fabbricati ex ostello ed ex ristorante)</u>
q.1. L'intervento di recupero si pone come obiettivo la valorizzazione dell'area a parco naturale e dei fabbricati ex ostello ed ex ristorante.
q.2. Previa redazione di progetto unitario di sistemazione urbanistica,ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero ambito o ad una sua porzione, definita ad insindacabile giudizio del Comune in ragione della garanzia del raggiungimento degli obiettivi stabiliti al precedente comma, sono consentite:

1) azioni di riqualificazione dell'area a parco naturale, anche tramite interventi di nuova costruzione nel limite del 20% della SUL esistente, che prevedano la possibilità di:

- implementare le funzioni sportive e ricreative presenti;
- migliorare l'accessibilità all'area da parte dei veicoli di servizio;
- riqualificare i percorsi pedonali che si sviluppano all'interno dell'area;
- ristrutturare ed eventualmente sostituire le strutture di ricovero degli animali;
- realizzare una nuova ambientazione "*Fattoria degli animali*";
- ristrutturare l'aula didattica e potenziarne le attrezzature;
- istallare di manufatti/casette in legno funzionali per il ricovero delle attrezzature e dei mangimi per gli animali.
- istallare elementi di arredo e cartellonistica informativa;

- realizzare un ambiente per l'ambulatorio veterinario per la prima cura degli animali del parco;

2) azioni di recupero delle due strutture precedentemente utilizzate ad ostello e a ristorante anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso che preveda la possibilità di riutilizzare gli immobili ex ostello ed ex ristorante con finalità commerciali, turistico ricettive, culturali, di servizio e ricreative.

q.3 Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati privilegiando le aree già interessate da precedenti interventi edilizi, senza abbattimento di piante e alterazione del sottobosco. Qualora ciò non fosse possibile, saranno previsti interventi di rimboschimento quali "misure compensative", ai sensi della normativa vigente in materia.

q.4 I caratteri tipologici ed architettonici dei nuovi interventi dovranno essere coerenti con quelli tipici della zona sia per le modalità di aggregazione volumetrica che per l'uso dei materiali.

q.5 Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di riqualificazione previsti dallo strumento urbanistico potrà individuare, con apposito provvedimento, sub-ambiti di intervento, a condizione che gli stessi abbiano carattere di organicità e funzionalità.

art. 34 – Ambiti EU

1. Il Regolamento Urbanistico individua particolari ambiti denominati "EU", soggetti ad intervento diretto convenzionato, in cui l'edificazione è subordinata alla realizzazione, da parte dei privati, di opere di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie della zona: si tratta generalmente di interventi di completamento dell'edificato che favoriscono, attraverso la cucitura di tronconi di viabilità o la dotazione di parcheggi, la riqualificazione del tessuto edilizio esistente e che dunque hanno una duplice valenza pubblico/privata. All'interno degli ambiti si applicano, per le nuove costruzioni, parametri e norme della zona B cui fa riferimento la lettera indicata.

2. I proponenti degli interventi dovranno provvedere alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica,ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero ambito "EU" che preveda la realizzazione dei sistemi infrastrutturali previsti da Regolamento Urbanistico.

3. In rapporto agli ambiti EU individuati da Regolamento Urbanistico le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate.

a) Ambito "EU1" (Cavriglia – via Renato Guttuso)

a.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione di un collegamento viario tra via Renato Guttuso e la strada vicinale di Poggio alle Valli e alla cessione al Comune delle relative aree.

a.2. Lo schema distributivo proposto è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.

a.3 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

b) Ambito “EU2” (Neri – via delle Betulle)
b.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle tavole di Regolamento Urbanistico e alla cessione al Comune delle relative aree.
b.2. Su richiesta dei proprietari, l'ambito può essere esteso ad aree adiacenti di completamento.
b.3. Lo schema distributivo proposto è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.
b.4 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

c) Ambito “EU3” (Santa Barbara – via A. Sassi)
c.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo lo schema distributivo previsto all'interno delle tavole di Regolamento Urbanistico: in particolare dovranno essere realizzati e ceduti al Comune il collegamento carrabile tra via Sassi e via Montetermini ed il previsto parcheggio pubblico. Dovrà inoltre essere realizzato un collegamento pedonale nel verde tra l'area a parcheggio e l'area ad attrezzature sportive F1F2.
c.2 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

d) Ambito “EU4” (Vaccherecia – via della Solidarietà)
d.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla cessione al Comune, da parte dei privati, dell'area a verde pubblico attrezzato localizzata all'interno del perimetro d'ambito definito da Regolamento Urbanistico.
d.2. In sede di accordo tra Comune e soggetti privati potrà essere prevista la realizzazione, da parte di questi ultimi, del parcheggio pubblico posto all'ingresso dell'area.
d.3. Lo schema distributivo proposto negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.
d.4 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

e) Ambito “EU5” (Cetinale – viabilità di circonvallazione)
e.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione ed alla successiva cessione al Comune di un tratto di viabilità che costituirà parte della strada di circonvallazione prevista da Regolamento Urbanistico a nord della frazione di Cetinale.
e.2 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
e.3. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

f) Ambito “EU6” (Meleto – via IV Luglio)
f.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione di un collegamento viario tra via Turati ed il parcheggio pubblico di progetto. Nell'ambito degli accordi tra Comune e soggetti privati dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento pedonale tra il suddetto parcheggio e via dei Pallai così da consentire l'accesso diretto dei pedoni al Centro Storico.
f.2. Lo schema distributivo proposto negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.

g) Ambito “EU7” (Neri – Via dei Larici)
g.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso alla porzione di ambito retrostante i fabbricati esistenti.
g.2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette

art. 35 - Ambiti DR

1. Gli ambiti “DR” sono quelli che comprendono aree produttive contigue e/o adiacenti ad aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o, in alternativa, edifici residenziali inglobati all'interno di aree industriali. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di prefigurare un complessivo riassetto funzionale e tipologico di tali aree al fine di renderle maggiormente coerenti con il tessuto edilizio circostante.
2. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (generalmente piani di recupero) che interessino ambiti organici nei quali perseguire il riassetto funzionale, tipologico e la realizzazione dei sistemi infrastrutturali ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.

3. Gli ambiti di intervento, se non già definiti all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, verranno individuati dal Comune, anche sulla base di motivate esigenze avanzate dai proprietari contestualmente alla adozione dei piani attuativi, purché siano salvaguardati l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi di piano per la riqualificazione dell'area ed il rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'intervento anche per stralci: in ogni caso il proponente dovrà presentare una proposta distributiva, sottoscritta da tutti i proprietari, che interessi l'intero ambito originariamente individuato da Regolamento Urbanistico. La proposta dovrà stabilire in anticipo la volumetria massima ricostruibile in ciascuna unità minima di intervento e, per ciascuna di esse, la quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare e le aree da cedere al Comune.
4. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente e/o di ristrutturazione edilizia, ovvero di mantenimento degli edifici esistenti, per una SUL complessiva massima di ambito pari alla maggiore tra:

- la SUL degli edifici esistenti;
- la SUL realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell'ambito considerato.

5. L'altezza massima degli edifici non potrà eccedere m. 7,50, salvo il mantenimento di maggiori altezze qualora esistenti e qualora ne venga dimostrata la loro compatibilità dal punto di vista tipologico e di contesto paesaggistico.
6. All'interno del perimetro di ogni ambito di intervento dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc di volumetrie previste nell'ambito di intervento.

7. In queste sottozone è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti ambiti, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, con un massimo di 25 posti letto;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

8. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.
9. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

10. Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.
11. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizione di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.
12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri generali stabiliti all'interno dell'Allegato V al Regolamento Edilizio "*Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico*" Sez. III.
13. In assenza di piano attuativo, nelle sottozone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti.

14. Sono inoltre consentiti, al fine del recupero a fini residenziali di edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti alla lettera d) punti 2 e 3 dell'articolo 79, previo approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso alla totalità dell'edificio e ai relativi spazi pertinenziali, che dimostri l'effettiva possibilità di conseguire gli obiettivi sopra indicati attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali sopra definiti, anche con riferimento al rispetto dei limiti di esposizione ai rumori previsti per le zone residenziali dal Piano di classificazione acustica.
15. Per le zone DR poste in prossimità dell'Azienda "Casprini Gruppo Industriale S.p.A.", caratterizzata da rischio di incidente rilevante, nelle more dell'adozione del Piano di Emergenza Esterna e del recepimento, ai sensi dell'art. 5 comma 3 del D.M. 9 maggio 2001, degli elementi pertinenti del piano medesimo all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale (Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e Piano Strutturale comunale) e urbanistica (Regolamento Urbanistico comunale), gli interventi di riconversione residenziale all'interno di un areale di raggio 250 metri dalla sorgente di rischio sono soggetti, ai sensi dell'art. 14 comma 3 terzo periodo del D.Lgs 334/1999, al parere tecnico del comitato di cui all'art.21 del medesimo Decreto Legislativo. In caso di parere negativo, le aree DR non perdono la possibilità di generare diritti edificatori secondo quanto precisato all'interno dei Criteri guida per l'applicazione del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001 (paragrafo 3 settimo capoverso): nel caso specifico l'edificazione potrà essere trasferita, oltre la distanza minima prescritta dal piano (250 metri dalla sorgente rischio) e previa accordo con i proprietari, sulle aree di trasformazione residenziale previste da Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE Cetinale.
16. In rapporto agli ambiti DR individuati da Regolamento Urbanistico le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate:

a) <u>Ambito "DRA1" (Cavriglia – zona S. Lucia 1)</u>

a.1. Trattasi di un area produttiva parzialmente attuata posta ai margini dell'abitato del capoluogo.
a.2. Nel piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere prevista la realizzazione di un percorso pedonale e di uno carrabile a collegamento tra la strada comunale di Casavecchia e la viabilità pubblica esistente nella sottozona B2 secondo lo schema distributivo previsto all'interno degli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.
a.3. Lo schema distributivo di cui a comma 2. è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.
a.4. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.

b) Ambito "DRA2" (Cavriglia – mobilificio OSMA)
b.1. Attraverso il completo recupero degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di una struttura turistico ricettiva avente una altezza massima di m. 7,50.
b.2. Il progetto di recupero dovrà prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio di superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura,
- alla superficie coperta dell'attrezzatura,

oltre a un ulteriore posto auto per ogni camera prevista.

c) Ambito "DRB1" (Neri – ex stabilimento Florentia bus)
c.1. Trattasi di un'area attualmente abbandonata e precedentemente destinata a deposito di autobus posta nell'abitato del Neri all'interno dell'edificato esistente sulla quale è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti ai fini prevalentemente residenziali.
c.2. Il riuso dell'area a funzioni diverse da quelle ospitate in precedenza è subordinato alla caratterizzazione dei suoli ed all'eventuale bonifica ai sensi del D.Lgs 152/2006.
c.3. La realizzazione dell'intervento di recupero è altresì subordinata alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero ambito, che preveda una SUL massima di mq 650, nonché all'attuazione degli interventi di infrastrutturazione (viabilità, parcheggi) secondo lo schema distributivo proposto per l'ambito nelle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico.
c.4. Lo schema distributivo di cui a comma 3. è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.
c.5. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

d) Ambito “DRH1” (Cetinale – via E. Fermi)
d.1. La realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o ampliamento anche senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili è subordinata all'adeguamento dimensionale di via Enrico Fermi secondo quanto riportato nelle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico.
d.2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
d.3. Per quanto riguarda la zona ricadente in fattibilità idraulica limitata (F.I.4), sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

e) Ambito “DRH2” (Cetinale – pressi rotatoria S.P. 14)
e.1. Trattasi di un'area che ospita numerose attività a carattere produttivo e commerciale.
e.2. All’interno dell'ambito potranno essere previsti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia per una SUL complessiva massima pari a quella realizzabile applicando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mq/mq alla superficie dell’ambito considerato.
e.3. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
e.4. Per quanto riguarda la zona ricadente in fattibilità idraulica limitata (F.I.4), sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
e.5. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d’acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all’art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

f) Ambiti “DRH3” - “DRH4”- “DRH5” (San Cipriano-Cetinale – pressi stabilimento Casprini)
f.1. Trattasi di insediamenti residenziali preesistenti agli insediamenti industriali posti nelle zone limitrofe.
f.2. In tali ambiti sono consentiti, in via diretta, esclusivamente i seguenti interventi:

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti;*
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della legge regionale Urbanistica, purché realizzati in un raggio di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell’edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità

immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80 (per quanto riguarda l'ambito DRH4, tali interventi dovranno essere localizzati nelle zone non interessate da pericolosità geologica molto elevata-F.G.4).;

f.3 Sono inoltre consentiti, per gli ambiti DRH3 e DRH5, previo presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento edilizio, esteso all'intero ambito, interventi di sostituzione edilizia, con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente, nonchè interventi di ristrutturazione urbanistica.

f.4 Per quanto concerne gli aspetti acustici, si prevede che per gli interventi di cui al comma f.3, in sede di approvazione del progetto, la redazione di proprio ed apposito studio del clima acustico. In particolare si prescrive che l'onere delle spese relative alle opere di mitigazione che consentano di ricondurre i livelli di rumore entro i limiti richiesti dalla normativa, sarà a carico dei proponenti.

f.5. Inoltre per ogni ambito dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- DRH3: per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Le aree caratterizzate da fattibilità idraulica limitata (F.I.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
  In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
  Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico dovranno essere realizzati in ottemperanza all'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

- DRH4: per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di buffer di instabilità di versante attiva, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche di stabilità, geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto. Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) e fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.

- DRH5: per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la

presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

TITOLO V
TUTELA DEL TERRITORIO

art. 36 - Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale

1. All'interno delle tavole di Regolamento Urbanistico sono individuate le aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane (centri antichi) e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale.
2. Coerentemente con la disciplina di Piano Territoriale di Coordinamento e con riferimento agli interventi di nuova costruzione:
a) l'area interessata dalla tutela paesistica delle strutture urbane (centri antichi) non è da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.
b) l'area interessata dalla tutela paesistica degli aggregati, se articolata secondo i seguenti gradi di valore:

- *eccezionale/eccezionale* (nelle tavole di Regolamento Urbanistico l'ambito è siglato EE),
- *eccezionale/buono* (nelle tavole di Regolamento Urbanistico l'ambito è siglato EB),
- *buono/eccezionale* (nelle tavole di Regolamento Urbanistico l'ambito è siglato BE),
- *buono/buono* (nelle tavole di Regolamento Urbanistico l'ambito è siglato BB) a condizione che il tessuto urbano sia definito, da P.T.C.P., come "inalterato",

non è da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione. Sono fatti salvi gli interventi di nuova edificazione previsti dal presente Regolamento Urbanistico sulla base di previsioni di Piano Strutturale: i suddetti interventi dovranno rispettare i parametri tipologici architettonici e volumetrici risultanti dalle schede di valutazione.
3. All'interno degli ambiti di tutela degli aggregati con gradi di valore diversi da quanto previsto alla precedente lettera b) eventuali interventi di nuova edificazione saranno consentiti previa valutazione:

- della compatibilità urbanistica sulla base della riproposizione di modelli tipologici ed aggregativi tipici dell'edilizia tradizionale locale;
- della compatibilità paesistica sulla base dell'analisi del contesto (maglia agraria, viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, preesistenze architettoniche significative), della coerenza e continuità del disegno urbano e delle modalità architettoniche proposte in rapporto a quelle riferibili agli aggregati, ai nuclei e all'edilizia sparsa di antica formazione.

