



Comune di Capraia e Limite

Provincia di Firenze - Circondario Empolese e Valdelsa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme tecniche di attuazione

DICEMBRE 2003
(Testo coordinato con le osservazioni presentate)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco

Alessandro Alderighi

Ufficio di Piano

Arch. Roberto Montagni.

Progettista del Piano

Arch. Mara Magnani.

Geom. Stefano Falorni.

Maura Cecchi.

Dott. Geol. Eros Ajello.

Aspetti geologico tecnici

Dott. Geol. Gabriele Grandini.

Ing. Enrico Galigani.

Aspetti idraulici e idrologici

REGOLAMENTO URBANISTICO

Del. C.C. n. 23 del 05.05.2003 Adozione;
Del. C.C. n. 49 del 22.12.2003 Approvazione;

Pubblicazione sul BURT n. 2 del 14.01.2004;

INDICE

TITOLO PRIMO: - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1- *CONTENUTI ED ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO*

ART. 2- *ELABORATI DEL RU*

ART. 3- *DEFINIZIONI*

ART. 4- *DESTINAZIONE D'USO*

ART. 5- *ATTUAZIONE DEL RU*

ART.6- *PROTEZIONE IDROGEOLOGICA FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI*

ART.7- *DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PERTINENZIALI E DOTAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE ALBERATO NELLE ATTIVITA' COMMERCIALI.*

ART. 8- *VERDE ALBERATO .*

TITOLO SECONDO: - SPAZI PUBBLICI E DI RELAZIONE

ART. 9- *CARATTERI GENERALI*

ART.10- *AREE PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE*

ART. 11- *AREE PER SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNE*

ART. 12- *AREE PER SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE*

ART. 13- *AREE PER VIABILITA PRINCIPALE DI PROGETTO-CORRIDOI INFRASTRUTTURALI.*

TITOLO TERZO: - CENTRI ABITATI E ABITATI MINORI

ART.14-*LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)*

CAPO I - AREE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

ART. 15- *CARATTERI GENERALI*

ART. 16- *B1 AREE EDIFICATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE*

ART. 17- B2 AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.

ART.18- VERDE PRIVATO e VERDE PRIVATO VINCOLATO

CAPOII- AREE DI COMPLETAMENTO E DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 19- CARATTERI GENERALI

ART. 20- C1 AREE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

ART. 21- C2 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 22- AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICA E PER IL TEMPO LIBERO.

CAPO III – AREE PRODUTTIVE

ART.23- CARATTERI GENERALI

ART.24- D1 AREE A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA

ART.25- D2 AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

ART.26- D3 AREE PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E DI LAVORAZIONE ALL'APERTO

ART.27- IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

TITOLO QUARTO: - CENTRI, TESSUTI ED EDIFICI STORICI

ART.28- DEFINIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

ART.29- OBIETTIVI E CONTENUTI

ART. 30- DISCIPLINA DI PIANO

ART 31- DESTINAZIONI D'USO

ART. 32- PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

TITOLO QUINTO: - TERRITORIO APERTO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 33- TERRITORIO APERTO

ART. 34- PRESCRIZIONI GENERALI

ART.35- DESTINAZIONE D'USO AMMESSE E MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.

ART. 36- CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO

ART. 37- INTERVENTI SUI TERRENI AGRICOLI

ART. 38- INTERVENTI SELVICOLTURALI

ART. 39- PROTEZIONE IDROGEOLOGICA

ART. 40- PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

CAPO II- AZZONAMENTO

ART. 41- ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E1)

ART. 42- ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE (E2)

ART. 43- ZONE DESTINATE AD AGRICOLTURA AMATORIALE (E3),

ART. 44- ZONE BOScate

ART. 45- AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE

ART. 46- AREE DI RECUPERO AMBIENTALE .

ART. 47- LAGHI E CORSI D'ACQUA

ART. 48- NORME PARTICOLARI PER LO SVILUPPO DI ATTIVITA' DI SOSTEGNO ALLE AZIENDE AGRICOLE DI PICCOLE E MEDIE DIMENSIONI.

TITOLO SESTO: - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.49- PIANI DI INTERVENTO E PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PREVISTI DAL PRG PRECEDENTE E NON ANCORA ATTUATI

ART.50- VINCOLI e AREE PER IL CONTENIMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO

ART.51- CONSULTAZIONE DEGLI ELABORATI DEL RU

ART.52- DISCIPLINA DELLE AREE NON PIANIFICATE

ART.53- NORME TRANSITORIE

Allegato "A"

CENTRO STORICO DI CAPRAIA FIORENTINA E LIMITE SULL'ARNO.

Allegato "B"

EDIFICI E SITI DI INTERESSE AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE.

Allegato "C"

*"ABACO DELLE TIPOLOGIE E DELLE SOLUZIONI FORMALI ED ARCHITETTONICHE"
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, ALLE
FINITURE, AI MATERIALI DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO APERTO E NEGLI ABITATI
MINORI.*

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 1-CONTENUTI ED ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il Comune di Capraia e Limite è formato dalle seguenti *Unità Territoriali Organiche Elementari*:

- **Capraia Fiorentina**
- **Limite sull'Arno e Castellina**
- **Castra e Conio**
- **Pulignano e Bibbiani**
- **Camaioni e San Martino**

che rappresentano la comunità locale nella sua identità storico-culturale e ambientale, il Regolamento Urbanistico in conformità con gli obiettivi, i criteri e le prescrizioni del Piano Strutturale disciplina il territorio comunale articolato in:

- **Centri Abitati e Abitati minori**
- **Centri, Tessuti ed Edifici Storici**
- **Territorio Aperto**

Il RU, con i suoi elaborati, è coerente con la lettura del territorio per sistemi e sub-sistemi, così come definiti dal PS, dà attuazione a quanto contenuto nello Statuto dei Luoghi ed individua il dimensionamento insediativo nell'ambito dei carichi massimi ammissibili previsti nel PS.