4. In ogni caso sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti necessari per una sua corretta fruizione.
5. Gli interventi pertinenziali previsti all'art. 79 comma 2 lettera e) della L.R. 1/2005 potranno essere realizzati solo nel caso che gli stessi siano espressamente previsti attraverso un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso ad un ambito di intervento significativo, individuato dal Comune anche su proposta dei proprietari, e a condizione che venga garantita la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici tutelati per l'aggregato/struttura urbana.
6. Con riferimento agli interventi disciplinati agli articoli 20 - 23 del presente Regolamento, all'interno degli ambiti di tutela individuati al precedente comma 2 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di campi da tennis, nonché di piscine, quest'ultime ad esclusione di quelle a servizio di attivita' ricettive.
7. Per le aziende agricole esistenti è ammessa la realizzazione di annessi rurali qualora risulti impossibile una loro diversa localizzazione anche in ragione dell'organizzazione

funzionale dell'azienda. In tal caso gli annessi dovranno possibilmente essere realizzati in contiguità con eventuali edifici esistenti.
8. E' sempre consentita, ove ammessa dalla corrispondente sottozona agricola, l'istallazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di manufatti precari e di serre temporanee così come disciplinati all'Allegato V, Sezione IV, Titolo II, articoli 17.r), 17.s), 17.t) di Regolamento Edilizio. La localizzazione degli annessi/manufatti dovrà avvenire nel rispetto della salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici tutelati per l'aggregato/struttura urbana. Sarà comunque da prediligersi una localizzazione il più possibile nascosta alla visuale da recettori sensibili (viabilità pubbliche, punti e visuali panoramici, edifici di valenza storica).

art. 37 – Aree di tutela dei complessi edilizi individuati come "ville di non comune bellezza" e "edifici specialistici" dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

1. Il Regolamento Urbanistico riconosce, coerentemente al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, i seguenti nove complessi, tra "ville di non comune bellezza" ed edifici specialistici e le relative aree di tutela paesistica:

- podere Cetinale - località Porcellino – Cetinale;
- villa Barberino – Meleto;
- villa il Casalone (Roseto Fineschi) - località il Casalone – Cavriglia;
- villa Brunetta il Palazzo - località San Pancrazio – Neri;
- villa Teresa - località Canonica – Cavriglia;
- villa Castiglioncelli - via Chiantigliana – Cavriglia;
- villa Tribolini o C. Morellino - via Chiantigliana – Cavriglia;
- fattoria di Fontebussi - Fontebussi – Montegonzi;
- complesso di Sereto - Sereto - Monti del Chianti

2. All'interno delle aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici è prevista la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, alberature e siepi) eventualmente da ripristinare nella parti alterate o perdute.
3. All'interno delle aree di tutela sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
4. E' fatta salva la possibilità, tramite la procedura della valutazione di seguito indicata, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità, tenuto conto anche della funzionalità dell'organizzazione produttiva aziendale, di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza. Tale valutazione sarà finalizzata alla verifica di compatibilità architettonica e paesistica sulla base:

- dell'analisi storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;
- della definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare;
- della individuazione, sulla base delle analisi/valutazioni di cui ai punti a) e b), dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico: in merito ai progetti edilizi dovranno essere allegate simulazione prospettiche delle alternative;

- della proposizione di modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

La compatibilità dell'intervento sarà valutata dal Comune in sede di approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.
5. All'interno dell'area di tutela della fattoria di Cetinale è consentita la realizzazione di una parte della viabilità a monte dell'abitato, nonché di un parcheggio pubblico a servizio delle residenze secondo lo schema distributivo indicato all'interno degli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.
6. All'interno dell'area di tutela del fabbricato specialistico di Sereto è consentita, anche tramite il recupero di eventuali volumetrie esistenti, la realizzazione di spogliatoi e locali tecnici a servizio del campo sportivo esistente. I locali dovranno avere volume semplice con copertura a capanna o padiglione e manto di copertura in coppo-tegola. La finitura esterna del fabbricato dovrà essere ad intonaco o legno a vista. Eventuali infissi/sistemi di oscuramento esterni potranno essere in legno o metallo verniciato. Le dimensioni del fabbricato non potranno superare i 100 mq compresi accessori e volumi tecnici mentre l'altezza non potrà superare metri 2,40.
7. All'interno dell'area di tutela di villa Barberino è consentita, nella sola area localizzata a sud est della villa, la realizzazione di strutture in legno funzionali alla previsione di orti urbani. Le strutture, in legno e semplicemente infisse al suolo, dovranno avere volume semplice e copertura a capanna. Localizzazione e articolazione interna (le strutture dovranno ospitare al proprio interno i singoli box per riporre le attrezzature e mezzi funzionali alla coltivazione) dovranno essere espressamente previsti attraverso un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, che indaghi, ed eventualmente mitighi, l'eventuale visibilità dalla villa e dalla viabilità pubblica.
8. Per previsioni che superino tali categorie di intervento sarà necessaria la redazione di un Piano di Recupero che interessi l'intero complesso architettonico e gli spazi aperti relativi all'area di tutela paesistica.

art. 38 – Geotopi

1. Gli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico individuano, coerentemente al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di formazioni geologiche (geotopi) di valore monumentale e di valore rilevante.
2. In tali ambiti, per le parti ricadenti all'esterno dei centri abitati definiti ai sensi della L.R. 1/2005, è di norma vietata la realizzazione di nuovi edifici: sul patrimonio edilizio esistente sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti norme in relazione alla specifica sottozona di Regolamento Urbanistico, in quanto necessari per la sua corretta fruizione.
3. All'interno delle aree individuate come Geotopi, inoltre, sono di norma vietati i seguenti interventi:

- opere di recinzione ad esclusione delle staccionate in pali in legno semplicemente infissi al suolo e rete a maglia sciolta;
- modellamenti ed escavazioni a meno delle trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie, purché *sia garantita* l'efficienza della rete scolante.

4. In caso di aziende agricole esistenti potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con il centro aziendale, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione anche tenuto conto della funzionalità dell'organizzazione produttiva aziendale.

5. Sono in ogni caso sempre consentiti gli interventi volti a salvaguardare l'agibilità e l'adeguamento funzionale del sistema viario purché siano garantiti il corretto inserimento ambientale oltre che le condizioni di sicurezza dell'infrastruttura e dei versanti.

art. 39 - Tratti stradali di interesse paesistico eccezionale e rilevante

1. Il Regolamento Urbanistico riconosce, coerentemente al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tratti di viabilità con eccezionale e rilevante valore paesaggistico.
2. Il Regolamento Urbanistico riconosce inoltre, coerentemente con le indicazioni di Piano Strutturale, ulteriori tratti di viabilità di interesse storico e/o paesistico da tutelare.
3. Gli interventi di qualsiasi genere che dovessero realizzarsi in prossimità dei tratti stradali tutelati dovranno assicurare la tutela delle visuali panoramiche. Eventuali punti panoramici potranno essere attrezzati con piccole aree di sosta.
4. Lungo i tratti stradali di interesse paesistico eccezionale è vietata la installazione di manufatti e pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, con la sola eccezione della segnaletica pubblica di carattere turistico e della segnaletica stradale.

art. 40 – Aree di rispetto cimiteriale

1. Le aree di rispetto cimiteriale, di cui al R.D. 1265/1934 (art. 338), sono delimitate nella cartografia di progetto con apposito segno grafico.
2. All'interno di esse è vietata ogni nuova edificazione, ancorché interrata, non pertinente alla struttura cimiteriale. Sono fatti salvi i parcheggi a servizio della struttura cimiteriale, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi.
3. E' consentita l'istallazione di chioschi prefabbricati utilizzabili per la vendita di fiori, arredi funebri e affini, sulla base della vigente disciplina comunale sul commercio.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - Ristrutturazione urbanistica.
5. Per i cimiteri presenti all'interno del territorio comunale, la fascia di rispetto preclusa agli interventi di nuova edificazione è di 50 metri.

art. 41 – Luoghi della memoria

1. Nella cartografia di progetto sono individuati con apposita simbologia i luoghi ove nel corso della seconda guerra mondiale furono commessi gli eccidi nazisti contro la popolazione.
2. In tali aree è prescritta la conservazione del luogo ed è vietata qualsiasi nuova costruzione. Il Comune promuoverà la redazione di progetti di restauro e conservazione delle aree mirati al mantenimento della memoria.

art. 42 – Ambiti di interesse archeologico

1.Gli ambiti di interesse archeologico sono indicati all'interno degli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico ed identificati con il codice di riferimento attribuito (vedi tabella sottostante).
2. Tutti gli interventi di scavo pubblici o privati, ivi comprese le operazioni di impianto di vigneti, oliveti, frutteti, nonché tutti gli altri tipi di interventi, ricadenti entro le aree o in corrispondenza dei punti o dei tracciati indicati, ed in una fascia di rispetto di almeno 200 metri, dovranno essere sottoposti preventivamente, con un preavviso scritto di almeno 20 giorni da comunicare all'attenzione dell'ufficio competente del Ministero dei Beni e delle

Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana, che si riserverà la facoltà di effettuare sopralluoghi ispettivi.

N°	LOCALITA'	DEFINIZIONE	DESCRIZIONE
1	San Martino in Pianfranzese	Area di materiali	Area di rinvenimento di frammenti ceramici. L'area è oggi scomparsa a causa delle attività estrattive svolte in zona
2	Montedomenichi	Area di materiali; ruderi	Struttura difensiva medievale distrutta dai fiorentini nel corso del '300; attorno alle strutture, più aree di affioramento di materiali ceramici antichi
3	Osteria Romana	Strada	Tratto di strada di età non determinabile
4	Massa dei Sabbioni	Indicazione Toponomastica	Presenza di un toponimo "via della Selice", ipoteticamente riconducibile alla presenza in zona di basoli antichi
5	Osteria Romana	Area di materiali e strutture	Segnalazione di struttura antica, progressivamente spoliata nel corso dell'ultimo secolo, interpretata come mansio o come stazione di sosta di età tardoantica o medievale
6	Casignano	Area di materiali	Nella pendice digradante verso il Borro Doccia, al di sotto del borgo medievale, lungo una strada fiancheggiante una vigna, rinvenuti frammenti ceramici ed elementi fittili di copertura
7	San Pancrazio	Necropoli	Resti di una piccola necropoli romana, probabilmente di tombe alla cappuccina, rinvenuti lungo la riva sinistra del borro si S. Pancrazio, circa 200 m a valle della chiesa
8	Cafaggiolo	Strada	Rinvenimento di un tratto di strada ipoteticamente riconducibile ad età romana
9	Cavriglia	Villa	Complesso monumentale di età imperiale romana, parzialmente scavato a più riprese tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo
10	Montaio	Castello	Borgo fortificato attestato a partire dal XII secolo
11	Poggione di Secciano	Area di materiali	Rinvenimento, sulla vetta e lungo le pendici del poggio, di frammenti ceramici e di elementi fittili di copertura pertinenti probabilmente ad un insediamento
12	Belvedere	Area di rinvenimento di strutture	Presenza di struttura absidale semisepolta, possibile parte della scomparsa chiesa di San Bartolomeo, in base anche al toponimo "Poggio alla Chiesa" attestato localmente
13	Le Scaglie	Tomba	Rinvenimento di moneta di Massimiano e di frammenti di tegole e coppi, interpretati come pertinenti ad una tomba alla cappuccina, probabilmente distrutta nel corso delle attività di cava svolte nell'area
14	Montegonzi	Strada	Tracce di basolati ipoteticamente riconducibili ad un asse viario antico
15	Arsoli	Strada	Indicazione toponomastica di una "Via Appia" (sic) nel Catasto Leopoldino
16	Fontebussi	Area di materiali	Rinvenimento di frammenti ceramici di età tardoantica o medievale
17	Il Castellaccio	Strutttura	Struttura difensiva di età non determinata, di cui rimangono a vista il basamento di una torre, parte della cinta muraria in lastre di piccole dimensioni legate con malta e strutture a secco interne
18	Sereto	Area di materiali	Rinvenimento di industria litica; rinvenimento di tegole e ceramica; rinvenimento di due bronzetti etruschi

TITOLO VI
NORME PARTICOLARI

art. 43 - Parcheggi pubblici esistenti (P) e di nuova previsione (P_P)

1. Le aree destinate a parcheggi pubblici corrispondono agli standard indicati all'art. 3 lettera d) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. I parcheggi pubblici esistenti o già convenzionati sono individuati, negli elaborati cartografici di Regolamento Urbanistico, con la lettera P. I parcheggi pubblici di nuova previsione sono individuati, negli elaborati cartografici di Regolamento Urbanistico, con la sigla P_P.
3. In fase di progettazione dei nuovi parcheggi pubblici, dovranno essere considerati, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
4. All'interno delle zone destinate a parcheggio dovranno essere messe a dimora alberature idonee alla realizzazione di aree ombreggiate secondo quanto indicato all'articolo 62 di Regolamento Edilizio.
5. Destinazioni diverse delle aree destinate a parcheggi sono ammesse previa contestuale verifica del bilancio degli standard.
6. L'attuazione del parcheggio pubblico previsto da Regolamento Urbanistico a Cavriglia, località La Poggetta, è subordinata, per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3) dovute alla presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche (discariche di miniere), all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.) mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.
7. L'attuazione del parcheggio pubblico previsto da Regolamento Urbanistico a Cavriglia, sopra il comparto F3A2, è subordinata, per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3), dovute alla presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, all'esecuzione di una adeguata campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.
8.L'attuazione del parcheggio pubblico previsto da Regolamento Urbanistico a Castelnuovo dei sabbioni, all'interno dell'ambito REC1, è subordinata, per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), dovuta alla presenza di terreni sciolti su pendii con pendenza maggiore del 25%, all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area

d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
9. Nei parcheggi pubblici previsti dal Regolamento Urbanistico a Santa Barbara, per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
10. Nel parcheggio pubblico previsto dal regolamento Urbanistico al Cetinale, vicino al comparto PUG3, per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

art. 44 – Aree per verde pubblico attrezzato esistenti (VP) e di previsione (VP_P)

1. Negli elaborati cartografici sono individuati, con apposita simbologia, i giardini pubblici esistenti o convenzionati (VP) e quelli di nuova previsione (VP_P).
2. Tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 lettera c) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
3. Gli interventi sui verdi pubblici esistenti che eccedono la semplice manutenzione saranno volti ad aumentarne il livello qualitativo anche con l'individuazione di spazi specializzati in relazione al tipo di utenza prevista (zone specifiche per il gioco dei bambini più piccoli, per i giochi di strada e per gli spazi di aggregazione): a tal fine i parchi, i giardini, e gli elementi di verde potranno essere integrati con attrezzature accessorie quali chioschi, piccoli bar, servizi igienici e tutti gli altri elementi infrastrutturali necessari al funzionamento delle attività previste.
4. In ogni caso gli interventi dovranno essere volti ad incrementare la continuità del sistema del verde, favorendo la realizzazione di collegamenti tra le diverse aree a verde pubblico, esistenti o di previsione.
5. All'interno delle aree a verde pubblico esistente e di previsione le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con specie autoctone o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio. Anche tutti gli altri elementi costituenti la struttura e le attrezzature del parco o del giardino quali muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, ecc. dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.
6. Qualora gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra l'Amministrazione ed i soggetti proponenti.

art. 45 – Area a verde pubblico attrezzato di interesse archeologico (VP_Arch)

1. L'area a verde pubblico attrezzato indicata con la sigla VP_Arch corrisponde alla localizzazione di una costruzione risalente al periodo romano.

2. Intorno alla metà degli anni ottanta del secolo scorso sull'area è stata eseguita una campagna di scavi per verificare la presenza e la consistenza di eventuali reperti. Le strutture rinvenute, conservate solo a livello di fondazione, sono state accuratamente ripulite e fotografate e sono stati recuperati i pochi frammenti di ceramica ancora in situ. Le indagini hanno ipotizzato che le fondazioni possano riferirsi alla pars rustica di un edificio mentre i pochi reperti ritrovati hanno consentito di datare la struttura in un periodo storico che va dalla metà del primo secolo A.C. alla prima metà del quarto secolo D.C. Al termine degli scavi il sito archeologico è stato nuovamente ricoperto con terreno vegetale per favorirne la conservazione. Sull'area, adiacente al centro storico, è stato successivamente realizzato il parco pubblico attrezzato.
3. Sull'area VP_Arch, che costituisce standard ai sensi dell'articolo 3 lettera c) del D.M. 1444/1968, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di arredo urbano. I suddetti interventi dovranno garantire la salvaguardia del sito archeologico anche in funzione di un suo successivo recupero: a tal fine sono vietati movimenti terra, istallazione di strutture che prevedano la realizzazione di fondazioni di alcun genere o di opere di ancoraggio al suolo e la piantumazione di alberature.
4. Dovrà in ogni caso essere salvaguardata la possibilità di procedere, in tempi successivi, allo scavo del sito e alla sua valorizzazione.

art. 46 – Il verde di connettività urbana

1. Con la dizione "*verde di connettività urbana*", si identificano quelle porzioni di verde pubblico che, pur non avendo estensioni tali da poter essere attrezzate a fini ludico-ricreativi, svolgono un ruolo di raccordo tra più aree a verde pubblico attrezzato o costituiscono collegamento preferenziale tra un'area a verde ed il tessuto edificato limitrofo o tra tessuto edificato ed aree agricole limitrofe.
2. All'interno degli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico le aree destinate a verde di connettività urbana sono individuate con la sigla VC_P.
3. Il Regolamento Urbanistico promuove il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

art. 47 - Il verde di arredo stradale

1. Le aree a verde di arredo stradale individuate negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico sono da considerarsi parte della sede stradale: in tal senso la localizzazione e la forma delle suddette aree non è strettamente prescrittiva.
2. Gli interventi su tali aree possono prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto, arbusti, siepi, piante fiorite a seconda del contesto attraversato e delle esigenze connesse alla sicurezza del traffico stradale coerentemente con i disposti del D.Lgs. 285/1992 e del relativo regolamento di attuazione.

art. 48 - Impianti di radiocomunicazione

1. Gli impianti di radiocomunicazione in Toscana sono disciplinati dalla L.R. 6 ottobre 2011, n. 49 "*Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione*".
2. Il Regolamento Urbanistico al fine della localizzazione degli impianti di radiocomunicazione e sulla base dei criteri di cui all'articolo 11 della citata Legge Regionale individua le seguenti aree idonee:
a) per l'istallazione degli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi dovranno prediligersi le aree esterne ai centri abitati con esclusione delle zone a matrice storica di cui all'art. 9 di Regolamento Urbanistico e delle aree di tutela paesistica di cui agli articoli 36 e 37 di Regolamento Urbanistico. All'interno dell'area di tutela paesistica degli aggregati la limitazione si applica solo alle aree che presentano grado di valore superiore o uguale a "buono/buono";

b) per gli altri tipi di impianti sono considerate come idonee:

b.1.) le aree di proprietà pubblica ad esclusione delle aree a verde pubblico attrezzato;

b.2.) gli edifici pubblici ad esclusione degli edifici in cui si ha permanenza dei lavoratori e/o degli utenti per una durata di più di 4 ore;

b.3.) le aree già interessate dalla localizzazione di impianti di radiocomunicazione sulla base del Programma Comunale degli impianti approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 10/07/2012. Sulle suddette aree dovranno essere definite misure idonee alla limitazione degli accessi. All'interno delle stesse aree è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni.

3. All'interno o in prossimità delle Zone A, B1, delle zone di matrice storica e delle aree di tutela paesistica di cui agli articoli 36 e 37 di Regolamento Urbanistico l'istallazione degli impianti dovrà adottare soluzioni tecnologiche tali da ridurre al minimo e comunque mitigare l'impatto visivo.

4. E' vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, relative pertinenze.

5. Le disposizioni di cui alle lettere a), b.1.) e b.3.) potranno essere, eccezionalmente, derogate dal Comune solo quando il Gestore dimostri che la deroga è necessaria ad assicurare la funzionalità del servizio.

6. La disposizione di cui al punto b.2.) potrà essere, eccezionalmente, derogata dal Comune solo per l'istallazione degli impianti fissi per telefonia cellulare nel caso in cui la localizzazione in deroga risulti senza ragionevole dubbio la migliore, tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori e debitamente motivate, per l'esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche. Il Gestore dovrà inoltre dimostrare come la localizzazione in deroga sia necessaria al fine di non pregiudicare la funzionalità del servizio. In caso di deroga i gestori dovranno provvedere agli oneri necessari per procedere alla schermatura dell'edificio alle onde elettromagnetiche.

art. 49 – Elettrodotti

1. Ai fini del presente Regolamento con il termine "elettrodotto" deve intendersi l'insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione.

2. Nella cartografia di progetto sono individuati con apposita simbologia e sulla base dei dati forniti dai soggetti gestori del servizio i tracciati dei principali elettrodotti esistenti e di nuova previsione.

3. Ogni nuova costruzione o ampliamento nelle aree poste in prossimità di tali elettrodotti dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni sia in materia di distanza delle linee dalle nuove costruzioni che di esposizione ai campi elettromagnetici secondo quanto specificato all'art. 50 lettera d).

art. 50 - Fasce di rispetto

a) Fasce di rispetto stradali

a.1. La profondità delle fasce di rispetto stradale è stabilita, a garanzia della sicurezza, dal D.Lgs 285/1992 e dal relativo regolamento di attuazione.

a.2. Nelle fasce di rispetto non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

a.3. Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono ammessi i soli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti nel limite del 20 per cento del volume esistente e che non configurano nuovi organismi edilizi, secondo quanto stabilito all'articolo 79 comma d lettera 3 della L.R. 1/2005, non devono comportare avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale;

a.4. All'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzati impianti per la distribuzione dei carburanti, previo deliberazione del Comune nella quale venga dato atto, per l'area individuata, del soddisfacimento dei seguenti requisiti:

- l'area dovrà essere idonea ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. Al fine di fornire un servizio completo per l'utenza, gli impianti potranno essere integrati da attività complementari di servizio quali locali per la gestione, assistenza meccanica, strutture per shop, bar, ecc, a condizione che tali attività siano compatibili con gli spazi a disposizione e con le vigenti normative in materia di commercio.
- l'ubicazione dell'area dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare in modo significativo l'assetto morfologico dell'area. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale e comunque tale da garantire il rispetto delle norme di cui al vigente codice della strada.
- la superficie di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a mq. 3.000.

b) <u>Fasce di rispetto dei pozzi</u>

b.1. Per i pozzi dell'acquedotto comunale, la fascia di rispetto è divisa, ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 11 maggio 1999 e successive modifiche, in una *zona di tutela assoluta* e una *zona di rispetto*.

b.2. nella *zona di tutela assoluta*, larga 10 m dal punto di captazione, sono consentiti unicamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio.

b.3. nella *zona di rispetto*, larga 200 m dal punto di captazione, sono inibite le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e pozzi privati;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

c) Fascia di rispetto del collettore fognario

c.1. Per il collettore fognario, la fascia di rispetto, da rispettare per qualsiasi tipo di intervento non potrà essere inferiore a 4 m per lato.

d) Fasce di rispetto degli elettrodotti

d.1 Per "*fasce di rispetto degli elettrodotti*"si intendono i corridoi infrastrutturali di cui alla vigente normativa statale in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico. Nelle more della definizione, da parte delle Autorità competenti, della metodologia di calcolo dell'ampiezza delle fasce di rispetto, si fa riferimento a quanto stabilito dalle più recenti disposizioni ministeriali, ed in particolare:

- devono essere considerati i dati caratteristici delle linee, ivi incluse le eventuali condizioni di fase relativa tra più linee elettriche intersecanti o vicine;
- deve essere assunta, come portata in corrente circolante nelle linee, la relativa "corrente in servizio normale" così come definita dalle vigenti norme CEI;
- devono essere calcolate le regioni di spazio definite dal luogo delle superfici di isocampo di induzione magnetica pari a 3 μT in termini di valore efficace; le proiezioni verticali a livello del suolo di dette superfici determinano le fasce di rispetto. Le relative dimensioni espresse in metri possono essere arrotondate all'intero più vicino.

d.2. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

d.3. Gli interventi urbanistico edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti, deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

d.4. All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti, le modifiche delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono ammesse solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti.

d.5. Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.

d.6. Si può comunque escludere, nel caso in cui non ci troviamo in presenza di due o più linee (parallele o che si incrociano), che vi sia superamento dei limiti di esposizione di 3 μT, se ci troviamo al di sopra delle seguenti distanze, calcolate in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del cavo:

- 380 KV doppia terna: 77 metri;
- 380 KV singola terna: 51 metri;
- 220 KV doppia terna: 35 metri;
- 220 KV singola terna: 30 metri;
- 132 KV doppia terna: 32 metri;

- 132 KV singola terna: 22 metri;
- 132 KV singola terna interrato: 6 metri;
- 15 KV singola terna: 9 metri.

art. 51 - Area del Parco di Cavriglia

1. Il Parco di Cavriglia, realizzato dall'Amministrazione Comunale da oltre 40 anni allo scopo di valorizzare le proprie risorse territoriali, ospita, inserite in un contesto naturalistico, attrezzature turistico ricettive e sportivo ricreative.
2. Il parco è compreso, per la sua totalità, all'interno del Sito di Interesse Regionale 88 (IT5190002) che si estende per circa 8000 ettari lungo l'asse nord-sud dei Monti del Chianti, a comprendere anche una vasta porzione nel territorio provinciale di Siena e Firenze.
3. La disciplina di Regolamento Urbanistico prevede, in conformità al Piano Strutturale vigente, la valorizzazione del Parco di Cavriglia anche attraverso il potenziamento delle attività esistenti ed il recupero della antica maglia infrastrutturale.
4. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, alle funzioni ospitate ed alle situazioni giuridiche preesistenti l'area del Parco di Cavriglia è suddivisa in sottozone per ognuna delle quali sono stabilite le relative modalità di intervento. Esse sono:
   - sottozona F1P1 Parco naturale (art. 27 delle presenti N.T.A.);
   - sottozona FTP2 Campo solare (art. 31 delle presenti N.T.A.);
   - sottozona FTP1_P Villaggio Turistico e strutture connesse (art. 60 delle presenti N.T.A.).
5. I proponenti di piani, progetti o interventi che possano avere incidenze significative sul mantenimento delle specie e degli habitat presenti sono tenuti a presentare, ai fini della valutazione di incidenza, l'apposito studio redatto ai sensi della L.R. 56/2000 volto a individuare i principali effetti sul SIR 88.
6. Le azioni all'interno del parco dovranno comunque essere volte alla creazione di sinergie tra le attività ricreative e ricettive esistenti ed il patrimonio vegetale e faunistico, ed al recupero e alla valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali.

art. 52 – Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

1. In attuazione della disposizione di cui all'art. 55, comma 3, della Legge urbanistica regionale si stabilisce quanto segue:
   - gli interventi sulle aree di recupero urbano "RUC1","RUG1" e "RUF1" dovranno prevedere attività di tipo commerciale, direzionale o di servizio legate alla residenza in modo da attenuare i processi di mobilità;
   - nella realizzazione dei sistemi infrastrutturali compresi nei comparti delle zone di espansione urbana dovranno obbligatoriamente essere incluse anche le eventuali piste ciclabili previste dal Regolamento Urbanistico all'interno del comparto.
2. Trattandosi di Comune di modeste dimensioni, sia demografiche che territoriali, si ritiene che le norme di cui sopra siano sufficienti a conseguire gli obiettivi e le finalità di cui al suddetto art. 55, comma 3, della Legge urbanistica regionale.

SEZIONE 2
IL PIANO DELLE TRASFORMAZIONI DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO

TITOLO I
INTERVENTI DI ADDIZIONE AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

art. 53 - Comparti di trasformazione residenziale (comparti Cnn)

1. Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interessate da interventi di addizione agli insediamenti esistenti.
2. I comparti di trasformazione residenziale sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee di tipo "C" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
3. All'interno dei comparti di trasformazione gli interventi si attuano mediante piani attuativi di iniziativa privata. Qualora non vi sia l'assenso di tutti i proprietari, ai sensi dell'art. 66 della LR 1/05, il piano potrà essere proposto anche da un consorzio di proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale. I proprietari delle aree comprese nei comparti di trasformazione partecipano, proporzionalmente alle proprie proprietà, all'edificabilità complessiva e alle cessioni di aree di uso pubblico.
4. Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, potrà individuare con apposito provvedimento sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle individuate all'interno delle tavole di Regolamento Urbanistico a condizione che detti sub-comparti abbiano carattere di organicità e funzionalità, sia rispetto ai processi di trasformazione sia riguardo alle dotazioni infrastrutturali. I sub-comparti dovranno comunque riguardare almeno il 50% dell'intera area del comparto e prevederne l'edificazione in proporzione all'area considerata.
5. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e a viabilità all'interno dei comparti di cui ai commi precedenti, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, sulla base di una convenzione che definisca le successive modalità attuative e i relativi impegni.
6. L'attuazione di ogni comparto di espansione è subordinata alla avvenuta approvazione ai sensi di legge del Piano per l'edilizia economica e popolare o alla approvazione da parte del Comune di una specifica deliberazione che dia atto della volontà di non ricorrere, per quel comparto, a tale strumento. Decorsi due anni dalla definitiva approvazione del Regolamento urbanistico le prescrizioni di cui al presente comma decadono comunque automaticamente.
7. All'interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:
   - parcheggi pubblici: mq. 6 per ogni 80 mc da edificare;
   - verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc da edificare;
   - aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc da edificare.
8. In questi comparti è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ad integrazione delle dotazioni già presenti nelle UTOE di appartenenza, le seguenti destinazioni d'uso:
   - artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
   - esercizi di vicinato;
   - turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto;
   - direzionale;

- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

9. In caso di realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.
10. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

11.Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.
12. Per ogni intervento di nuova costruzione nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizione di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 25% della superficie del lotto.
13. Nella progettazione degli edifici dovranno essere rispettati i criteri di intervento stabiliti all'interno del Regolamento Edilizio (Allegato V). Diverse soluzioni tecniche potranno essere ammesse, previo parere favorevole della Commissione edilizia, solo se espressamente previste nella normativa tecnica di attuazione del piano attuativo.
14. Una volta scaduta la validità del piano attuativo, per gli edifici realizzati in tali sottozone continuano ad applicarsi le norme del piano attuativo.
15. Per gli edifici esistenti compresi all'interno dei comparti di trasformazione in assenza di piano urbanistico attuativo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.
16. I comparti di trasformazione individuati da Regolamento Urbanistico, distinti per ambito localizzativo e numero sono i seguenti:

a) <u>Comparto CA2 (Cavriglia – via di Ribacchi)</u>
a.1. In ragione della sensibilità ambientale dell'area, compresa all'interno dell'ambito di "tutela paesistica dei centri antichi", si individuano i seguenti parametri massimi per l'edificazione:

- S.U.L. mq 6.000;
- numero massimo dei piani consentiti: 2 piani fuori terra;

a.2. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- il disegno dei lotti dovrà tenere conto delle viabilità poderali e vicinali esistenti e della presenza di ciglioni e/o muri di contenimento in pietra;
- l'edificazione dovrà rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche, contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione con le trasformazioni del terreno circostante.
- la proposta di piano dovrà porre particolare attenzione, dal punto di vista paesaggistico, alle relazioni che si stabiliscono tra edificato di margine urbano e territorio agricolo: a tale riguardo le tipologie edilizie adottate dovranno dialogare con i caratteri del paesaggio rurale limitrofo, prediligendo costruzioni con un numero di piani ed una densità edilizia minore man mano che ci si allontana dal margine attualmente edificato. Dovrà inoltre essere curata l'ambientazione delle

pertinenze degli edifici e delle porzioni non edificate in relazione al contesto paesaggistico circostante.

a.3. In ogni caso lo schema distributivo proposto all'interno del comparto dagli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico è da ritenersi prescrittivo così come la realizzazione/adeguamento dei sistemi infrastrutturali previsti all'interno del comparto. Piccoli scostamenti sul tracciato delle viabilità di previsione, proposti in sede di redazione di piano attuativo e derivanti dal maggior dettaglio progettuale, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico purché effettuati nel rispetto delle direttive di cui alla precedente lettera a.2.

a.4 Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

a.5. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

a.6. Gli interventi in pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

a.7. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua, dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

a.8. La quota dell'intradosso dell'attraversamento su Borro della Cervia, calcolato con un metro di franco e relativo alla piena con Tr=100 anni, non dovrà essere inferiore a 285,42 m sul livello del mare.

a.9 Nel presente comparto la dimensione minima dei sub-comparti è pari al 25% dell'intera area.

b) <u>comparto CC2 (Castelnuovo dei Sabbioni – loc. Ghiandelli)</u>

b.1. Si individuano i seguenti parametri massimi per l'edificazione:

- S.U.L. mq 1.100;
- numero massimo dei piani consentiti: 2 piani fuori terra;

b.2. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- il disegno dei lotti dovrà tenere conto delle viabilità poderali e vicinali esistenti e della presenza di ciglioni e/o muri di contenimento in pietra;
- l'edificazione dovrà rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche, contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione con le trasformazioni del terreno circostante.
- la proposta di piano dovrà porre particolare attenzione, dal punto di vista paesaggistico, alle relazioni che si stabiliscono tra edificato di margine urbano e territorio agricolo: a tale riguardo le tipologie edilizie adottate dovranno dialogare con i caratteri del paesaggio rurale limitrofo, prediligendo costruzioni con un

numero di piani ed una densità edilizia minore man mano che ci si allontana dal margine attualmente edificato. Dovrà inoltre essere curata l'ambientazione delle pertinenze degli edifici e delle porzioni non edificate in relazione al contesto paesaggistico circostante.

b.3. Lo schema distributivo proposto all'interno del comparto dovrà uniformarsi a quello previsto dal piano attuativo (decaduto) approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° del 42 del 28.06.2010.

c) comparto CM1 (Montegonzi)

c.1. In ragione della sensibilità ambientale dell'area, compresa all'interno dell'ambito di "tutela paesistica degli aggregati di elevato valore storico e ambientale", si individuano i seguenti parametri massimi per l'edificazione:

- S.U.L. mq 1.300;
- numero massimo dei piani consentiti: 2 piani fuori terra;

c.2. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- il disegno dei lotti dovrà tenere conto delle viabilità poderali e vicinali esistenti e della presenza di ciglioni e/o muri di contenimento in pietra;
- l'edificazione dovrà rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche, contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione con le trasformazioni del terreno circostante.
- la proposta di piano dovrà porre particolare attenzione, dal punto di vista paesaggistico, alle relazioni che si stabiliscono tra edificato di margine urbano e territorio agricolo: a tale riguardo le tipologie edilizie adottate dovranno dialogare con i caratteri del paesaggio rurale limitrofo, prediligendo costruzioni con un numero di piani ed una densità edilizia minore man mano che ci si allontana dal margine attualmente edificato. Dovrà inoltre essere curata l'ambientazione delle pertinenze degli edifici e delle porzioni non edificate in relazione al contesto paesaggistico circostante.

c.3. Lo schema distributivo proposto all'interno del comparto dovrà uniformarsi a quello previsto dal piano attuativo (decaduto) approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° del 8 del 09.02.2011.

TITOLO II
INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO

art. 54 - La città da riqualificare: i comparti di Recupero Urbano (RU)

1. Il Regolamento Urbanistico individua le parti di territorio interessate da interventi volti a qualificare la struttura urbana attraverso operazioni di recupero e/o ricucitura dei tessuti edilizi.
2. Negli ambiti di recupero urbano gli interventi sono di norma di tipo indiretto: l'attuazione di ciascun comparto è subordinata alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto ivi compresi i sistemi infrastrutturali in essa perimetrali e/o ad essa contermini e/o comunque ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune.
3. Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, potrà individuare con apposito provvedimento ambiti edificatori di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, sia rispetto ai processi di trasformazione sia riguardo alle dotazioni infrastrutturali. Tali ambiti dovranno comunque riguardare almeno il 50% dell'intera area di comparto e prevederne l'edificazione in proporzione all'area considerata.
4. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi, in tali ambiti sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.
5. Per ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:
   1. parcheggi pubblici: mq. 4 per ogni 80 mc da edificare;
   2. verde pubblico attrezzato: mq. 6 per ogni 80 mc da edificare;
   3. aree per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 10 per ogni 80 mc da edificare.
6. Al riguardo, per metri cubi da edificare si intendono tanto i volumi convenzionali previsti in interventi di nuova edificazione quanto quelli previsti in interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente.
7. Il Comune potrà consentire, in luogo della realizzazione del verde pubblico, ulteriori mq. 4 di parcheggi pubblici per ogni 80 mc da edificare.
8. In questi comparti è ammessa di norma, in via prioritaria, la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse inoltre, ai fini della completa rifunzionalizzazione delle aree che comprendono detti comparti, le seguenti destinazioni d'uso:
   - artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
   - esercizi di vicinato;
   - turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto;
   - direzionale;
   - di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).
9. In caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale la media delle superfici utili degli alloggi previsti nell'intervento non potrà essere inferiore a mq. 65 e il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 65 mq non potrà superare il 20% del numero complessivo degli alloggi previsti.
10. Per ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia nell'ambito del lotto dovranno essere previste aree per parcheggio privato secondo le prescrizione di legge e comunque in misura non inferiore a due posti auto per ogni unità immobiliare. Dovranno inoltre essere previste aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze

arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo, nella misura minima del 20% della superficie del lotto.
11. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 5,00 dalle strade e da spazi pubblici;
- m. 5,00 dai confini con privati;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

Il piano attuativo potrà motivatamente prevedere anche distanze inferiori a quelle sopra indicate, fermo restando che la minore distanza dai confini con privati potrà essere prevista solo previo accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico.
12. La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base sulla scorta dei criteri di intervento stabiliti all'interno dell'Allegato V di Regolamento Edilizio "Criteri per la realizzazione degli interventi all'interno delle zone di Regolamento Urbanistico" Sez. III . Diverse soluzioni tecniche potranno essere ammesse, previa parere favorevole della Commissione Edilizia, solo se espressamente previste nella normativa tecnica di attuazione del piano attuativo.
13. In assenza di piano attuativo, sugli edifici e sulle infrastrutture esistenti all'interno dei comparti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportano aggiunte ai volumi esistenti.

14. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la Superficie Utile Lorda massima, il numero dei piani e l'altezza massima indicati sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

a) <u>Comparto RUA1 (Cavriglia – annessi in località Borgazzano)</u>
a.1. L'intervento di recupero si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attualmente occupata da alcuni annessi che precedentemente ospitavano un'officina per la realizzazione di carpenteria metallica. Nell'ambito delle operazioni di recupero dovrà essere prevista la cessione al Comune dell'area a verde pubblico individuata all'interno del perimetro di comparto nelle tavole di Regolamento Urbanistico.
a.2. Previa redazione di Piano di Recupero esteso all'intero comparto sono consentite azioni di riqualificazione dell'area tramite interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica con accorpamento delle volumetrie esistenti e possibilità di implementare la S.U.L. esistente (circa 480 mq) fino a raggiungere mq. 600.
a.3. La volumetria ricostruita dovrà essere articolata in più edifici separati: a tale fine tra gli edifici dovrà essere stabilita, a livello tipologico, una gerarchia di ruoli sul tipo di quella esistente tra villa e edifici minori.
a.4. Le costruzioni dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:

- numero massimo dei piani abitabili per gli edifici: 2 compreso piano terra e senza possibilità di realizzare locali a soffitta eccetto che per il fabbricato principale.

a.5. E' ammessa la destinazioni d'uso residenziale.
a.6.E' prescritto il mantenimento delle scarpate, dei ciglioni e delle formazioni arboree lineari esistenti. E' consentito effettuare, sul versante situato a monte dell'intervento, lievi interventi di modellazione del suolo al fine di favorire l'inserimento armonico degli edifici nel contesto.

a.7. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi:
1) con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
2) per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m di un'area caratterizzata da erosione localizzata attiva, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini.
Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio, ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
a.8. Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
Nell'area destinata a verde (VP_P) essendo caratterizzata da P.G.4 potrà essere realizzato un campetto sportivo senza manufatti (tribune, spogliatoi, ...).

b) <u>Comparto RUB1 (Neri – ex stabilimento Gummilabor)</u>
b.1. Si tratta di un'area ex produttiva in cui, in vista della riconversione ad uso residenziale, è stato avviata una procedura di caratterizzazione preordinata alla bonifica (sito AR151*).
b.2. Al termine delle operazioni di bonifica sono consentiti, previa redazione di un Piano di Recupero esteso all'intero comparto, interventi di nuova costruzione per un massimo di 1300 mq di S.U.L..
b.3. Le costruzioni dovranno armonizzarsi per tipologia con quelle della frazione e rispettare i seguenti parametri edilizi:

- numero massimo dei piani abitabili: 2
- altezza massima dell'edificio: mt. 7,50

b.4. Saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- esercizi di vicinato;
- direzionale.

b.5. E' prescritto il mantenimento delle aree boscate esistenti.
b.6. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi:
1) con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata

all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto;
2) per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

c) Comparto RUC1 (Castelnuovo - area del campo sportivo)
c.1. In tale comparto sono ammessi, previa redazione di piano di recupero, interventi di riqualificazione urbana finalizzati alla individuazione del nuovo "centro" di Castelnuovo dei Sabbioni, con una Superficie Utile Lorda di mq 8.000.
c.2. Gli interventi dovranno prevedere una pluralità di attività e di destinazioni, tali da favorire la creazione di un "luogo centrale" per l'abitato della frazione.
c.3. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una piazza pubblica attestata sulla viabilità di bordo.
c.4. Saranno ammessi interventi di:
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c.5. Le costruzioni dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:
- numero massimo dei piani abitabili per gli edifici prospettanti sulla piazza: 3 oltre al piano terra
- numero massimo dei piani abitabili per gli altri edifici: 2 oltre al piano terra.

c.6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale, per una Superficie Utile Lorda non superiore a mq. 6.500;
- artigianale, fino ad un massimo di 500 mq di S.U.L.: sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Ogni attività insediata non potrà superare la S.U.L. di 100 mq;
- esercizi di vicinato;
- turistico ricettiva, fino ad un massimo di 500 mq di S.U.L., ed un massimo di 15 posti letto;
- direzionale, fino ad un massimo di 500 mq di S.U.L.;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

c.7. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi:
1) con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto;

2) per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
3) per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.

d) Comparto RUC2 (Villini – annessi)
d.1. L'intervento di recupero si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attualmente occupata da annessi agricoli abbandonati e da strutture precarie.
d.2. Previa redazione di un piano di recupero esteso all'intero comparto sono consentite azioni di riqualificazione dell'area tramite interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con accorpamento delle volumetrie esistenti e possibilità di implementare la S.U.L. esistente fino a raggiungere mq. 800.
d.3. Il modello insediativo sarà quello tipico dell'edilizia dei luoghi, possibilmente articolato in più edifici, in modo da ricostituire una sorta di complesso rurale: a tale fine tra gli edifici dovrà essere stabilita, a livello tipologico, una gerarchia di ruoli sul tipo di quella esistente tra casa padronale e annessi (edifici minori).
d.4. Le costruzioni dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:

- numero massimo dei piani abitabili per gli edifici: 2 compreso piano terra. Per gli edifici minori non è consentita la realizzazione di vani soffitta al di sopra del primo piano.

d.5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, fino ad un massimo di 400 mq di S.U.L.;
- turistico ricettiva, fino ad un massimo di 400 mq di S.U.L..

d.6. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
d.7. Con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni sciolti su pendii con pendenza maggiore del 25%, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree

contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.

e) Comparto RUF3 (S. Barbara - lungo il fiume)

e.1. In tale comparto sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, con parziale o totale demolizione delle volumetrie esistenti, con possibilità di incrementare la S.U.L. fino ad un massimo di mq. 1.300.

e.2. Il piano attuativo dovrà prevedere:

- la realizzazione/adeguamento della viabilità pubblica indicata all'interno delle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico, funzionale al collegamento dell'area da un lato con la S.P. delle Miniere e dall'altro con la nuova viabilità di piano prevista in riva destra del torrente S.Cipriano. Il tracciato viario dovrà salvaguardare la pertinenza del complesso di matrice storica denominato "Mulinaccio" (scheda 117 dell'Analisi del patrimonio extraurbano di natura storica facente parte del quadro conoscitivo di Piano Strutturale).
- la realizzazione di una area a verde pubblico in fregio al torrente S.Cipriano.

e.3. Saranno ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

e.4. Le costruzioni dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:

- numero massimo dei piani abitabili: 2
- altezza massima dell'edificio: m. 8,50

e.5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- esercizi di vicinato;
- direzionale.

e.6. Il comparto è attraversato da un elettrodotto aereo 132.000 KV: l'intervento di trasformazione dovrà essere compatibile con il livelli di esposizione delle popolazioni alle onde elettromagnetiche previsti per legge.

e.7. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

e.8. La zona a fattibilità F.I.4 non dovrà essere oggetto di alcun intervento ma destinata a verde.

e.9. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

e.10. Gli interventi in pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

e.11. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
e.12. Per quanto concerne gli aspetti acustici, si prevede che per gli interventi di cui al presente articolo, in sede di approvazione del progetto, la redazione di proprio ed apposito studio del clima acustico. In particolare si prescrive che l'onere delle spese relative alle opere di mitigazione che consentano di ricondurre i livelli di rumore entro i limiti richiesti dalla normativa, sarà a carico dei proponenti.

f) Comparto RUF1 - S. Barbara - ex campetto di calcio (in corso di attuazione)
f.1. L'intervento di recupero, attualmente in fase di attuazione, prevede l'insediamento di una pluralità di attività e di funzioni, tali da favorire lo sviluppo di spazi di relazione all'interno del villaggio e a servizio della frazione, con una volumetria massima complessiva di mc. 6.000: per il comparto valgono le specifiche norme di piano attuativo.

g) Comparto RUG1 - S. Cipriano - area dell'ex campo sportivo (in corso di attuazione)
g.1. L'intervento di recupero, attualmente in fase di attuazione, prevede la realizzazione di di una "piazza" per S. Cipriano, con possibilità di realizzare una volumetria massima complessiva di mc. 18.000. Gli interventi prevedono una pluralità di attività e di destinazioni, tali da favorire la creazione di un "luogo centrale" per l'abitato, ovvero:

- residenziale, per una volumetria complessiva non superiore a mc. 14.000;
- artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100;
- esercizi di vicinato;
- direzionale;
- di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

g.2. Per il comparto valgono le specifiche norme di piano attuativo.

TITOLO III
PEREQUAZIONE URBANISTICA

art. 55 - Disciplina della Perequazione Urbanistica

1. La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale ed è finalizzata al superamento delle diversità di condizione giuridico economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. La perequazione si attua principalmente attraverso la definizione di un modello di sviluppo urbanistico che preveda ambiti urbani e territoriali al cui interno si opera la ridistribuzione dei benefici e degli oneri suddetti.
3. Detti ambiti sono determinati:
   a) in maniera predefinita per le sottozone di espansione residenziale C di cui all'art. 53 delle presenti norme tecniche di attuazione, attraverso l'individuazione del perimetro dei relativi comparti edificatori nella cartografia di progetto;
   b) in maniera predefinita per le zone F_P di cui agli articoli 56 e seguenti delle presenti norme tecniche di attuazione , attraverso l'individuazione del loro perimetro nella cartografia di progetto;
   c) dal Comune, anche su proposta dei proprietari, contestualmente all'adozione dei piani attuativi, per le sottozone EU di cui all'art. 34, DR di cui all'art. 35 e RU di cui all'art. 54, delle presenti norme tecniche di attuazione in base all'effettiva possibilità di conseguire l'obiettivo del complessivo riassetto funzionale e tipologico di tale aree, anche attraverso il raggiungimento degli standard urbanistici e funzionali previsti.
4. La perequazione si attua inoltre attraverso l'individuazione di aree, aventi destinazione pubblica e generalmente poste all'interno del tessuto urbano già edificato ma non interessate da precedenti processi di trasformazione degli assetti insediativi, alle quali attribuire una capacità edificatoria, capacità che può essere trasferita in comparti o ambiti edificatori previo cessione gratuita al Comune dell'area stessa.
5. Tali aree, individuate nella cartografia di progetto e contraddistinte dalla sigla PUnn per ambito localizzativi e numero, sono di seguito elencate, con a fianco indicata la relativa capacità edificatoria:

UTOE	LOCALIZZAZIONE	SIGLA	DESTINAZIONE PREVISTA	S.U.L. (Mq)
Cavriglia	polo scolastico	PUA2	verde a servizio del plesso scolastico	170
Cavriglia	strada provinciale	PUA3	verde pubblico attrezzato	500
Cavriglia	stadio	PUA4	verde a servizio del complesso sportivo	500
Neri	Via degli Olmi	PUB2	verde pubblico attrezzato	270
Neri	via dei Tigli	PUB3	parcheggio	80
Massa S.	Strada comunale	PUD2	parcheggio	80
S. Cipriano	comparto RUG1	PUG1	verde pubblico attrezzato	670
Cetinale	pressi comparto CH4	PUG3	strada pubblica e verde di connettività urbana	400

6. La capacità edificatoria delle suddette aree può essere trasferita:

- nei comparti edificatori relativi alle sottozone di espansione residenziale C;
- negli ambiti edificatori relativi alle sottozone di recupero urbanistico RU.

7. Il trasferimento della capacità edificatoria da una o più aree PUnn ad un ambito o comparto edificatorio potrà avvenire a condizione che, a trasferimento avvenuto, il rapporto tra la SUL e la superficie territoriale dell'ambito o comparto considerato non sia superiore a 0,3 mq/mq. L'eventuale capacità edificatoria in eccesso potrà essere trasferita ad altri ambiti o comparti.
8. Il trasferimento della capacità edificatoria derivante dalle aree PUnn avviene di norma previo approvazione del piano attuativo relativo all'ambito o comparto edificatorio prescelto; l'operazione di trasferimento si intende conclusa solo quando la sottoscrizione di una convenzione sancisce, da un lato, il deposito della capacità edificatoria nell'ambito o comparto prescelto e, dall'altro, la cessione gratuita al Comune dell'area PUnn considerata. Il trasferimento della capacità edificatoria può avvenire anche in occasione della approvazione di varianti all'ambito o comparto edificatorio prescelto.
9. Relativamente all'area PUA3 in località Cavriglia per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m che circoscrive le aree caratterizzate dalla presenza del soliflusso, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
10. Relativamente all'area PUA4 in località Cavriglia per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del

contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
11. Relativamente all'area PUB2 in località Neri, in relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
12. Relativamente all'area PUB3 in località Neri, in relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
13. Relativamente alla zona PUG1 in località San Cipriano, per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
14. Relativamente alla zona PUG3 in località Cetinale, localizzata in adiacenza al comparto CH4 in corso di attuazione, particolare attenzione dovrà essere riservata, in sede di progettazione dell'infrastruttura, all'inserimento paesaggistico del nuovo tratto viario. In particolare:

a) dovranno essere limitati al massimo gli scavi ed i riporti;
b) dovranno essere realizzati gli opportuni raccordi di quota tra l'area a verde e le pertinenze delle abitazioni esistenti a valle;
c) dovranno essere realizzati gli opportuni raccordi tra le fossette di scolo della nuova infrastruttura ed il reticolo idrografico esistente.

Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m che circoscrive le aree caratterizzate dalla presenza del soliflusso, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
Gli interventi in pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

TITOLO IV
ATTREZZATURE TERRITORIALI DI NUOVA PREVISIONE

art. 56 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F_P)

1. Le aree per attrezzature di interesse pubblico di nuova previsione (Fnn_P) sono indicate nella cartografia di progetto oltre che con la retinatura anche con apposita simbologia di riferimento. Esse sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "F" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e rappresentano le porzioni di territorio da destinarsi ad attività di interesse collettivo.
2. Nelle sottozone di tipo "F1_P" ed "F3_P" gli interventi sono di norma realizzati dal Comune e/o dagli Enti pubblici competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati, previo autorizzazione del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento e, se del caso, previa stipula di una convenzione fra Comune e soggetti attuatori e/o gestori.
3. Nelle sottozone di tipo "F4_P" e "FT_P" gli interventi sono di norma realizzati da privati. Oltre ai casi specificatamente previsti dalle presenti norme, nel caso di interventi di particolare rilevanza o consistenza, il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, subordinare la loro realizzazione alla preventiva approvazione di un piano attuativo.
4. Per gli edifici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, scolastico e religioso dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura. Tali progetti dovranno inoltre soddisfare il rapporto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali strade e/o piazze e garantire comunque un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.
5. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione dovranno essere realizzati spazi a parcheggio di superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura;
- alla superficie coperta dell'attrezzatura.