Ai fini del carico massimo ammissibile come individuato in sede di Piano Strutturale non si tiene conto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle previsioni già contenute nel PRG del 1975 e riconfermate, e degli ampliamenti *"una tantum"* previsti dal R.U. per il miglioramento della qualità abitativa.

IL R.U. individua, nella tavole di zonizzazione, le zone omogenee A, B, C, D, E, F , ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, e come specificato nel Titolo II, "Spazi pubblici e di relazione", le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68.

Il RU individua come zone di recupero ex legge 457/78 art. 27 :

- Centri, Tessuti ed Edifici Storici.
- Le aree di trasformazione urbanistica normate da Progetto Guida.
- Il Territorio Aperto.

ART. 2-ELABORATI DEL RU

- **Relazione.**
- **Norme Tecniche di Attuazione.**
- **Disciplina del suolo e degli edifici:**

- 1)- Progetti Guida scala 1/500 e 1/1000.
 - 1.1- Area ex-Cantiere Arno.
 - 1.2- Area Polverosi-Cecchi.
 - 1.3- Area ex-Cantiere Pisa-Maggini e Bianchi.
 - 1.4- Area ex-Copart.
 - 1.5- Area ex-Cosmobil.

- 2)- Centri Abitati di Capraia Fiorentina, Limite sull'Arno e Castra scala 1/2000.
 - 2.1- Capraia Fiorentina.
 - 2.2- Limite sull'Arno.(Foglio ovest)
 - 2.3- Limite sull'Arno.(Foglio est).
 - 2.4- Castra.

- 3)- Quadro generale delle previsioni del Territorio Aperto e degli Abitati Minori.
Zona nord scala 1/5000.

- 4)- Quadro generale delle previsioni del Territorio Aperto e degli Abitati Minori.
Zona sud scala 1/5000.

- 5)- Fattibilità geologica - geotecnica delle previsioni del RU
 - 5.0- Criteri e prescrizioni tecniche d'intervento
 - 5.1- Capraia 1:2000
 - 5.2- Limite est 1:2000
 - 5.3- Limite ovest 1:2000
 - 5.4- Castra 1:2000
 - 5.5- Zona nord 1:5000
 - 5.6- Zona sud 1:5000

- 6)- Studio idrologico-idraulico del fiume Arno e di alcuni affluenti minori.
 - 6.1- Rio Guidi.
 - 6.2- Rio dell'Olmo.
 - 6.3- Rio Botricello.
 - 6.4- Rio Ratto.
 - 6.5- Rio della Botta.

- **Allegati normativi:**

Allegato "A" Centro storico di Capraia e Limite
Norme tecniche di attuazione zona A1.

Schede edifici Capraia.
Schede edifici Limite.
Planimetrie centro storico di Capraia e di Limite.

Allegato "B" Siti ed edifici d'interesse storico ed ambientale.
Norme tecniche di attuazione.
Elenco.

Allegato "C" Abaco delle tipologie e delle soluzioni formali ed architettoniche.
Prescrizioni relative alle caratteristiche architettoniche, alle finiture ed ai materiali per gli interventi negli Abitati minori e nel Territorio aperto.

- **Allegati conoscitivi:**

Allegato 1)

Piano Stralcio Rischio Idraulico. Interventi di tipo "A" previsti nel territorio comunale. (Progetto preliminare redatto dal Circondario Empolese-Valdelsa)

Allegato 2)

Protocollo d'intesa per la redazione delle progettazioni relative agli interventi di messa in sicurezza idraulica dei centri abitati di Caprai e Limite. Bacino del fiume Arno.

(Sottoscritto dalla Regione Toscana, Autorità di Bacino del Fiume Arno, Provincia di Firenze, Circondario Empolese-Valdelsa e Comune di Capraia e Limite in data 11.12.2003).

ART. 3 DEFINIZIONI

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

Sistema, Sub-sistema, Unità Territoriale Organica Elementare, Invariante ecc. si rinvia alle definizioni contenute nel Piano Strutturale.

Indice insediativo residenziale

Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali.

Superficie territoriale

Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Superficie fondiaria

Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Indice di fabbricabilità territoriale

Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Indice di utilizzazione territoriale

Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Indice di fabbricabilità fondiaria

Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Indice di utilizzazione fondiaria

Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Superficie utile lorda

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A al presente regolamento, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;

- d) *le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;*
- e) *le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;*
- f) *le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);*
- g) *le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;*
- h) *le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;*
- i) *i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.*

4. *Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:*

- a) *le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;*

- b) *le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;*
- c) *i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;*
- d) *le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;*
- e) *gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;*
- f) *i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;*
- g) *gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;*
- h) *le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;*
- i) *i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);*
- j) *le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;*
- k) *i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;*
- l) *gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;*
- m) *tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;*

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) *lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;*
- b) *i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;*
- c) *le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A al presente regolamento, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.*

6. *Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:*

- a) *le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;*

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A al presente regolamento.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2 del presente regolamento.

Superficie utile

1. Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 13 e 14 del presente regolamento.

Superficie utile abitabile o agibile

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) muraure, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso

da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;*
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;*
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;*
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.*

4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc)

Superficie non residenziale o accessoria

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;*
- b) sguinci, vani di porte e finestre;*
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.*
- d) intercapedini e volumi tecnici.*

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;*
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;*
- c) autorimesse singole;*
- d) tettoie pertinenziali.*

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;*
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;*
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;*

d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)

Superficie convenzionale complessiva

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.

Superficie coperta

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A al presente regolamento, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali.

6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A al presente regolamento.

Rapporto di copertura

1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

Altezza massima

1. Si definisce “altezza massima” (H_{max}) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (H_{max}) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (H_{max}) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Altezza interna netta

1. Si definisce “altezza interna netta” (H_{in}) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (H_{in}):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura è determinata come indicato al comma 1 della definizione di "Volume".