Essi dovranno comunque essere dimensionati in modo tale da risultare sufficienti e proporzionati rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili. In caso di impossibilità al reperimento di spazi da adibirsi a parcheggio dovrà essere dimostrata l'idoneità delle aree a parcheggio pubblico poste nelle immediate adiacenze della attrezzatura.

art. 57 - Sottozone F1nn_P

1. Tali aree sono quelle che comprendono sottozone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero attraverso la costruzione di impianti coperti o scoperti.
2. All'interno delle sottozone F1nn_P, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sugli edifici esistenti sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

3. Previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona potranno inoltre essere attuati interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- ristrutturazione urbanistica;

4. Nella progettazione delle nuove strutture dovranno essere previste idonee sistemazione a verde delle parti pertinenziali.
5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione per ogni sottozona sono di seguito indicate:

a) Sottozona F1A2_P (Cavriglia – ex discariche minerarie)
a.1. Tale sottozona è destinata ad ospitare attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero anche di interesse sovracomunale (campi da golf, piste per il volo da diporto, ecc), unitamente ad attività di carattere commerciale (bar, ristoranti e simili) collegate con le attività insediate.
a.2. I processi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica riferito all'intera sottozona o ad un ambito organico della stessa con indici funzionali agli interventi previsti e con altezza massima di mt. 8,00.
a.3. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo, al fine di favorire il futuro insediamento delle attività sportivo/ricreative, è consentita la realizzazione, anche da parte di soggetti privati, su aree messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale previa convenzione, di un campo pratica per il golf per un numero massimo di 3 buche. E' inoltre consentita la ristrutturazione della pista di volo in terra battuta esistente in località Val di Prulli: gli spazi aperti residuali dalla valorizzazione del campo di volo e prospicienti la strada provinciale 14 delle Miniere saranno destinati ad ospitare attività sportivo ricreative quali ad esempio spazi di addestramento cani, aeromodellismo ecc. Al fine di favorire il corretto svolgimento delle attività è ammessa la realizzazione di strutture a servizio delle attività insediate (bagni, spogliatoi, hangar per gli aeromobili) per un massimo di 1.800 mq. Le strutture, monopiano, dovranno essere realizzate in materiali leggeri (legno metallo ecc.) con finitura esterna ad intonaco. La copertura dovrà essere a doppia falda con manto in coppo tegola ad eccezione dell'eventuale volume destinato ad hangar che potrà avere copertura a shed o piana con manto in lamiera coibentata color cotto. Le strutture di servizio potranno essere dotate anche di una zona bar funzionale alle attività medesime. Il progetto edilizio dovrà prevedere particolari accorgimenti per il contenimento dei consumi idrici e dovrà espressamente vietare l'uso di pesticidi, insetticidi, erbicidi e fungicidi che possano arrecare pregiudizio al sistema ambientale.
a.4. L'assetto definitivo delle aree dovrà disciplinare, oltre alla tipologia di attrezzature realizzabili e alla volumetria ammessa:

a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);
b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);
c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivo-ricreative;
d) il consumo di suolo ammissibile per le attività di servizio connesse alle attività sportive e ricreative (es. aggregazione di attività compatibili evitando la duplicazione di funzioni);
e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b, c, d (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema

di spazi verdi attrezzati ed aree agricole a colture tradizionali di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto agricolo, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);
f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi).
g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);
h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle (es. previsione di allaccio degli insediamenti al collettore fognario Cavriglia Vaccherecia, riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);
i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale – acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale – drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua).
l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali).
m) le misure volte a salvaguardare i nuovi impianti boschivi presenti nell'area; a tale proposito gli interventi dovranno essere localizzati al di fuori del perimetro di detti impianti. Qualora ciò non fosse possibile, saranno previsti interventi di rimboschimento quali “misure compensative”, ai sensi della normativa vigente in materia.

L'assetto definitivo delle aree dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra l'area di Bellosguardo - in particolare l'area destinata a parcheggio scambiatore prevista in prossimità del confine sud del circuito ciclistico – e la viabilità circumlaculae di Castelnuovo. L'infrastruttura dovrà svilupparsi ad est del circuito ciclistico per poi costeggiare l'area destinata ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e connettersi alla viabilità circumlacuale utilizzando principalmente i percorsi ex minerari esistenti e opportunamente adeguati, ai fini della sicurezza, per l'utilizzo previsto. Il tracciato ciclopedonale dovrà, per la porzione ricadente all'interno dell'area oggetto di Recupero Ambientale, essere coerente con i contenuti del progetto medesimo.
a.5 Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
a.6 Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi e subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle

caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
a.7. Le aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
a.8. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, e da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.
a.9. Gli interventi in pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

b) Sottozona F1C1_P (Castelnuovo – località Pian di Colle)
b.1 Tale sottozona è destinata ad ospitare il nuovo campo sportivo di Castelnuovo dei Sabbioni (vedi art. 54 lettera c. delle presenti Norme Tecniche di Attuazione), oltre ad impianti sportivi e ricreativi anche di interesse comunale.
b.2 I processi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio riferito all'intera sottozona o ad un ambito organico della stessa stabilito dal Comune, eventualmente esteso a porzione della sottozona F4C1_P, al fine del reperimento dei relativi standard urbanistici, quali verde pubblico e parcheggi.
b.3. Le costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri tipici dell'edilizia sportiva e rispettare, di norma, i seguenti parametri edilizi:

- numero massimo dei piani abitabili: 1;
- altezza massima degli edifici funzionale all'attività prevista e comunque non superiore a 12 metri;

b.4. La progettazione degli interventi dovrà rispettare i seguenti indirizzi /cautele :

- il corso d'acqua e la vegetazione riparia posti a margine dell'area dovranno essere salvaguardati e valorizzati;
- dovrà essere previsto un numero adeguato di parcheggi in ragione delle nuove attività da insediare, da localizzarsi prioritariamente nella sottozona F4C1_P.

b.5. In merito alla risorsa acqua si ritengono possibili le seguenti forme di approvvigionamento idrico:

- escavazione di pozzi in numero non superiore a 1;
- realizzazione di bacini di accumulo delle acque piovane ai fini di sopperire al fabbisogno idrico per l'irrigazione delle aree sportive e attrezzate.

In fase di progettazione andrà inoltre valutata la possibilità di riutilizzare le acque depurate per l'irrigazione delle aree a verde o per gli scarichi dei bagni.
Potranno essere altresì valutate forme di integrazione tra la risorsa idrica disponibile nell'area e quella disponibile nelle sottozone F1C2_P e FTC1_P.
b.6. Relativamente ai reflui le singole attrezzature dovranno dunque essere dotate di depuratori di capacità adeguata.
b.7. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a

carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
b.8. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.
b.9. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

c) Sottozona F1C2_P (Castelnuovo – località Pian di Colle)
c.1 Tale sottozona è destinata ad ospitare attività sportive e ricreative, nonché attività commerciali (bar, ristoranti e simili) direttamente collegate con le attività insediate. In particolare nell'area è prevista la realizzazione di un parco acquatico con piscina, verde attrezzato, area pic-nic ecc.. Al fine di favorire il corretto svolgimento dell'attività e l'equilibrio economico finanziario dell'intervento è ammessa la realizzazione di strutture a servizio quali bagni, spogliatoi, docce, bar ecc. e di attività commerciali di vicinato funzionali alla sostenibilità economica delle attività insediate.
c.2 I processi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio riferito all'intera sottozona o ad un ambito organico della stessa stabilito dal Comune, eventualmente esteso a porzione della sottozona F4C1_P, al fine del reperimento dei relativi standard urbanistici, quali verde pubblico e parcheggi.
c.3. Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
- numero massimo dei piani abitabili: 2;
- altezza massima degli edifici: m. 7,50 (nel caso di realizzazione di strutture sportive l'altezza, funzionale all'attività prevista, non potrà comunque superare i 12 metri).

c.4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- impianti sportivi;
- attrezzature ricreative;
- attività commerciali di vicinato funzionali alla sostenibilità economica delle attrezzature sportive e ricreative insediate per un massimo di 300 mq di S.U.L..

c.5. La progettazione degli interventi dovrà rispettare i seguenti indirizzi /cautele :
- dovrà prevedersi un'adeguata separazione tra l'area attrezzata e la prospiciente SP n. 14 delle Miniere;
- dovrà essere previsto un numero adeguato di parcheggi in ragione delle nuove attività da insediare, da localizzarsi prioritariamente nella sottozona F4C1_P.

c.6. In merito alla risorsa acqua si ritengono possibili le seguenti forme di approvvigionamento idrico:
- escavazione di pozzi in numero non superiore a 1;
- realizzazione di bacini di accumulo delle acque piovane ai fini di sopperire al fabbisogno idrico per l'irrigazione delle aree sportive e ricreative.

In fase di progettazione andrà inoltre valutata la possibilità di riutilizzare le acque depurate per l'irrigazione delle aree a verde o per gli scarichi dei bagni.
Potranno essere altresì valutate forme di integrazione tra la risorsa idrica disponibile nell'area e quella disponibile nelle sottozone F1C1_P e FTC1_P.
c.7. Relativamente ai reflui le singole attrezzature dovranno dunque essere dotate di depuratori di capacità adeguata.
c.8. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
c.9. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.

d) Sottozona F1D1_P (Massa dei Sabbioni – impianti sportivi)
d.1 Tale sottozona è destinata ad ospitare un campo da calcetto a servizio della frazione.
d.2 L'area si presenta pressoché pianeggiante con un lieve declivio verso nord: eventuali interventi di livellamento dovranno prevedere la realizzazione di piccole scarpate che richiamino, tipologicamente, le colture a ciglione olivato esistenti sui versanti limitrofi.
d.3 Al fine del migliore inserimento paesaggistico dell'infrastruttura inoltre la recinzione, lato valle, dovrà essere opportunamente schermata con alberature (olivi in formazione lineare e cipressi puntuali).

art. 58 - Sottozone F3_P
1. Tali aree sono quelle che comprendono sottozone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature per attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici, sedi di Enti o Istituzioni.
2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone.

a) Sottozona F3F2_P - area per attrezzature scolastiche (S. Barbara – lungo il fiume)
a.1. In tale sottozona si prevede la realizzazione di un nuovo plesso scolastico che ospiterà le scuole primaria e secondaria di riferimento per le frazioni di Meleto, Santa Barbara, San Cipriano e Cetinale.
a.2. L'intervento potrà essere attuato a seguito di una razionalizzazione dei servizi scolastici del Comune che preveda la contestuale riconversione ad asilo nido e scuola materna della scuola elementare di Santa Barbara, che attualmente ospita le classi terza quarta e quinta, e il riuso della scuola elementare di Meleto, che ospita le classi prima e seconda, a struttura per attività ricreative per ragazzi.
a.3. Il nuovo complesso dovrebbe comprendere una sezione elementare (5 classi) e due sezioni medie (6 classi) più locali tecnici e spazi e servizi complementari (aule tecniche, palestra, mensa) per un totale di 2.000 mq di superficie utile lorda con altezza massima di m. 6,50.

a.4. Il progetto edilizio dovrà prevedere, oltre alla riorganizzazione degli spazi aperti destinati a verde/gioco/ricreazione, la realizzazione di spazi a parcheggio privato nel rispetto delle superfici minime previste per legge e comunque nella quantità minima di numero 2 posti auto per ogni aula. L'intervento dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una passerella pedonale in attraversamento del Borro di San Cipriano e di un collegamento carrabile con la strada Provinciale delle Miniere. Dovrà inoltre essere indagata la possibilità di realizzare, lungo la suddetta strada provinciale, adeguati spazi di parcheggio per la sosta breve.
a.5. L'intervento potrà essere attuato in via diretta da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.
a.6. I progetti edilizi dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e di inserimento paesaggistico. Vista la presenza, in posizione marginale all'area, di un elettrodotto Terna 132.000 KV, l'intervento proposto dovrà inoltre essere compatibile con il livelli di esposizione delle popolazioni alle onde elettromagnetiche previsti per legge.
a.7. La zona a fattibilità F.I.4 non dovrà essere oggetto di alcun intervento, ma destinata a verde.
a.8. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acuq dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
a.9. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.
a.10. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
a.11. Gli interventi in pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
a.12. La quota dell'intradosso dell'attraversamento su Borro Lanzi, calcolato con un metro di franco e relativo alla piena con Tr=100 anni, non dovrà essere inferiore a 141,18 m sul livello del mare.
a.13. Per quanto concerne gli aspetti acustici, si prevede che per gli interventi di cui al presente articolo, in sede di approvazione del progetto, la redazione di proprio ed apposito studio del clima acustico. In particolare si prescrive che l'onere delle spese relative alle opere di mitigazione che consentano di ricondurre i livelli di rumore entro i limiti richiesti dalla normativa, sarà a carico dei proponenti.

art. 59 - Sottozone F4_P

1. Tali aree sono quelle che comprendono sottozone del territorio comunale destinate ad ospitare attività di interesse pubblico da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati, quali attrezzature per il traffico ed attività connesse, strutture socio sanitarie private, attrezzature di servizio alle attività produttive, attività ricreative e per il ristoro.
2. All'interno delle sottozone F4nn_P, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sugli edifici esistenti sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

3. Previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona potranno inoltre essere attuati interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- ristrutturazione urbanistica;

4. Nella progettazione delle nuove strutture dovranno essere previste idonee sistemazione a verde delle parti pertinenziali.
5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione per ogni sottozona sono di seguito indicate.

a) Sottozona F4C1_P (Castelnuovo – località Pian di Colle)
a.1 Tale sottozona è destinata ad ospitare le attrezzature di servizio comuni alle sottozone F1C1_P, F2C1_P e FTC1_P. In particolare l'area è destinata ad ospitare le opere stradali per l'accesso a tali sottozone, unitamente a tutte o parte delle aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dai rispettivi standard insediativi. L'area potrà altresì ospitare, in ragione di opportunità localizzative, ulteriori impianti a servizio delle suddette sottozone.
a.2 I processi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio riferito all'intera sottozona o ad un ambito organico della stessa stabilito dal Comune, eventualmente esteso a una o più delle sottozone F1C1_P, F2C1_P e FTC1_P.
a.3. Le modalità costruttive saranno quelle tipiche delle opere stradali e delle opere a verde pubblico.
a.4. La progettazione degli interventi dovrà rispettare i seguenti indirizzi /cautele :

- dovrà prevedersi un'adeguata separazione tra l'area attrezzata e la prospiciente SP n. 14 delle Miniere;

a.5. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
a.6. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.

b) Sottozona F4F4_P (S. Barbara – centro intermodale)

b.1. L'area produttiva si situa all'interno dell'ambito di recupero ambientale della miniera di Santa Barbara.

b.2. All'interno di tale perimetro opera direttamente il soggetto detentore della concessione mineraria sulla base del progetto di recupero ambientale autorizzato dalla Regione Toscana Settore miniere ed energia.

b.3. Nell'ambito degli interventi di recupero dell'area mineraria, all'interno della sottozona F4F4_P sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- demolizione senza ricostruzione.

b.4. Al termine delle operazioni di recupero, previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, sarà consentita la realizzazione di interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- S.U.L. massima mq 47.500;
- altezza massima non superiore a m. 12,00. Sono esclusi dalla verifica dell'altezza massima i volumi tecnici ed i carri ponte.

b.5. All'interno della sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale, commercio all'ingrosso e depositi per un massimo di mq. 42.750 di S.U.L.;
- commerciale, direttamente collegata con le attività produttive ivi insediate, comprese le sale per mostre;
- direzionale, nei limiti di mq. 4.750 di S.U.L., a servizio delle attività produttive ivi insediate.

b.6. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.

b.7. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono da prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

b.8. Gli interventi in pericolosità idraulica elevata (P.I.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

b.9. Gli interventi in pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
b.10. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
b.11. Nell'area del laghetto (F.I.4) non sono da prevedersi interventi.

c) Sottozona F4G1_P (S. Cipriano – cimitero per animali da affezione)
c.1. L'area, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è destinata ad ospitare un cimitero per gli animali da affezione ovvero cani, gatti, criceti, uccelli da gabbia ed altri animali domestici di piccole o medie dimensioni che stabilmente o occasionalmente convivono con l'uomo.
c.2. I soggetti, pubblici o privati, interessati alla costruzione di cimiteri per animali d'affezione devono, previa sottoscrizione di convenzione con il Comune, richiedere agli uffici l'apposita autorizzazione alla costruzione, che sarà rilasciata una volta acquisito il parere dell'ufficio A.S.L. competente. Il progetto del cimitero dovrà essere accompagnato dalla seguente documentazione tecnico-amministrativa:

- relazione idrogeologica della località, con particolare riferimento alla composizione chimico-fisica del terreno, alla profondità e alla direzione della falda;
- relazione tecnico-sanitaria che individui i sistemi di approvvigionamento idrico, di allontanamento delle acque reflue e dei rifiuti solidi assimilati agli urbani, l'ubicazione ed il numero di servizi igienici, l'eliminazione delle barriere architettoniche oltre all'osservanza della normativa vigente per quanto attiene alla costruzione degli impianti tecnici: elettrico, etc.
- parere igienico sanitario espresso dal Servizio di igiene e sanità pubblica della Azienda sanitaria locale (ASL) competente per territorio.

c.3. Il cimitero dovrà essere recintato lungo tutto il perimetro con recinzione in pali di ferro semplicemente infissi a terra e rete a maglia sciolta e dovrà essere adeguatamente schermato da siepi autoctone o piante di alto fusto a fogliame permanente. La recinzione dovrà avere un'altezza non inferiore a 1,80 metri dal piano esterno di campagna così da inibire l'ingresso di eventuali animali selvatici.
c.4. Il terreno del cimitero dovrà inoltre essere dotato di scoli superficiali per il pronto smaltimento delle acque meteoriche.
c.5. Eventuali strutture di servizio al cimitero per animali (sede del custode, bagni, capanno attrezzi manutenzione aree verdi) non potranno essere localizzati in zone a pericolosità geologica e sismica molto elevate (G4 e S4).
c.6. Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m che circoscrive le aree caratterizzate dalla presenza dell'area caratterizzata da franosità diffusa, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle

caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.
c.7. Le aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
c.8. Gli interventi in pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

d) Sottozona F4G2_P (S. Cipriano – deposito camper e roulotte)
d.1. All'interno della sottozona è consentita, da parte di soggetti pubblici e privati, la realizzazione di un'attività di deposito e rimessaggio camper e roulotte.
d.2. Nell'ambito dell'attività potrà essere prevista la realizzazione di strutture leggere a protezione dei mezzi parcheggiati. Le strutture, semplicemente ancorate al suolo, dovranno avere una copertura telonata.
d.3. L'eventuale scarico delle acque chiare e scure (uso domestico) sarà consentito soltanto negli appositi pozzetti che potranno essere realizzati previa presentazione al Comune di segnalazione certificata di inizio attività dotata di tutta la documentazione necessaria ai fini delle valutazioni di ordine igienico sanitario e idrogeologiche. Ai sensi dell'art. 378 del regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.) "*l'impianto igienico-sanitario deve essere allacciato alle reti acquedottistiche e fognarie pubbliche, ove esistenti. ..... Qualora non risulti tecnicamente ed economicamente praticabile una soluzione depurativa autonoma, è necessario prevedere impianti di ricezione a tenuta, con svuotamento periodico tramite autobotti e conferimento ad idoneo impianto di trattamento, secondo la disciplina in materia di rifiuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 915 del 1982 e successive modificazioni*".
d.4. L'eventuale realizzazione di strutture per il lavaggio potrà essere consentito previa presentazione al Comune di permesso a costruire provvisto di tutta la documentazione necessaria ai fini delle valutazioni di ordine igienico sanitario e idrogeologico.
d.5. L'area destinata a rimessaggio camper potrà essere recintata lungo il perimetro con recinzione in pali di ferro semplicemente infissi a terra e rete a maglia sciolta: dovrà in ogni caso essere adeguatamente schermata da siepi autoctone o piante di alto fusto a fogliame permanente.

art. 60 - Sottozone FT_P

1. Tali aree sono quelle che comprendono sottozone del territorio comunale destinate ad ospitare attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati, quali bar, ristoranti, attività alberghiere, extra alberghiere e simili.
2. Negli edifici esistenti, con destinazioni d'uso in contrasto con le indicazioni di Regolamento Urbanistico, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

3. Sono altresì consentiti, ai fini del riutilizzo degli immobili esistenti per le destinazioni d'uso compatibili, i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo, ivi compresi gli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- ristrutturazione urbanistica.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di nuova costruzione che interessino una Superficie Utile Lorda maggiore di 150 mq sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona, ivi compresi i sistemi infrastrutturali in essa perimetrali e/o ad essa contermini e/o comunque ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune, o, in subordine, ad un ambito ritenuto organico dal Comune. Nel caso di interventi che non riguardino l'intera sottozona, le eventuali nuove volumetrie potranno essere realizzate in proporzione alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità di tutti gli altri eventuali interventi prevedibili nella porzione di sottozona non compresa nell'ambito considerato.

5. Nel caso di interventi edilizi diretti, questi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 10,00 dalle strade e da spazi pubblici, salvo diverse limitazioni imposte dal codice della strada;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

6. Gli interventi su aree turistico-ricettive poste esternamente ai centri abitati dovranno privilegiare prioritariamente il recupero dei manufatti esistenti prima di impegnare nuovo suolo.

7. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate:

a) <u>Sottozona FTA3_P (Cavriglia – Borgazzano)</u>

a.1. Attraverso il completo recupero degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di una struttura turistico ricettiva avente una Superficie Utile Lorda non superiore a 300 mq ed una altezza massima di m. 7,00.

a.2. Oltre ai parcheggi previsti in generale per le zone "F_P", dovrà essere reperito un ulteriore posto auto per ogni camera prevista nel progetto.

b) <u>Sottozona FTC1_P (Castelnuovo – località Pian di Colle)</u>

b.1. Tale sottozona è destinata ad ospitare insediamenti turistico ricettivi e ad attività commerciali (bar, ristoranti e simili) direttamente collegati con tali insediamenti.

b.2. I processi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio riferito all'intera sottozona o ad un ambito organico della stessa stabilito dal Comune, eventualmente esteso a porzione della sottozona F4C1_P, al fine del reperimento dei relativi standard urbanistici, quali verde pubblico e parcheggi.

b.3. Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
- numero massimo dei piani abitabili: 2;
- altezza massima degli edifici: m. 7,50.

b.4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività turistico ricettive per un massimo di mq 3.000 di S.U.L.;
- attività commerciali direttamente collegate alle attività turistico ricettive insediate per un massimo di 200 mq di S.U.L..

b.5. La progettazione degli interventi dovrà rispettare i seguenti indirizzi /cautele :
- dovrà prevedersi un'adeguata separazione tra l'area attrezzata e l'aggregato di Pian di Colle (sottozona B1 a sud dell'area);
- il corso d'acqua e la vegetazione riparia all'interno dell'area dovranno essere salvaguardati e valorizzati;
- dovrà essere previsto un numero adeguato di parcheggi in ragione delle nuove attività da insediare, da localizzarsi prioritariamente nella sottozona F4C1_P.

b.6. In merito alla risorsa acqua si ritengono possibili le seguenti forme di approvvigionamento idrico:
- escavazione di pozzi in numero non superiore a 1;
- realizzazione di bacini di accumulo delle acque piovane ai fini di sopperire al fabbisogno idrico per l'irrigazione delle aree sportive e ricreative.

In fase di progettazione andrà inoltre valutata la possibilità di riutilizzare le acque depurate per l'irrigazione delle aree a verde o per gli scarichi dei bagni.
Potranno essere altresì valutate forme di integrazione tra la risorsa idrica disponibile nell'area e quella disponibile nelle sottozone F1C1_P e F2C1_P.
b.7. Relativamente ai reflui le singole attrezzature dovranno dunque essere dotate di depuratori di capacità adeguata.
b.8. Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
b.9. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
b.10. Le aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.
b.11. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
b.12. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche tese alla definizione degli

spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico.
b.13. Gli interventi in pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.4) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.
b.14. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Nell'attuazione degli interventi soggetti a pericolosità idraulica dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
b.15. In sede di predisposizione delle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche, relativamente alla posizione dei vari interventi nei confronti del Borro del Bacherozzolo, dovrà essere valutata la necessità della stesura di una verifica idrologico-idraulica per la definizione delle relative pericolosità e, di conseguenza, per l'attribuzione delle classi di fattibilità.

c) Sottozona FTP1_P (villaggio turistico e strutture connesse)
c.1. La sottozona, situata all'interno del "Parco di Cavriglia" (si veda articolo 51 delle presenti N.T.A.), era adibita, fino al mese di luglio 2013, a campeggio attrezzato per la sosta ed il soggiorno dei turisti. Recentemente la struttura è stata trasformata, coerentemente con i disposti della normativa regionale in materia di turistico ricettivo, da campeggio a villaggio turistico.
c.2. Il villaggio turistico "Orlando in Chianti" ricade, per la sua totalità, all'interno del Sito di Interesse Regionale 88 (IT5190002) che si estende per circa 8000 ettari lungo l'asse nord-sud dei Monti del Chianti, a comprendere anche una vasta porzione nel territorio provinciale di Siena e Firenze: i proponenti di piani, progetti o interventi che possano avere incidenze significative sul mantenimento delle specie e degli habitat presenti sono tenuti a presentare, ai fini della valutazione di incidenza, l'apposito studio redatto ai sensi della L.R. 56/2000.
c.3. La struttura ricettiva dispone attualmente di 241 piazzole di cui 96 riservate agli utenti forniti di mezzi propri, 135 allestite con tende attrezzate e case mobili e 10 occupate da bungalow. La capacità ricettiva del villaggio è dunque attualmente stimata in 964 posti letto (calcolati in n° 4 per ogni piazzola/bungalow).
c.4. La struttura dispone di un ristorante-bar, di un minimarket, di due piscine (adulti e bambini) con servizi accessori, di due parchi gioco per bambini e di un parco naturale.
c.5. All'interno di tale sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico ricettiva;
- commerciale (bar, ristoranti e simili) e di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili) a complemento alle attività turistico ricettiva esistente;

c.6. In assenza di piano attuativo sono ammessi inoltre i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi previsti ai punti 2) e 3) dell'art. 79 comma 2 lettera d);
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

c.7. È ammesso inoltre, in via diretta, il potenziamento dell'attività turistico ricettiva esistente attraverso la realizzazione fino ad un massimo di ulteriori 259 piazzole (massimo 1036 posti letto), oltre ai servizi minimi accessori come individuati dalla L.R. 42/2000 e dal Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo (Regolamento n. 18/R/2001).
c.8. La realizzazione di nuove piazzole è tuttavia subordinata alla preventiva realizzazione e/o programmazione degli interventi e delle azioni di seguito descritte volte a garantire la salvaguardia dell'area SIC-SIR all'interno della quale il villaggio turistico si trova, con riferimento alle problematiche dell'approvvigionamento idrico, dello scarico dei reflui e delle trasformazioni del bosco, così come desumibili dallo studio di incidenza sviluppato nell'ambito della VAS.
c.9. Riguardo all'approvvigionamento idrico, dallo studio di incidenza si desume, in sintesi, che nell'area del villaggio turistico potranno essere realizzate fino ad un massimo di 2 nuove opere di captazione idrica profonda delle acque (pozzi), dalle quali sono attese portate sufficienti a soddisfare il fabbisogno solo di una parte delle nuove utenze previste (in via presuntiva 151 nuove piazzole). Per l'approvvigionamento idrico delle ulteriori 108 piazzole lo stesso studio di incidenza conclude che dovranno ricercasi soluzioni diverse in luogo della perforazione di nuovi pozzi, che possono consistere tanto in un miglior utilizzo della risorsa idrica presente, attraverso il riutilizzo delle acque reflue prodotte dall'insediamento, quanto nell'approvvigionamento in aree esterne all'area SIC-SIR.
c.10. Riguardo allo scarico dei reflui, dallo studio di incidenza si desume, in sintesi, che l'attuale impianto di depurazione del villaggio turistico è in grado di garantire la depurazione dei reflui fino ad un massimo di 275 piazzole (per un totale di 1100 ospiti), così da consentire al massimo la realizzazione di 34 nuove piazzole. Per la depurazione dei reflui prodotti dalle ulteriori piazzole previste lo studio di incidenza evidenzia la necessità di un potenziamento dell'attuale impianto di depurazione, con l'applicazione delle migliori tecnologie mirate all'abbattimento dei carichi inquinanti, valutando, anche sulla base degli esiti del monitoraggio ambientale in corso disposto con la autorizzazione unica SUAP n. 31 del 21/03/2013, il convogliamento degli scarichi presso un diverso impluvio.
c.11. Riguardo alla problematica inerente la possibile trasformazione di superfici boscate conseguente alla effettuazione degli interventi previsti, lo studio di incidenza fornisce un elenco dettagliato di misure precauzionali da assumersi tanto nella fase di cantiere quanto nella fase a regime, volte ad assicurare il mantenimento delle superfici boscate. Lo stesso studio di incidenza prevede inoltre che per gli interventi per i quali non potrà essere evitata la perdita di superficie di bosco si dovrà procedere mediante rimboschimento compensativo di pari superficie.
c.12. Stante quanto sopra, si prevede che gli interventi di potenziamento di cui al comma c7 che comportino la realizzazione di un numero massimo di 275 piazzole all'interno del villaggio turistico sono assentibili, secondo le modalità e alle condizioni descritte al comma c16 e seguenti.
c.13. Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi di potenziamento di cui al comma c7 che comportino all'interno del villaggio la realizzazione di un numero complessivo superiore alle 275 piazzole è invece condizionato dalla avvenuta realizzazione e/o convenzionamento degli interventi e delle azioni volti a garantire la salvaguardia dell'area SIC-SIR secondo le indicazioni fornite dallo studio di incidenza e sopra sintetizzate.
c.14. A tale proposito, per gli interventi di cui al comma c.13 dovrà essere preliminarmente predisposto un progetto di dettaglio relativo alle modalità di approvvigionamento idrico del villaggio turistico che preveda, nell'ordine di priorità che segue:

- la realizzazione di un sistema di recupero e riciclo che consenta l'ottimale utilizzazione delle risorse idriche già presenti;

- la realizzazione di ulteriori due pozzi, da localizzarsi sulla base di apposite indagini preliminari;
- la realizzazione di un impianto di approvvigionamento di acqua a uso idropotabile in aree esterne all'area SIC-SIR.

c.15. Dovrà altresì essere predisposto un progetto di dettaglio relativo alle modalità di smaltimento degli ulteriori reflui prodotti che, sulla scorta degli esiti del monitoraggio ambientale attualmente in corso, preveda, nell'ordine di priorità che segue:

- il potenziamento dell'attuale depuratore, con l'applicazione delle migliori tecnologie mirate all'abbattimento dei carichi inquinanti, anche con un processo di finissaggio mediante fitodepurazione, compatibilmente con la capacità di smaltimento del corpo idrico recettore, in maniera da non comprometterne i requisiti di naturalità;
- il convogliamento di parte o tutti i reflui prodotti dal depuratore presso altri corpi recettori.

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno comunque essere effettuati adottando le seguenti misure precauzionali, che verranno assunte come elemento prescrittivo nelle relative autorizzazioni:

- limitare allo stretto indispensabile i movimenti di terra ed evitare di farne quando risulta affiorare il substrato roccioso; in occasione degli scavi avere sempre cura di ripristinare il terreno vegetale nell'orizzonte originario;
- evitare di riempire e sbarrare i fossetti ed i corsi d'acqua con il materiale terroso di risulta da scavi e lavorazioni varie;
- evitare di effettuare scavi in prossimità degli alberi (lasciare almeno 1 metro dal centro del fusto) e di addossare al piede degli stessi strutture di contenimento di pietrisco;
- evitare di effettuare, per quanto possibile, le lavorazioni in periodo riproduttivo di anfibi ed uccelli, vale a dire, indicativamente da fine febbraio a fine giugno;
- impedire che possano verificarsi infiltrazioni nel sottosuolo di sostanze contaminanti (ad esempio solventi, lubrificanti, gasolio, benzine, acque reflue, ecc., ...); qualora dovesse verificarsi uno sversamento accidentale intervenire con la massima celerità per impedire che il contaminante si infiltri ed asportando immediatamente il terreno contaminato e smaltendolo secondo le normative vigenti in materia;
- data la natura rocciosa del suolo, anche in superficie gli scavi dovranno essere condotti rispettando la naturale stratigrafia del terreno evitando di interrare lo strato superficiale;
- i nuovi pozzi dovranno essere perforati e completati in modo che non creare veicolo preferenziale di trasferimento di un eventuale contaminante dalla superficie alla falda;
- prevedere le finiture delle piazzole costituite da prato naturale invece che in pietrisco;
- limitare l'uso degli automezzi presso le piazzole al solo carico e scarico evitando di realizzare aree di parcheggio in prossimità delle stesse;
- evitare di realizzare le viabilità carrabili in materiale impermeabile;
- lasciare tra le diverse piazzole corridoi di bosco e sottobosco naturale;
- per le bordature delle piazzole o di altri spazi con cespugli utilizzare solo essenze autoctone e non piante ornamentali privilegiando tra gli arbusti quelli che producono frutti appetibili alla fauna ed in particolare all'avifauna;

- mantenere e preservare per quanto possibile le essenze vegetali del sottobosco.

c.16. Nella conduzione del villaggio turistico dovranno inoltre essere adottate le seguenti misure precauzionali, che verranno assunte come elemento prescrittivo nelle relative autorizzazioni:

- limitare i rumori all'interno dell'area mediante anche l'adozione di un regolamento interno;
- limitare per quanto possibile l'inquinamento luminoso anche orientando tutte le fonti di illuminazione verso il basso;
- effettuare un controllo periodico delle acque reflue che fuoriescono dal depuratore e la funzionalità e l'efficacia di tutte le condotte a tenuta comprese quelle che dal Villaggio Turistico giungono al depuratore;
- effettuare una gestione degli alberi secondo le normali pratiche selvicolturali di gestione delle fustaie così come regolamentato dal D.P.G.R. 8 agosto 2003, n. 48/R (Regolamento forestale della Toscana) ss.mm.ii.;
- effettuare monitoraggi tramite metodologia IBE o STAR.ICMi nel Rio Capezzulli: il primo anno dovranno essere fatti quattro campionamenti; se i risultati sono positivi i successivi possono essere fatti con cadenza ogni due anni; i campionamenti dovranno essere fatti due a monte e due a valle dall'immissione dello scarico. La distanza cui fare i campionamenti rispetto allo scarico dovrà essere stabilita in base ad una serie di parametri quali la portata del corso d'acqua, il carico degli scarichi ed altri. I risultati del monitoraggio dovranno essere inviati al Comune di Cavriglia. Qualora il monitoraggio richiesto venisse già fatto a seguito di altre autorizzazioni sarà sufficiente inviare i relativi risultati senza necessariamente duplicare il monitoraggio.

c.17. Qualora nella realizzazione degli interventi sopra previsti dovesse comunque prevedersi una effettiva perdita di superficie di bosco (quali ad esempio aree pavimentate, percorsi stradali, aree occupate da strutture, ecc.) dovranno comunque essere contestualmente previsti interventi di rimboschimento compensativo di pari superficie.

c.18. Nella individuazione delle aree da rimboschire e nelle modalità di intervento dovranno essere inoltre osservati i seguenti criteri:

- si dovrà privilegiare il recupero di ambiti degradati;
- i rimboschimenti non dovranno interferire con gli Habitat “aperti” di interesse comunitario, presenti soprattutto nelle aree di crinale;
- gli interventi dovranno essere volti alla riduzione della frammentazione degli ambienti naturali esistenti.

c.19. Per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni sciolti su pendii con pendenza elevata, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.