Altezza virtuale

1. Si definisce "altezza virtuale" (H_v) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (H_{ve}) o dell'unità immobiliare (H_{vui}), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (V_v). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (H_{ve}) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

Numero dei piani

1. Si definisce "numero dei piani" (N_p) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (N_p):

- a) *gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);*
- b) *i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).*

Volume lordo

1. *Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:*

- a) *nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;*
- b) *nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;*
- c) *nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.*

2. *E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.*

Volume

1. *Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.*

2. *Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.*

3. *All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.*

4. *Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali,*

nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2 del presente regolamento, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Volume virtuale

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

3. Ove determinato ai sensi del comma 1, il volume virtuale dell'edificio (Vve) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

4. Ove determinato ai sensi del comma 2, il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);*
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate*

dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Superficie permeabile di pertinenza

1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;*
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.*

Rapporto di permeabilità

1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità (Rp) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);*
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.*

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperimento;*
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;*
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.*

Densità arborea

1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

Superficie agraria utilizzabile

1. Si definisce “superficie agraria utilizzabile” (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

Definizioni tecniche di riferimento

Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

<i>complesso edilizio</i>	<i>Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile</i>
<i>edificio (o fabbricato)</i>	<i>Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.</i>
<i>unità immobiliare</i>	<i>Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.</i>
<i>organismo edilizio</i>	<i>Unità immobiliare, o edificio, ovvero complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.</i>
<i>involucro edilizio</i>	<i>Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza.</i>

	<p><i>L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.</i></p> <p><i>Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;</i> <i>b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</i> <i>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;</i> <i>d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</i> <i>e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</i> <i>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</i> <i>g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</i> <i>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</i>
<p><i>sagoma</i></p>	<p><i>Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.</i></p> <p><i>La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</i></p> <p><i>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;</i> <i>b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</i> <i>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;</i>

	<p>d) <i>gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</i></p> <p>e) <i>le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</i></p> <p>f) <i>i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</i></p> <p>g) <i>lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</i></p> <p>h) <i>tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</i></p> <p><i>Non costituiscono modifiche della sagoma:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;</i> - <i>l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</i>
<p><i>lotto urbanistico di riferimento</i></p>	<p><i>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.</i></p> <p><i>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</i></p> <p><i>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali;</i> - <i>per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;</i> - <i>per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.</i>
<p><i>area di sedime</i></p>	<p><i>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</i></p> <p><i>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle</i></p>

	<p>pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ol style="list-style-type: none"> lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile; le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita o di somministrazione (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio pubblico	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
incremento del carico urbanistico	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture,</p>

	<p><i>attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</i></p> <p><i>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;</i> b) <i>mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</i> c) <i>incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti.</i>
--	--

Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

<i>abbaino</i>	<p><i>Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.</i></p> <p><i>Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.</i></p>
<i>balcone</i>	<p><i>Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.</i></p>
<i>ballatoio</i>	<p><i>Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.</i></p> <p><i>Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.</i></p>
<i>bow-window</i>	<p><i>Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.</i></p>
<i>cantine (o scantinati)</i>	<p><i>Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché</i></p>

	<i>saltuaria di persone.</i>
<i>copertura</i>	<i>Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.</i>
<i>intercapedini</i>	<i>Spazi variamente configurati e delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.</i>
<i>intradosso</i>	<i>Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.</i>
<i>loggia (o portico)</i>	<i>Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.</i>
<i>parti condominiali o di uso comune</i>	<i>Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.</i>
<i>pensilina</i>	<i>Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</i>
<i>piano o locale fuori terra</i>	<i>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.</i>
<i>piano o locale interrato</i>	<i>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne,</i>

	<p>posti in aderenza all'edificio medesimo.</p> <p>In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
<p>piano o locale seminterrato o parzialmente interrato</p>	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p>
<p>piano sottotetto</p>	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.</p> <p>I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.</p>
<p>porticato</p>	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico.</p> <p>Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
<p>serra solare</p>	<p>Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>
<p>soppalco</p>	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile</p>

	<i>abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</i>
<i>terrazza</i>	<i>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</i>
<i>tettoia</i>	<i>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</i> <i>a) libera su tutti i lati;</i> <i>b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</i> <i>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</i>
<i>veranda</i>	<i>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</i> <i>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</i>
<i>volumi tecnici</i>	<i>Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza.</i> <i>I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.</i> <i>Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</i>

<p><i>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</i></p>
--

Per Rapporto di Permeabilità (RP) s'intende la percentuale minima del terreno di pertinenza del fabbricato che deve essere mantenuta permeabile alla naturale infiltrazione dell'acqua piovana come previsto dalla Del. C.R.T. n.12/2000 (PIT).

Per Superficie Utile Lorda (SUL) s'intende la superficie al lordo dei muri perimetrali, convenzionalmente computati in cm.30, e dei muri divisorii interni. Non sono computati nella SUL i vani scala condominiali, gli androni, pianerottoli, vani ascensore, nonché i locali comuni posti a servizio del condominio. Nonché i piani seminterrati e/o interrati di altezza non superiore a mt. 2,40 generalmente destinati a garage e cantina e/o accessori dell'unità immobiliare principale.

Per altezza (H) s'intende la misura tra le seguenti quote di riferimento:

in alto: punto d'intersezione tra la linea di facciata e l'intradosso della copertura piana o inclinata.

in basso: punto d'intersezione tra la linea del piano facciata e il piano del marciapiede o della strada nelle aree urbanizzate, o la quota del piano campagna negli altri casi.

Il riferimento alla base del fabbricato può essere maggiorato di cm.30.

Per rispettare l'altezza massima di zona il fabbricato deve rimanere compreso su ogni lato nell'ideale piano parallelo al terreno e posto all'altezza prevista.