TITOLO V
NORME PARTICOLARI

art. 61 – Infrastrutture stradali di nuova previsione

1. Gli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico individuano, con apposita simbologia, le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi tratti viari e all'adeguamento di tratti viari esistenti.
2. Le nuove viabilità previste nel Regolamento Urbanistico dovranno di norma essere eseguite nel rispetto delle indicazioni e delle sezioni stradali tipo rappresentate all'articolo 67 di Regolamento Edilizio. Il Comune potrà, con specifico provvedimento, concedere deroghe a dette disposizioni nel caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno.
3. Per quanto riguarda la viabilità esistente in località Neri di collegamento tra Via dei Larici e Via degli Olmi, per la quale è previsto l'adeguamento funzionale, nel tratto di strada ricadente in area caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) e sismica limitata (F.S.4), sono consentiti solo interventi di manutenzione, senza ampliamento della sede stradale.
4. Per quanto riguarda il nuovo ponte a Vaccherecia, la quota dell'intradosso dell'attraversamento sul Borro di Vaccherecia, calcolato con un metro di franco e relativo alla piena con Tr=100 anni, non dovrà essere inferiore a 147,95 m sul livello del mare.
5. Per quanto riguarda la realizzazione della strada a monte del Cetinale (vedi scheda di valutazione n° 56 - infrastruttura 13), nelle aree caratterizzate da fattibilità idraulica limitata (S.I.4), la strada dovrà essere realizzata in sicurezza idraulica, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato 11.1 “integrazioni alla relazione idrologico-idraulica” del Piano Strutturale, e resa trasparente al passaggio dell'acqua a mezzo di tubazioni.

art. 62 - Corridoi infrastrutturali

1. Si tratta di ambiti di salvaguardia destinati alla localizzazione di nuovi tratti viari, in cui non è consentito, fino alla progettazione definitiva dell'attrezzatura, alcun tipo di intervento che modifichi permanentemente i suoli.
2. La superficie territoriale ricompresa all'interno dei corridoi infrastrutturali concorre, all'interno dei centri abitati, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria della relativa area di appartenenza mentre, all'esterno dei centri abitati, ai fini del raggiungimento dei minimi fondiari.

art. 63 - Ambito fluviale del torrente Cervia

1. Comprende il letto del torrente Cervia e le aree immediatamente limitrofe. Tali aree, nella fascia di 10 m. misurata dal piede dell’argine, sono considerate “fasce di rispetto” del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione, fatti salvi le opere idrauliche, gli attraversamenti e l a posa in opera di eventuali reti tecnologiche.
2. Il torrente attraversa tutto l'abitato di Cavriglia e costituisce potenziale per la realizzazione di percorsi ciclopedonali di attraversamento dell'abitato e di connessione con il territorio extraurbano.
3. All'interno dell'ambito del torrente Cervia dovranno essere favorite azioni di rinaturalizzazione delle sponde e valorizzazione a finalità ricreativa: è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero e l'istallazione di elementi di arredo (panchine, attrezzi sportivi, ecc.). Sono ammesse inoltre l’attività agricola, anche di tipo amatoriale, purché tale attività non contempli la realizzazione di recinzioni e manufatti di alcun tipo e tutte le attività che non contrastino con le finalità della salvaguardia idraulica.

4. La realizzazione degli interventi potrà essere promossa sia da soggetti pubblici che privati: in quest'ultimo caso l'attuazione degli interventi sarà regolata da apposita convenzione con il Comune.

art. 64 - Ambito di recupero ambientale (progetto ENEL)

1. L'ambito di recupero ambientale della miniera di Santa Barbara è individuato con apposita simbologia negli elaborati progettuali di Regolamento Urbanistico.
2. All'interno di tale perimetro opera direttamente il soggetto concessionario per l'escavazione del minerale di lignite nei bacini di Castelnuovo e Allori, sulla base del progetto di recupero ambientale autorizzato nel febbraio 2010 dalla Regione Toscana - Settore miniere ed energia - previa svolgimento di procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza statale.

art. 65 - Area per attività estrattive

1. Nella cartografia di progetto in località Grimoli è individuata con apposita simbologia un'area destinata ad attività estrattive, coerentemente alle indicazioni del P.A.E.R.P.
2. In tali zone è ammessa l'attività estrattiva ed una prima lavorazione del materiale estratto. Per prima lavorazione si intende quella necessaria a rendere idoneo il materiale alla sua utilizzazione, ovvero lavaggio, vagliatura, selezionamento, frantumazione.
3. Parte dell'area già attualmente è utilizzata per l'attività estrattiva, sulla base di un progetto di coltivazione approvato e autorizzato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 3 novembre 1998, n. 78, e successive modifiche e integrazioni.
4. Eventuali interventi di ampliamento della attività estrattiva, nell'ambito del perimetro individuato nella cartografia di progetto del Regolamento Urbanistico, potranno essere autorizzati previo approvazione di un nuovo progetto di coltivazione dalla cava, redatto ai sensi della L.R. 3 novembre 1998, n. 78, e successive modifiche e integrazioni, che tenga conto della destinazione finale prevista per l'area, prevedendo le fasi di ripristino contestualmente alle fasi di coltivazione in ampliamento.
5. La metodologia per la redazione del progetto di coltivazione dell'ambito interessato dalla escavazione dovrà essere il risultato di un'attività interdisciplinare che individui:

- sotto il profilo dell'uso del suolo: caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, vegetazionali, faunistiche, pedologiche, socio economiche, climatiche, di esposizione dei versanti, di viabilità, ecc;
- sotto il profilo geologico: aspetti geologici generali, stratigrafici, strutturali, geomorfologici, idrogeologici, geotecnici;
- sotto il profilo minerario: stato attuale, sistema di coltivazione, fasi di coltivazione, mezzi utilizzati, computi metrici, rendimenti, ecc;
- sotto il profilo del recupero: regimazione idraulica, modellamento morfologico, sistemazione a verde, viabilità, interventi di riporto, sistemazione discariche ad oggi già realizzate, ecc.

6. In quanto area interessata dal vincolo idrogeologico, l'eventuale attività estrattiva non dovrà alterare permanentemente l'equilibrio idrogeologico della zona nelle sue componenti geomorfologiche, di circolazione idrica, superficiale e sotterranea, e di copertura vegetale. Si dovrà, invece, operare affinché si limitino le perturbazioni su tali sistemi, per il tempo minimo necessario per l'estrazione dei materiali di cava, attraverso la ridotta estensione dei lotti di lavorazione e la loro contestuale risistemazione.

7. Nel caso di prossimità con aree viti-vinicole dovranno essere evitati, sia nella fase di esercizio che in quella di ripristino, effetti dannosi sui vigneti di pregio (destinati alla produzione di vini D.O.C. e D.O.C.G.).

Indirizzi specifici per la coltivazione della cava

Fatto salvo il mantenimento della quota di campagna ai margini del perimetro di scavo, la profondità massima totale di escavazione dovrà essere, più opportunamente, stabilita dal Comune in fase di rilascio dell'autorizzazione: a tal fine il progetto di coltivazione della cava dovrà corredato da modello stratigrafico/strutturale del sottosuolo che descriva l'andamento medio degli strati obiettivo e il conseguente spessore di roccia soprastante che verrà sbancato. La base dei dati per la ricostruzione del modello dovrà provenire da indagini geofisiche combinate con prospezioni geognostiche (sondaggi meccanici), distribuite in senso parallelo e perpendicolare all'attuale fronte di scavo ed estese almeno fino al bordo dell'area estrattiva di nuovo interesse, secondo uno schema che porti alla ricostruzione di una sezione geologica longitudinale e almeno tre sezioni trasversali all'attuale fronte di cava. In sede di redazione del progetto di coltivazione l'Amministrazione Comunale, su proposta motivata del titolare della concessione all'escavazione, potrà valutare, a suo insindacabile giudizio, eventuali metodologie di indagine alternative che garantiscano identici risultati qualitativo-conoscitivi al fine della costruzione del modello stratigrafico/strutturale del sottosuolo.

In sede di redazione del progetto di coltivazione, per la salvaguardia dell'ambiente, si dovrà evitare, per quanto possibile, la formazione di rilevati, specie su pendii montani, quando tali interventi rappresentino rischi per la sicurezza nella gestione della cava ed inconvenienti sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

Il progetto di coltivazione della cava dovrà inoltre prevedere:

1) il mantenimento, durante tutte le fasi di scavo, di un accesso carrabile in sicurezza all'abitato di Case Luceto. Nello specifico, nel caso si proceda ad escavazione dell'area di sedime della viabilità di accesso all'abitato - viabilità ricadente all'interno del perimetro dell'area estrattiva proposto dal P.A.E.R.P. - dovrà essere realizzata una viabilità provvisoria a servizio dell'aggregato: la strada, avente requisiti dimensionali minimi della viabilità esistente, dovrà essere realizzata all'interno del perimetro dell'area estrattiva senza impegni di suolo aggiuntivi. Al termine dei lavori di scavo il progetto di risistemazione ambientale dovrà prevedere il ripristino della viabilità attuale e dell'area di sedime della viabilità provvisoria secondo gli usi del suolo precedenti.

2) massima schermatura visiva, durante le operazioni di scavo, del fronte di cava dall'abitato di Secciano. Il progetto di coltivazione dovrà prevedere, fino al termine della realizzazione delle opere di risistemazione ambientale a sud del colle prospiciente l'abitato di Secciano, il mantenimento della schermatura visuale costituita dal versante nord-ovest del medesimo colle nella morfologia attuale. La schermatura potrà essere abbattuta al termine delle operazioni di scavo.

Indirizzi specifici per la risistemazione ambientale delle superfici escavate

Il progetto di recupero avrà lo scopo di reinserire, nel modo più idoneo, l'area escavata nel contesto ambientale e socio – economico esistente.

L'attività di recupero, contestuale all'estrazione, dovrà indicare, per ogni fase, i tempi necessari per la sua realizzazione. L'ultima fase dovrà comunque concludersi entro tre anni dalla fine della attività estrattiva.

La risistemazione dei versanti dovrà limitare l'uso delle gradonature, e dovrà evitare le scarpate verticali. Per la ricomposizione morfologica da realizzarsi a partire dalla zona posta al confine NO dell'area, il progetto di coltivazione dovrà prevedere un andamento

morfologico che dovrà ricongiungersi senza soluzione di continuità con le quote di 480 metri s.l.m. ricreando un versante ad andamento continuo.
Il progetto di recupero delle aree di escavazione dovrà privilegiare la ricollocazione dei materiali estrattivi del sito medesimo ai sensi del D.Lgs 117/2008 e s.m.i. ed in subordine, il ricorso a terre e rocce da scavo come sottoprodotti ai sensi delle norme in materia.
Le aree boscate perturbate o abbattute con l'attività estrattiva, anche quando trattasi di rimboschimenti recenti, dovranno essere ripristinate entro un termine breve, adeguato e certo, con modalità che assicurino la ricostituzione dell'habitat idoneo a quelle specie faunistiche presenti precedentemente all'attività estrattiva e utilizzando materiale di propagazione di provenienza locale, coerentemente con le esigenze di conservazione della biodiversità. Il ripristino dell'area boscata dovrà risultare, nello stesso sito estrattivo o in luoghi individuati per la compensazione, complessivamente di pari superficie a quella precedentemente occupata dal bosco, ai sensi dell'art. 44 della L.R.T. n. 39/2000.
Il progetto di recupero dovrà inoltre contemplare anche la riattivazione delle strade vicinali esistenti prima dell'inizio della attività estrattiva.
Nella fascia di 150 metri dalle sponde o piede degli argini dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e s.m.i., dovrà essere garantita la continuità paesaggistica tra il fiume e le aree agricole circostanti in modo da assicurare la fruibilità di tale fascia.
La destinazione finale dell'area sarà prevalentemente a funzione agricola. In particolare vi saranno aree da restituire alla pratica agricola come oliveto in coltura specializzata ed altre aree da piantumare con essenze tipiche del luogo per ricostituire il bosco preesistente.
Per quanto non espressamente specificato nella presente norma si rimanda alla norma di P.A.E.R.P..

art. 66– Ex discariche da assoggettare a bonifica ambientale

1. Nella cartografia di progetto sono indicate le aree da assoggettare a bonifica ambientale denominate "AR005", "AR007" e "AR053".
2. Fermo restando quanto previsto dalle normative vigente in materia di gestione dei rifiuti e per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, l'utilizzazione di tali aree, è subordinata alla approvazione di un progetto di bonifica da redigersi nel rispetto delle vigenti normative in materia, che stabilisca le modalità di recupero e di riutilizzo dell'area e con il quale si individuino i sistemi infrastrutturale e le opere di urbanizzazione necessari alle destinazioni previste. Le destinazioni ammesse in tali aree sono quelle di cui alla colonna "B" della tabella 1, dell'allegato 5, al Titolo V, della parte Quarta del D.Lgs 152/2006**.**

art. 67 – Orti sociali

1. Al fine di favorire un uso alternativo del tempo libero, il Consiglio Comunale potrà individuare aree del territorio comunale da utilizzare ad orti per la piccola produzione agricola destinata all'autoconsumo.
2. Dette aree potranno essere individuate:
- in zona agricola, limitatamente alle sottozone E1 ed E2;
- in zone destinate alle attrezzature territoriali, limitatamente alle sottozone F1, alle aree a verde pubblico attrezzato e alle aree di rispetto stradale.

3. L'utilizzazione ad orti sociale potrà avvenire previo approvazione da parte della Giunta Municipale di un progetto unitario, di iniziativa pubblica o privata, che preveda:
- la suddivisione in lotti dell'area individuata;
- la realizzazione della viabilità di accesso all'area e ai singoli lotti;

- l'eventuale installazione di annessi o manufatti precari funzionali alla conduzione degli orti.

4. La suddivisione in lotti dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche geometriche e planoaltimetriche dell'area individuata, mediante tracciamento dei confini ed eventuale apposizione di recinzioni in rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a m. 1,00. Ciascun lotto dovrà avere una superficie non superiore a mq. 200.
5. La viabilità di accesso all'area e ai singoli lotti dovrà essere di sezione ridotta, sufficiente a consentire l'accesso ai lotti con piccoli mezzi agricoli. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con materiale idoneo a garantirne la praticabilità, escludendo tuttavia ogni tipo di pavimentazione, sia essa bituminosa, in cemento o altro.
6. Gli eventuali annessi o manufatti precari dovranno essere monopiano, realizzati in legno o altro materiale leggero, non dovranno avere opere di fondazione, con esclusione delle sole opere di ancoraggio al suolo, e dovranno essere privi di qualunque dotazione che ne consenta un utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. Per ciascun lotto potrà essere realizzato un solo annesso, della superficie coperta non superiore a mq. 6. Potranno essere previsti anche annessi di dimensioni maggiori a servizio di più lotti, a condizione che a ciascun lotto venga riservata una superficie coperta non superiore a mq. 6.
7. Il progetto di utilizzazione dovrà essere attuato contenendo al minimo i movimenti di terra necessari all'eventuale livellamento dell'area e alla realizzazione della viabilità di accesso. Dovrà comunque essere prevista la realizzazione di una rete scolante a servizio di tutti i lotti previsti.
8. Nel caso di progetti di iniziativa privata, a seguito dell'approvazione del progetto di sistemazione, l'utilizzazione dell'area potrà avvenire previo sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo di durata pari a dieci anni, da registrare e trascrivere a cura e spese del proprietario dell'area, in cui questi si impegni:

- ad utilizzare l'area in conformità al progetto approvato;
- a non destinare gli eventuali annessi o manufatti precari ad altro uso da quello previsto in progetto;
- a non alienare i lotti previsti nell'area, né a costituire su di essi alcun diritto reale;
- a sostenere le spese per la manutenzione delle parti comuni;
- a ripristinare lo stato dei luoghi, rimuovendo annessi e recinzioni, trascorsi dieci anni dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo.

9. L'impegno al ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria od assicurativa di importo pari al 50% del costo di esecuzione dell'intervento di ripristino, determinato sulla base di computo metrico estimativo validato dal Comune.
10. Ove perdurino le esigenze che hanno dato luogo all'intervento, su richiesta del proprietario dell'area, il Consiglio Comunale potrà prevedere l'utilizzazione dell'area ad orti sociali per un periodo di ulteriori dieci anni. In tal caso dovrà essere rinnovato l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal proprietario dell'area e dovrà essere costituita nuova fideiussione bancaria od assicurativa.

Art. 68 - Aree interessate dalle previsioni del "Piano Comunale di Protezione Civile"

1. Il Regolamento Urbanistico localizza, all'interno degli elaborati grafici in scala 1:2.000, le aree di ammassamento della popolazione in caso di rischio (aree di emergenza) individuate dal vigente "*Piano comunale di protezione civile*". Le aree corrispondono al campo sportivo di Cavriglia, al campo sportivo di Neri, al campo sportivo di Castelnuovo dei Sabbioni, al campo sportivo di Santa Barbara ed al campo sportivo di Vaccherecia.

2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Salvo diverse disposizioni del piano di protezione civile, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Regolamento Urbanistico, a condizione che non comportino:
- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "*Piano comunale di protezione civile*".
4. Sono comunque fatte salve le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

art. 69 – Norme riferite alle zone ricadenti all'interno del raggio di 250 m da industria caratterizzata da rischio di incidente rilevante

1. Il Regolamento Urbanistico individua, all'interno della tavola "B5 – San Cipriano Cetinale", un raggio pari a 250 metri, dalla sorgente di rischio di incidente rilevante.
2. All'interno di tale raggio, in attesa dell'elaborazione R.I.R. (Rischi di Incidenza Rilevante), per tutte le zone che vi ricadono, le concessioni e le autorizzazioni edilizie sono soggette al parere tecnico dell'autorità competente di cui all'art. 21 del D.Lgs 17 Agosto 1999 n° 334. Tale parere è formulato sulla base delle informazioni fornite dai gestori degli stabilimenti soggetti agli artt. 6,7 e 8 del predetto decreto legislativo, secondo le modalità contenute nell'allegato al D.M. 9 Maggio 2001.

art. 70 – Direttive per la programmazione urbanistica commerciale

In attuazione delle disposizioni previste dalla L.R. 28/99 relative alla programmazione urbanistica commerciale, vengono di seguito dettate particolari disposizioni in ordine alle problematiche relative all'accesso e allo stazionamento presso le strutture commerciali.

Criteri di realizzazione dei raccordi viari

1. Relativamente alle medie strutture di vendita:
   - il raccordo tra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso; in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree di carico e scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
   - il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico, la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
   - il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati e indipendenti fra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario;
2. Relativamente alle grandi strutture di vendita, comprese le aree commerciali integrate:
   - devono essere garantite tutte le condizioni previste per le medie strutture di vendita di cui al precedente capoverso;
   - deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle

quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti;
- i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, di almeno uno per ogni 10.000 mq di superficie di parcheggio;
- tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

Dotazione e caratteristiche dei parcheggi

1. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali da recepire negli strumenti urbanistici comunali è costituita da parcheggi per la sosta stanziale e da parcheggi per la sosta di relazione, individuati nella misura che segue:
- parcheggi per la sosta stanziale, reperiti all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, comma 2, della L. 24 marzo 1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione, nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita; i parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici posti ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi.

2. Per i nuovi esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita. Per tali esercizi i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

3. Per le medie strutture di vendita di nuova realizzazione i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc).

4. Per le grandi strutture di vendita di nuova realizzazione i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni mq. di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di mq. 1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc).

5. In caso di ampliamento di piccole, medie o grandi strutture di vendita i suddetti standard si applicano alla parte di superficie di vendita in ampliamento.

6. I suddetti standard si applicano di norma integralmente anche nel caso che gli esercizi commerciali vengano realizzati per variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti. Tale dimensionamento può tuttavia essere ridotto fino ad essere annullato, ad insindacabile giudizio del Comune, nei seguenti casi:
- ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
- prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- interventi di recupero edilizio, urbanistico, ambientale e sociale relativi alle zone "RU".

7. Le aree esterne destinate a parcheggio localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 80 di parcheggio, fatte salve particolari misure di tutela storica e ambientale. Nel caso in

cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali.
8. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad 1 posto auto ogni mq. 25 di superficie di parcheggio.

Art. 71 – Norme per favorire la fruibilità degli edifici

1. Il Comune, nell'intento di favorire la fruizione di tutti gli edifici da parte di tutti i cittadini, intende promuovere una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni.
2. Costituisce finalità fondante del presente Regolamento urbanistico promuovere la realizzazione di edifici che siano realmente accessibili e quindi fruibili da parte di tutti i soggetti (disabili, bambini, anziani con ridotte capacità motorie).
3. Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno pertanto tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio, anche superando i limiti della attuale legislazione.
4. Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra, è stabilita una riduzione del 20% del contributo di cui all'art. 119 della Legge urbanistica regionale nel caso di realizzazione di:

- edifici unifamiliari accessibili secondo le vigenti disposizioni;
- edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se sviluppati in meno di tre piani.

5. Il Comune, con separati e specifici provvedimenti, potrà variare le modalità e l'entità degli incentivi, nonché le condizioni per il loro conseguimento.

Art. 72 – Norme per favorire interventi di bioedilizia

1. Il Comune, nell'intento di favorire la realizzazione di edifici caratterizzati da un maggiore qualità ecologica, intende promuovere una cultura della progettazione e della realizzazione edilizia che favorisca interventi edilizi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto di principi e criteri riferibili all'architettura bioecologica.
2. Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra, è stabilita una riduzione del 20% del contributo di cui all'art. 119 della Legge urbanistica regionale nel caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione aventi almeno quattro delle seguenti caratteristiche tecnico-costruttive:

- struttura portante in muratura di laterizio o pietra;
- spessore minimo delle murature perimetrali di cm. 40;
- solai di interpiano e di copertura in legno e laterizio;
- intonaci esterni ed interni in calce idraulica e finitura in grassello di calce;
- materiali coibenti di tipo naturale (sughero, pannelli di legno mineralizzato, ecc).

3. Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere certificato dal Direttore dei Lavori al termine degli stessi. Il Comune potrà effettuare gli eventuali controlli anche a mezzo di tecnici specializzati di propria fiducia.
4. Il Comune, con separati e specifici provvedimenti, potrà variare le modalità e l'entità degli incentivi, nonché le condizioni per il loro conseguimento.

Art. 73 – Varianti e revisione periodica del Regolamento Urbanistico

1. Al fine di verificare la corrispondenza del Regolamento urbanistico agli indirizzi ed alle linee generali e strategiche della pianificazione territoriale espresse nel Piano strutturale è istituito un Osservatorio permanente, con le funzioni:

- di controllo e verifica dello stato e delle modalità di attuazione del Regolamento urbanistico;
- di proposizione delle eventuali varianti ritenute necessarie per migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico.

2. Tale osservatorio è costituito dall'Ufficio Urbanistica comunale che, attraverso la quotidiana gestione delle pratiche, è in grado di monitorare gli effetti dell'impianto normativo e delle previsioni dello strumento urbanistico. L'Osservatorio potrà essere integrato da membri esterni ed interni al Comune.

Art. 74– Normativa di riferimento

1. Le presenti norme sono state redatte e fanno riferimento alle disposizioni normative vigenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico o delle sue successive varianti.
2. Nel caso che le suddette disposizioni normative vengano modificate prevalgono le nuove disposizioni normative salvo espressamente previsto il contrario dalle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Solo per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi di cui alla L.R. 1/2005, anche in caso di modifica della norma continua a farsi riferimento al testo di legge vigente al momento dell'approvazione definitiva di Regolamento Urbanistico.

ALLEGATO A

Criteri per la classificazione del valore degli edifici appartenenti al patrimonio extraurbano di matrice storica

1. Premessa

1. Le schede relative all'Analisi e alla classificazione del patrimonio extraurbano di matrice storica esistente al Catasto Lorenese (1821 -1822) definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici nelle categorie RV (Rilevante Valore), V (Valore buono), SV (Scarso Valore), N (valore Nullo) a cui fare riferimento per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione di Regolamento Urbanistico.

2. Criteri di classificazione degli edifici

1. Nell'analisi e classificazione degli edifici sono considerati i seguenti indicatori:

a) *Valore d'insieme del rapporto tra complesso architettonico o tessuto storico di un centro storico minore e il suo contesto urbanistico e/o paesistico articolato secondo tre gradi di qualità*:

- Complessi di rilevante valore (RV): il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione sono elementi di qualificazione del contesto urbanistico e/o paesistico ancora integro o ben conservato: il manufatto per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo è componente integrante della morfologia urbana e territoriale da conservare nell'assetto attuale;
- Complessi di valore buono (V): il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione sono compatibili con il contesto urbanistico e/o paesistico: il manufatto presenta rilevanza modesta sia per dimensioni che per qualificazione architettonica, oppure ha subito una serie di alterazioni che hanno ridotto il suo valore di qualificazione ambientale; in questi casi gli interventi saranno indirizzati a valorizzare gli elementi di pregio e a compensare o attenuare quelli di alterazione;
- Complessi di scarso valore (SV): il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione risulta dequalificato dal contesto urbanistico e/o paesistico alterato. La situazione è però reversibile, cioè frazioni o complessi molto alterati possono, con un insieme sistematico di interventi a livello di tessuto e di sistemazioni esterne, essere riqualificati con azioni di miglioramento e conservazione dei valori residuali;
- Complessi di valore nullo (N): il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione risulta dequalificato dal contesto urbanistico e/o paesistico alterato. La situazione è irreversibile, molto compromessa per cui sono necessarie forme di intervento più complesse.

2. Ai diversi gradi rilevati di tale indicatore qualitativo corrispondono diverse modalità di intervento.

b) *Classificazione del valore architettonico ambientale intrinseco di ciascun manufatto*:

- Edifici di rilevante valore (RV): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089 (attuale D.L. 490/'99) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili.
- Edifici di valore buono (V): corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e

caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici di insieme.

- Edifici di scarso valore (SV): corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario o edifici ante '40, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.
- Edifici di valore nullo (N): corrispondono agli edifici privi di valore architettonico o gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

3. Definizione degli interventi

1. La definizione degli interventi fa riferimento alla L.R. 1/2005 secondo il testo vigente al momento di approvazione delle presenti norme.

4. Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento

1. La documentazione minima da allegare alle domande di Permesso di costruire e alle S.C.I.A. è elencata all'interno dell'allegato IV di Regolamento Edilizio.

5. Ricognizione minima per l'intervento

1. Il complesso edilizio e la relativa area di pertinenza costituiscono il riferimento per la definizione e la documentazione degli interventi edilizi che interessano le parti esteriori degli edifici.
2. L'edificio (inteso come immobile e non come unità immobiliare) costituisce il riferimento per la definizione e documentazione degli interventi edilizi che interessano l'interno degli edifici.

6. Schedatura

1. Si riporta di seguito la scheda tipo redatta dall'ufficio al fine di rendere esauriente e uniforme la raccolta delle informazioni utili per la classificazione dei singoli edifici compresi all'interno di complessi di matrice storica.

COMUNE DI CAVRIGLIA
ANALISI DEL PATRIMONIO EXTRAURBANO DI NATURA STORICA

N° scheda P.R.G. 1998: _____
N° elemento: _____
Toponimi: _____

Catasto Attuale (*scala 1:2000*):

Dati catastali
N° Foglio:
_____

N°Particelle:_____
_____

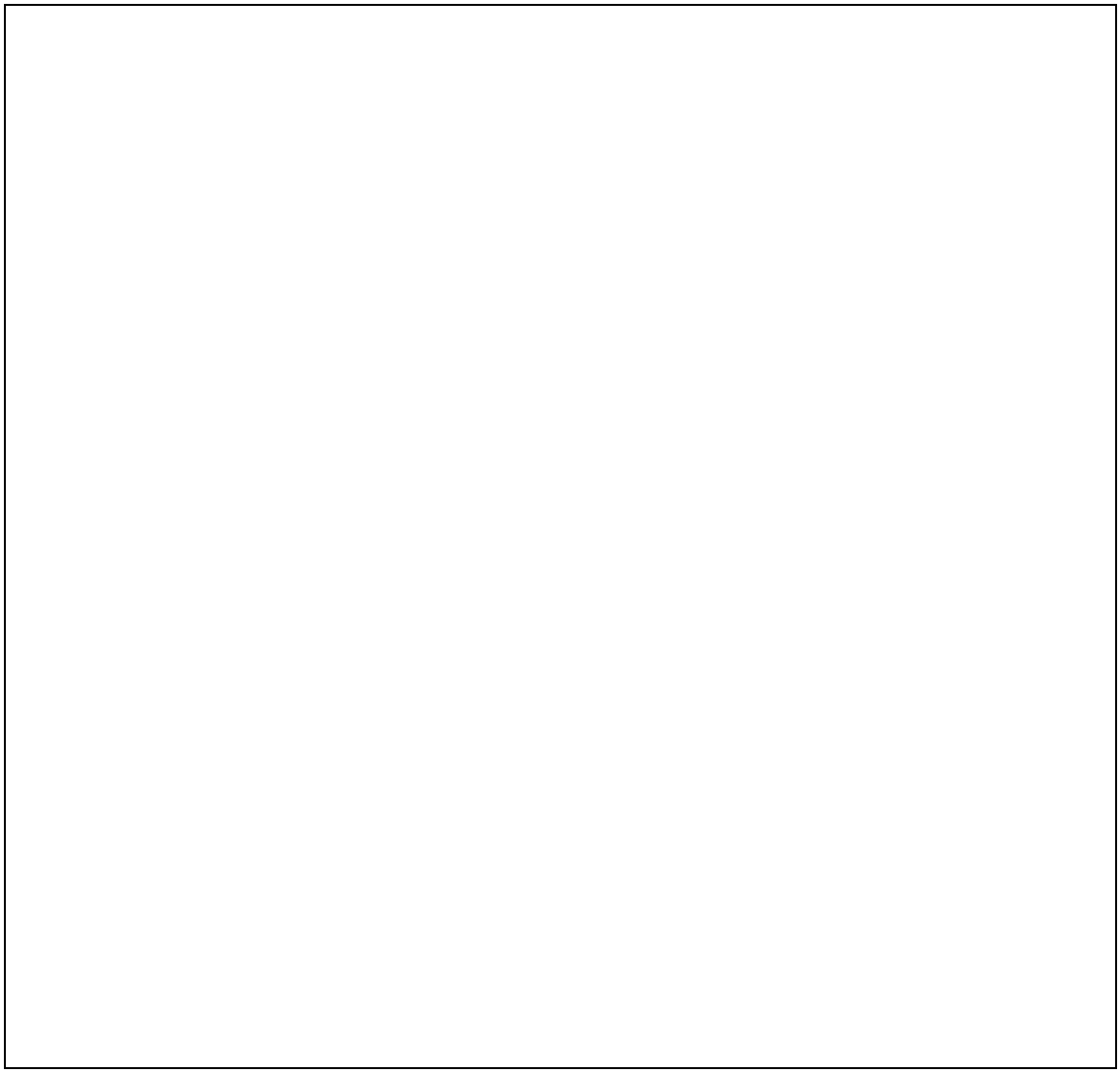
Catasto all'impianto del 1939 (*scala 1:2000*):

Interventi edilizi
1)Precedenti approvazione PS (Pratica edilizia e tipo di intervento):
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Catasto Leopoldino (1821-1822) (*scala 1:2000*):

2)Successivi approvazione PS (Pratica edilizia e tipo di intervento):
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

RILIEVO



Scala:_____

- Per edifici dovrà essere indicata la destinazione d'uso: civile abitazione, abitazione rurale, edificio artigianale, opificio, annesso, ecc....

- Per gli spazi di pertinenza dovranno essere indicati:
  - aree pavimentate;
  - orti;
  - bosco;
  - alberature isolate (con identificazione specie);
  - siepi;
  - muri di cinta;
  - muri di contenimento;
  - recinzioni;
  - scarpate, ciglioni, terrazzamenti;
  - pozzi/fossi.

- Per la viabilità di accesso dovrà essere indicato se realizzata in asfalto, cemento, ghiaia o terreno naturale.

CARATTERI MORFO-TIPOLOGICI (per ogni edificio costituente il complesso)

1) EDIFICIO PRINCIPALE

Volume:	N° piani:	Tipo copertura:
articolato	1 piano	copertura a capanna
compatto	2 piani	copertura a padiglione
	3 piani	copertura mista
	più di 3 piani	copertura piana
Rifinitura facciate:	**Destinazione d'uso:**	
muratura in laterizio	residenza civile	
muratura in pietra	residenza rurale	
intonaco	altri usi	
altro (specificare)		

2)EDIFICI MINORI:

2.a) edificio n. (numero di riferimento da rilievo)

Volume:	N° piani:	Tipo copertura:
articolato	1 piano	copertura a capanna
compatto	2 piani	copertura a padiglione
	3 piani	copertura mista
	più di 3 piani	copertura piana
Rifinitura facciate:	**Destinazione d'uso:**	
muratura in laterizio	residenza civile	
muratura in pietra	residenza rurale	
intonaco	altri usi	
altro (specificare)		

2.b) edificio n. (numero di riferimento da rilievo)

Volume:	N° piani:	Tipo copertura:
articolato	1 piano	copertura a capanna
compatto	2 piani	copertura a padiglione
	3 piani	copertura mista
	più di 3 piani	copertura piana
Rifinitura facciate:	**Destinazione d'uso:**	
muratura in laterizio	residenza civile	
muratura in pietra	residenza rurale	
intonaco	altri usi	
altro (specificare)		

GIUDIZIO PRELIMINARE

1) COMPLESSO

Integrità:	Caratteristiche storico – architettoniche:
perfettamente conservato	elevato
mediamente conservato	di pregio
con alcune manomissioni	buone
con rilevanti manomissioni	modeste
completamente manomesso	inesistenti

2) EDIFICIO PRINCIPALE

Integrità:	Caratteristiche storico – architettoniche:
perfettamente conservato	elevato
mediamente conservato	di pregio
con alcune manomissioni	buone
con rilevanti manomissioni	modeste
completamente manomesso	inesistenti

3)EDIFICI MINORI:

3.a) edificio n. (numero di riferimento da rilievo)

Integrità:	Caratteristiche storico – architettoniche:
perfettamente conservato	elevato
mediamente conservato	di pregio
con alcune manomissioni	buone
con rilevanti manomissioni	modeste
completamente manomesso	inesistenti

3.b) edificio n. (numero di riferimento da rilievo)

Integrità:	Caratteristiche storico – architettoniche:
perfettamente conservato	elevato
mediamente conservato	di pregio
con alcune manomissioni	buone
con rilevanti manomissioni	modeste
completamente manomesso	inesistenti

CLASSIFICAZIONE DI VALORE

1) COMPLESSO

Rilevante Valore (RV)	Valore Buono (V)
Scarso Valore (SV)	Valore Nullo (N)

2) EDIFICIO PRINCIPALE

Rilevante Valore (RV)	Valore Buono (V)
Scarso Valore (SV)	Valore Nullo (N)

3)EDIFICI MINORI:

3.a) edificio n. (numero di riferimento da rilievo)

Rilevante Valore (RV)	Valore Buono (V)
Scarso Valore (SV)	Valore Nullo (N)

3.b) edificio n. (numero di riferimento da rilievo)

Rilevante Valore (RV)	Valore Buono (V)
Scarso Valore (SV)	Valore Nullo (N)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI (eventuali prescrizioni riferite al singolo edificio costituente il complesso)**:**

FOTO (di ogni singolo edificio che compone il complesso, con numerazione e coni ottici):