Nel caso sia prescritto dalle presenti norme e dalla allegata fattibilità geologica-geotecnica e idraulica, che il piano di calpestio sia impostato a livello superiore per assicurare un determinato franco rispetto al livello di esondazione della zona, il riferimento in basso si assume corrispondente alla quota minima prescritta.

Per Volume (V) s'intende convenzionalmente il prodotto della superficie utile lorda (SUL) di ogni piano per l'altezza convenzionale di mt. 3,00. Non sono computati nel volume i vani scala condominiali compresi gli androni, pianerottoli, vani ascensore, nonché i locali comuni posti a servizio del condominio, sono inoltre esclusi i loggiati e porticati intesi come spazi aperti su uno o più lati fino ad un massimo di profondità di mt. 4,00 misurata dal piano facciata al lato esterno del pilastro. I piani interrati o seminterrati di altezza non superiore a mt. 2,40 destinati a garage e cantina non sono computati nel volume. I garage e i locali cantina anche se realizzati fuori terra in base a prescrizioni particolari di carattere geologico-geotecnico e/o idraulico, non sono comunque computati nel volume urbanistico.

Per rapporto di copertura (RC) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del contorno dell'edificio. Sono esclusi gli aggetti fino a ml. 2,00, (terrazze, pensiline, gronde, ecc.), non sono compresi i portici ed i loggiati fino a ml. 4,00 di profondità misurata dal piano facciata al lato esterno del pilastro, ed i piani interrati o seminterrati. I garage ed i locali cantina anche se realizzati fuori terra in base a prescrizioni particolari, non sono comunque computati nel rapporto di copertura.

Per la superficie di vendita si rinvia al vigente Regolamento Comunale del Commercio ed alle norme regionali e statali in materia.

Per area normativa si intende un'area a destinazione omogenea specificatamente normata dal RU e ricompresa come sottozona all'interno di una zona individuata ai sensi del DM 1444/68.

Per ampliamento si intende secondo i seguenti casi:

- "una tantum" in genere sono espressi in mc. e sono utilizzabili una sola volta indipendentemente dalla quantità che viene richiesta, devono essere utilizzati secondo le prescrizioni delle varie zone omogenee e delle norme particolari che li regolano, preferibilmente per migliorare la qualità abitativa degli alloggi;

- rialzamento del piano sottotetto per renderlo abitabile, assimilato alla ristrutturazione edilizia dalla normativa regionale, e possibile nei casi non compresi nelle zone A, purchè sia dimostrata la disponibilità di volumetria da utilizzare e purchè non sia espressamente vietato dalle norme stesse;

- ampliamenti espressi in SUL (superficie utile lorda) sono in genere espressi in percentuale sulla SUL del fabbricato esistente e regolarmente concesso e/o sanato in base alla normativa vigente, in tali ampliamenti non vengono considerati i locali che sono espressamente esclusi dal calcolo della superficie secondo il paragrafo precedente possono essere utilizzati anche in più volte fino a concorrere al massimo consentito, al fine di verificare nel tempo l'utilizzo dell'ampliamento può essere richiesto apposito atto d'obbligo registrato e trascritto a cura dei richiedenti che indichi la volumetria utilizzata. In genere sono subordinati anche ad una destinazione d'uso vincolata;

- Nel caso dei sottotetti, abitabili o non abitabili, realizzati utilizzando le possibilità di ampliamento previste dalle presenti norme, dovranno essere realizzati nell'ambito della volumetria o della superficie (SUL) disponibile, nel rispetto delle altezze massime di zona e degli altri indici urbanistici;

Per allineamento stradale obbligatorio si intende la linea sulla quale si deve attestare il prospetto dell'edificio.

Per sviluppo organico si intende l'ampliamento edilizio e/o la nuova edificazione che sulla base dei parametri urbanistici del RU, soddisfa le attuali esigenze di spazio e funzionalità, utilizza un linguaggio architettonico di tipo tradizionale che si inserisce in armonia con il paesaggio e le architetture esistenti, organizza i nuovi volumi in continuità con l'evoluzione storica dell'edificio o del nucleo edilizio.

Per "Abaco delle Tipologie e delle Soluzioni Formali ed Architettoniche" Prescrizioni relative alle caratteristiche architettoniche alle finiture ai materiali degli edifici in Territorio Aperto e negli Abitati Minori s'intende la normativa di dettaglio per gli interventi di nuova edificazione, comprese le modalità d'impianto dei fabbricati nel territorio, ed alle sue caratterizzazioni formali nei confronti del paesaggio e delle architetture esistenti, nonché per le finiture ed i materiali da utilizzare. Detta normativa, oltre al territorio aperto ed agli abitati Minori, si applica in tutti i casi espressamente previsti dalle presenti Norme di Attuazione.

Per tipologia a villa o villetta si intende un edificio in genere isolato, o in aderenza su di un lato, con una o due unità abitative. L'edificio può comprendere anche un'altra unità abitativa subordinata a quella principale.

Per tipologia a terratetto o schiera s'intende un edificio con unità abitative singole disposte generalmente su due livelli e poste una accanto all'altra con ingresso indipendente e resede privato.

Per tipologia in linea si intende un edificio con unità abitative distribuite da corpi scala comuni.

Per tipologia a ballatoio si intende un edificio con unità abitative distribuite da terrazze e/o percorsi orizzontali aperti facenti capo ad un unico corpo scale.

Per tipologia mista si intende un edificio in cui sono presenti unità abitative che possono ricondursi alle precedenti tipologie e formanti un unico corpo di fabbrica.

Per tipologia specialistica si intende la tipologia di edifici di uso non residenziale, come ad esempio commerciali, turistiche, pubbliche, ecc. che soddisfano esigenze particolari delle attività da insediare.

Per le definizioni urbanistiche ed edilizie e le categorie d'intervento, non definite dalle presenti norme, si rinvia al vigente Regolamento Edilizio. Le definizioni urbanistiche ed edilizie e le categorie d'intervento definite dalle presenti norme prevalgono su quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio fino all'adeguamento dello stesso.

ART. 4- DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso originaria o in atto delle aree, edifici ed unità immobiliari si intende la destinazione d'uso risultante da titoli abilitanti all'attività edilizia comunque denominati, (licenze, concessioni, autorizzazioni, d.i.a., permessi di costruzione ecc.) regolarmente approvati, non decaduti e/o annullati, ovvero, in mancanza di tali titoli, dalla posizione catastale o di altro atto pubblico da cui risulti l'uso in atto o alla data richiesta dall'amministrazione comunale.

L'iscrizione al Catasto Fabbricati ai sensi della Legge 133 del 26.02.1994 e successive modificazioni ed integrazioni non dà luogo a variazione della destinazione d'uso in atto.

Le destinazioni d'uso in applicazione della L.R. 39/94 sono così individuate:

- *Residenziale.*
- ~~Garage, autorimessa.~~
- ~~Magazzino, deposito.~~
- *Industriale e artigianale.*
- ~~Commerciale.~~
- *Commerciale al dettaglio*
- *Turistico, ricettive.*
- *Direzionali e di servizio*
- *Commerciale all'ingrosso*

- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- Pubbliche o d'interesse pubblico.
- Residenziale Agricola
- Annesso agricolo ed attività ad essa connesse.
- Parcheggio.
- Verde privato.

Gli edifici rurali sono soggetti al Capo III della LR 65/2014.

Il cambio di destinazione d'uso con opere è soggetto, ~~nei casi di cui all'art. 19 comma 1 della L.R. 52/99, a concessione o DIA a Permesso a Costruire, Scia o Cila onerosa, inoltre sono soggetti a concessione o DIA onerosa~~ *soggetti al pagamento del contributo di costruzione* anche il cambio di destinazione d'uso senza opere sugli immobili compresi in zona A, B, D, ~~e Territorio Aperto anche interne ai centri abitati e aggregati minori (E1, E2, ecc.).~~

Il cambio di destinazione d'uso senza opere nelle altre zone omogenee di PRG, non soggetto alla presentazione di Permesso a Costruire, Scia o Cila ~~concessione o DIA,~~ è subordinato soltanto all'aggiornamento della posizione catastale da comunicare preventivamente al Comune per la valutazione di compatibilità.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre subordinato alla valutazione da parte del Comune della compatibilità con la destinazione ammessa nella zona omogenea ed alla effettiva situazione nelle zone adiacenti.

Risultano compatibili con la destinazione ammessa quelle attività che non comportano inconvenienti per il volume di traffico e l'accessibilità, producano emissioni acustiche ed atmosferiche conformi ai limiti fissati dalla normativa vigente e purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico e privato.

Nel caso d'immobili compresi in zona A e nell'elenco dei "Siti ed edifici di interesse storico ambientale" (allegato B delle presenti norme) il cambio di destinazione d'uso effettuato con ~~dia~~ è soggetto ~~, ai sensi della lett. f) comma 5 dell'art. 4 L.R. 52/99, al preventivo rilascio dell'atto di assenso del Comune.~~

Le attività artigianali a servizio della residenza (lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolai, piccole riparazioni, etc.), sono assimilate alle attività commerciali.

Nelle aree, edifici o unità immobiliari, con destinazione d'uso esistente in contrasto con le destinazioni di zona nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia, di frazionamento delle unità immobiliari, ampliamento, demolizione e ricostruzione, gli stessi sono subordinati al mutamento di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni di piano.

ART. 5 ATTUAZIONE DEL RU

1. Il RU si attua mediante interventi diretti e piani attuativi.

2. **L'intervento diretto** può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme, dal R.E., e dalla legislazione vigente. L'intervento diretto può essere, nei casi previsti dalla presente normativa tecnica, soggetto a convenzione o atto d'obbligo con il Comune qualora ricorrano le condizioni per garantire l'esecuzione di opere di urbanizzazioni e/o la cessione di aree da acquisire al patrimonio del Comune.

3. Il RU individua alcune aree, che per la loro posizione e importanza rispetto al centro abitato di Limite sull'Arno, sono soggette a **Piano Attuativo** normato da *Progetto Guida (PG)*, che alla scala opportuna individua le linee essenziali dell'intervento, i pesi insediativi, gli allineamenti, le tipologie ecc. a cui dovranno conformarsi i progetti planovolumetrici e le convenzioni attuative.

4. Il RU individua le aree da assoggettare a **Piani Attuativi (PA)**, dove si prevedono interventi di nuova edificazione, di sviluppo e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, interventi edilizi che comportano utilizzo di nuovo suolo, anche al fine di realizzare spazi pubblici, attrezzature ed infrastrutture, nonché aree del territorio aperto oggetto di recupero e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio da convenzionare, ai sensi del successivo punto 11, con il Comune per garantire la realizzazione e la cessione delle urbanizzazioni, nonché le attrezzature, infrastrutture, aree, e edifici, destinate a soddisfare interessi pubblici.

5. Costituiscono Piano Attuativo anche i **Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale** di cui all'art. 4 della L.R. 64/95 nei casi previsti dall'art.40.

6. Sono equiparati ai **Piani Attuativi** anche i singoli permessi di costruzione (concessione, autorizzazione, attestazione di conformità, ecc.) se convenzionati con il Comune con le finalità di cui al successivo punto 11.

7. In tutti i casi di Piano Attuativo è possibile in sede di approvazione del progetto piani - volumetrico e previo deliberazione della Giunta Municipale incrementare fino ad un massimo del 10% le volumetrie e/o le superfici utili lorde previste e/o la superficie coperta, per realizzare ulteriori opere di urbanizzazione e/o cessioni di aree o immobili per pubblica utilità alle condizioni e con le modalità che potranno essere stabilite di volta in volta dalla Giunta Municipale ed inserite nella convenzione urbanistica, la cessione di u.i. ad uso residenziale costituisce titolo preferenziale per la concessione dell'incremento fino al massimo del 10%.

8. Il RU individua per le aree soggette a **Piano Attuativo, (P.A)** gli immobili e le aree da cedere gratuitamente al Comune per soddisfare esigenze di carattere pubblico, inoltre individua le quantità delle aree a verde, viabilità e parcheggi, e/o

attrezzature pubbliche, nonché le opere di urbanizzazione da realizzare a cura dei soggetti attuatori, anche esterne al perimetro del piano attuativo. I perimetri delle aree possono essere precisati nei progetti planovolumetrici presentati per l'approvazione, tali modifiche se limitate ad apportare rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona non costituiscono variante al RU.

9. Sugli edifici esistenti, nelle aree soggette a Piano Attuativo ed a Piano Attuativo normato da Progetto Guida, prima dell'approvazione di tali strumenti, sono ammessi interventi fino manutenzione straordinaria.

10. Il RU demanda alla formazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), la definizione degli interventi in aree dove è rilevante la necessità di procedere unitariamente e con il concorso di operatori pubblici e privati. Tali aree sono caratterizzate dalla compresenza di previsioni di:

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

11. Le convenzioni urbanistiche attuative sono gli atti che regolano i rapporti tra i soggetti pubblici e privati per l'attuazione di Piani Attuativi, Progetti Guida o altri interventi previsti dal RU, esse disciplinano tra l'altro:

- la realizzazione delle opere per il superamento o la mitigazione del rischio idraulico;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne e/o esterne al comparto da effettuarsi o la monetizzazione delle stesse;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione;
- il versamento degli oneri concessori;
- la cessione gratuita degli immobili e/o aree per soddisfare esigenze di carattere pubblico, quale quota parte delle urbanizzazioni secondarie, al Comune o la loro monetizzazione;
- il rimborso al Comune degli oneri finanziari complessivi sopportati per l'acquisizione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione esterne e/o interne al PA compresi eventuali oneri di progettazione;
- gli standard minimi di spazi pubblici da destinare a verde e parcheggio interni al comparto;

In caso di dimostrata impossibilità del reperimento delle aree destinate a spazi pubblici, di relazione o per soddisfare esigenze di carattere pubblico, all'interno dei comparti soggetti a P.A., o nel caso di intervento diretto convenzionato, l'intervento urbanistico può essere approvato ad una delle seguenti condizioni:

- il soggetto privato corrisponde all'Amministrazione comunale una somma pari all'indennità di esproprio, e di tutti gli oneri connessi, di un'area di dimensioni pari a

quella che avrebbe dovuto cedere gratuitamente con valori riferiti al comparto di intervento;

•l'Amministrazione comunale accetta la cessione gratuita da parte del soggetto privato di aree o immobili destinati dal RU a spazi pubblici e di relazione localizzati fuori dal comparto oggetto d'intervento, oppure di un'area e/o immobile, anche non destinato a spazi pubblici o di relazione dal RU, ritenuto idoneo per soddisfare esigenze di carattere pubblico dall'amministrazione comunale stessa.

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

ART. 6- PROTEZIONE IDROGEOLOGICA - FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI .

Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni stabilite dalla normativa "geologica" allegata alla *Carta della Fattibilità* con riferimento alla classificazione di pericolosità geologica ed idraulica geologica delle diverse zone. Tali indicazioni assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie e d.i.a.

Inoltre tutti gli interventi in previsione sul territorio comunale sono condizionati al rispetto delle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Aree vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.

Le aree soggette a rischio idraulico, mappate nella Carta della pericolosità idraulica (Tav. 2.9.4 Fogli ovest ed est del Piano Strutturale), sotto le Classi "3a", "3b" e "4" sono quelle aree interessate da problematiche idrauliche per fenomeni di inondazione trascorsi e/o potenziali.

Le prescrizioni di seguito dettate per le aree classificate con pericolosità idraulica "3a", "3b" e "4" sono dettate in conformità alle salvaguardie di cui alla Del. C.R. n. 12/2000, D.P.C.M. n. 226/99 e Del. Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 139/1999 ed avranno efficacia fino a quando non saranno realizzati gli interventi previsti nello *Studio idrologico-idraulico, allegato al presente RU*, e nel *PROTOCOLLO D'INTESA* sottoscritto in data 11.12.2003 dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, Regione Toscana, Provincia di Firenze, Circondario Empolese Valdelsa, e Comune di Capraia e Limite, per l'individuazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza del territorio comunale per tempo di ritorno T = 200 anni.

•Nelle aree classificate in pericolosità idraulica "3a", "3b" e "4" ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle seguenti disposizioni:

a) In attesa della realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico di cui al sopra citato *PROTOCOLLO D'INTESA* nelle aree C2 di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica con diminuzione di volume e superficie coperta) e nelle zone omogenee "B" di completamento, **in tutti i comparti per cui non siano espresse puntuali e specifiche prescrizioni in merito alla relativa scheda di fattibilità geologica**, la destinazione a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio del primo solaio ad uso residenza ad una quota superiore di un franco di 50 cm. dalla massima quota di esondazione con tempi di ritorno duecentennale.

b) La nuova edificazione nelle zone omogenee C1 (di completamento urbanistico) e D deve essere realizzata in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T = 200$ anni.

c) Al fine di salvaguardare l'incolumità degli utenti, mezzi e beni in caso di allagamento gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- non dovranno essere realizzate caldaie o altri impianti tecnologici a livello di piani interrati e/o seminterrati;
- è vietata la chiusura dei piani interrati e/o seminterrati con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque;
- gli impianti elettrici dei piani interrati e/o seminterrati dovranno essere dotati di centralina di allarme per il rilevamento della presenza di acqua che tolga la tensione al piano in caso di allagamento e di dispositivo che impedisca la discesa dell'ascensore a tali piani interrati e/o seminterrati;
- poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenate superficiale, i locali interrati e/o seminterrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;
- tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione;
- detti piani interrati e/o seminterrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza, cioè non inferiore a + 50 cm rispetto al teorico battente di piena duecentennale.

d) l'altezza massima degli edifici si calcola a partire dalla massima quota di esondazione con tempi di ritorno duecentennale.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza. Per tali interventi nel caso si preveda aumento del carico urbanistico e/o variazione di destinazione d'uso che configuri aumento dell'esposizione a rischio idraulico per l'utenza saranno ammessi interventi purchè realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T = 200$ anni.

Aree per il contenimento del rischio idraulico, soggette alle limitazioni e alle salvaguardie stabilite dall'autorità di bacino del Fiume Arno di cui alle norme

n. 2 e n. 3 del D.P.C.M. n. 226/99 e aree ad elevata pericolosità e rischio idraulico di cui alla Del. Com. Ist Aut. Bacino Arno n. 139/1999.

Sono definite aree per il contenimento del rischio idraulico, quelle aree destinate alla realizzazione di casse di laminazione e bacini a bocche tarate previste dal Piano Stralcio sul Rischio Idraulico di Bacino, e quelle disciplinate dalla deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 139/99.

- In tali aree sono esclusi, fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T = 200$ anni, gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni morfologiche che riducano la capacità di invaso e di deflusso delle acque. Sono ammessi gli interventi previsti dalle stesse deroghe delle sopra citate salvaguardie.

- Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza e comunque fino alla ristrutturazione R1 escluso aumento di superficie coperta.

- Nell'area delle Casse di espansione del Fiume Arno in riva destra il nuovo ponte sull'Arno previsto dal PS sarà progettato tenendo conto delle esigenze idrauliche e previa concertazione con gli Enti preposti alla sua realizzazione.

Aree ricadenti negli "ambiti" di cui alla Del. C.R.T. n. 12/2000.

Tali aree, definite nella Carta degli ambiti (Tav. 2.9.1 foglio est ed ovest di Piano Strutturale), corrispondono alle zone di ambito "A1", e "B" sottoposte alle disposizioni contenute nella Del. C.R. 12/2000.

- Nelle aree ricadenti all'interno dell'Ambito "A1", di assoluta protezione del corso d'acqua non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni, di manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche; sono consentite solo le opere idrauliche, di attraversamento dei corsi d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza e comunque sino alla ristrutturazione edilizia R2 escluso aumento della superficie coperta purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica.

- Nelle aree ricadenti all'interno dell'Ambito "B" valgono le salvaguardie relative a quelle aree classificate in pericolosità idraulica "3a", "3b" e "4" e sono comunque ammessi quegli interventi da realizzarsi in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T = 200$ anni.

Aree soggette a problematiche di instabilità.

Tali aree, definite nella "Carta della pericolosità geologica" (Tav. 2.8 foglio est ed ovest di Piano Strutturale) sotto le classi 3 e 4 risultano caratterizzate da instabilità dovuta a fattori geologico-tecnici e geomorfologici.

•Nelle aree in classe di pericolosità geologica 4 qualora si intendano definire ammissibili trasformazioni fisiche morfologiche ed edilizie non puramente conservative e/o ripristinatorie, per le quali risulti classe di fattibilità IV (fattibilità limitata) si dovranno effettuare specifiche indagini geognostiche e quanti altri studi siano necessari per precisare i termini del problema. Sulla base dei risultati degli studi sopra accennati dovrà essere predisposto il progetto di massima degli interventi di consolidamento, di bonifica e di miglioramento dei terreni, dovranno essere prescritte idonee tipologie fondazionali, dovranno essere indicati i costi ritenuti necessari per tali operazioni, dovrà essere previsto un programma di controlli atti a valutare l'esito dei predetti interventi, con specificazione dei relativi metodi e tempistica.

In queste aree sono consentiti, senza particolari limitazioni, le destinazioni a verde prive di infrastrutture, percorsi pedonali e ciclabili con limitato movimenti di terreno ed a condizione che non venga alterata la corretta regimazione delle acque superficiali.

•Nelle aree in classe di pericolosità 3 gli interventi di modificazione del suolo, ed ogni intervento edilizio eccedente la ristrutturazione edilizia sono ammesse sulla base di studi finalizzati alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, alla valutazione delle opere necessarie alla bonifica degli eventuali dissesti in atto e dell'impiego di particolari tipologie fondazionali.

Le indagini geognostiche devono essere estese ad un adeguato intorno per definire l'area coinvolta nei processi di instabilità.

Per i fronti di scavo dovrà essere calcolata la pendenza idonea per evitare alterazioni delle attuali condizioni geomorfologiche dell'area di intervento.

Nel caso di pendii interessati da accumuli stabilizzati di paleofrane, le indagini dovranno consentire di accertare le profondità delle superfici di scorrimento e se possibile di definire le caratteristiche cinematiche della frana.

Aree soggette alle limitazioni e alle salvaguardie stabilite dall'autorità di bacino del Fiume Arno di cui alle Del. Com. Ist Aut. Bacino Arno n. 135-136/1999 per le aree classificate ad elevata pericolosità e rischio per frana .

Sono le zone perimetrate come "aree a pericolosità di frana molto elevata (PF4)" e come "aree a rischio di frana molto elevato (RF4)" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 135 del 27 ottobre 1999 così come modificata ed integrata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 136 del 10 novembre 1999 in merito a "Adozione delle misure di salvaguardia per le aree a pericolosità e a rischio di frana molto elevato individuate e perimetrate nel Piano straordinario per la

rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino del Fiume Arno". Decreto Legge 11 giugno 1998 n. 180, convertito in Legge 3 agosto 1998, n. 267 e Decreto Legge 13 maggio 1999, n. 132, convertito in Legge 13 luglio 1999, n. 226, articoli n. 1 e n. 2.

Per quanto concerne l'ammissibilità di interventi in tale area si rimanda alle precipe salvaguardia sovracomunali.

Riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo.

Tutti gli interventi che riguardano sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata nonché gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica con aumento di superficie di calpestio al di fuori di quelli previsti nei Piani Attuativi, devono prevedere una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria salvo diversa disposizione delle diverse zone omogenee.

Devono inoltre prevedere modalità costruttive atte a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche, evitando, per quanto possibile, il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua. Quando è possibile le acque piovane devono essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino problemi di ristagno.

ART. 7- DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PERTINENZIALI E DOTAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE ALBERATO NELLE ATTIVITA COMMERCIALI.

1 Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle costruzioni nei casi di nuova edificazione o di ampliamento dell'esistente, escluso gli edifici artigianali e/o industriali e gli ampliamenti "*una tantum*", dovranno avere, ai sensi dell'art. 2 della L.122/89, una superficie non inferiore a 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione.

2 Nelle zone interessate da Piano Attuativo normate da Progetti Guida si farà riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente nei confronti di quanto disposto nel successivo 3° comma.

3 La quantità minima di parcheggi di cui al 1 comma del presente articolo, dovrà comunque soddisfare anche i seguenti parametri:

- per la residenza 1,5 posti auto (considerando per parcheggi esterni un minimo di mq.25 per posto auto), ogni alloggio di nuova costruzione.

- per le attività turistico-ricettive almeno 1 posto auto ogni camera ed un posto autobus ogni 40 camere.
- per le attività agrituristiche almeno 1 posto auto ogni 3 posti letto previsto.
- per le attività direzionali almeno 1 posto auto ogni 50 mq. di superficie di calpestio.
- per le attività produttive artigianali e industriali dovrà essere soddisfatto il solo requisito di un 1 posto auto ogni 150 mq. di superficie di calpestio.

4 Per le attività commerciali la dotazione dei parcheggi e del verde alberato, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, è determinata nella misura che segue:

a)- **parcheggi per la sosta stanziale** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Riguardo ai suddetti parcheggi si applicano le note esplicative di cui al punto 9 della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967;

b)- **parcheggi per la sosta di relazione** nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Si considerano come "edifici o unità immobiliari a destinazione commerciale esistenti" quelli che risultano a destinazione commerciale in base a licenza, concessione, autorizzazione, regolarmente approvata, sono inoltre considerate commerciali le unità immobiliari individuate con categoria catastale "C/1, C/2, C/3" che alla data di entrata in vigore del regolamento stesso risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

Per gli 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, mentre i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Nei tessuti ed edifici storici (zone A), nelle zone a traffico limitato o escluso, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti compresi quelli in categoria catastale "C/1, C/2, C/3", si prescinde dal dimensionamento di cui

al precedente punto, non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

Per le medie strutture di vendita:

- i **parcheggi per la sosta di relazione** delle medie strutture di vendita sono dimensionate nella misura minima di mq.1,50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superficie utile lorda (SUL) aperta al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc);
le dotazioni indicate al precedente punto sono ridotte della metà quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tali strutture sono identificate in quelle fino a 250 mq. di superficie di vendita per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti.

La stessa riduzione si applica quando si verifichi un effetto di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica derivante dall'insediamento proposto che sia dichiarato ed attestato dall'Amministrazione Comunale;

5. Nelle zone a traffico limitato o escluso, si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di medie strutture di vendita;

6 Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 40 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;

7 Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta e di relazione, non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio;

8 Le aree a parcheggio devono rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.

ART. 8- VERDE ALBERATO e VERDE PRIVATO VINCOLATO

All'interno delle aree normative il RU indica le aree a verde alberato che sono generalmente localizzate in fregio ad infrastrutture viarie e o a protezione di

abitazioni. Le aree a verde alberato dovranno essere piantumate con alberi di essenze prevalentemente autoctone e adatte a contenere l'inquinamento acustico ed atmosferico; tali alberi saranno a semplice filare nelle aree di larghezza fino a mt.10, a doppio filare o a gruppi nelle aree di maggiore larghezza.

Nelle aree a verde alberato dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti e quelle di nuovo impianto saranno scelte tra quelle autoctone e poste ad idonea distanza dagli edifici tale da permettere alla pianta adulta il suo corretto sviluppo.

Le aree a verde privato vincolato sono i giardini di pertinenza di edifici che si distinguono per la loro bellezza, estensione ecc. è ammessa solo la manutenzione ordinaria e la conservazione della destinazione a verde dell'area.

TITOLO SECONDO: SPAZI PUBBLICI E DI RELAZIONE

ART. 9 - CARATTERI GENERALI

Il R.U. individua come spazi pubblici e di relazione, con riferimento a quanto prescritto dal PS, l'insieme degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Il R.U. articola tale sistema funzionale in aree normative sulla base delle caratteristiche tipologiche e d'uso degli spazi e delle attrezzature nonché sulla base dei servizi erogati. Tali aree normative comprendono anche le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2/4/68 n° 1444. Nelle aree normative rientrano anche quelle previste nei Piani attuativi, anche se non graficizzate nelle tavole di piano.

Le aree normative sono:

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

ART. 10- AREE PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE

Definizione

Sono le strade, piazze, percorsi e spazi esistenti e di progetto destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale nonché alla sosta e all'incontro dei cittadini. Tali aree formano un tessuto connettivo tra gli edifici e nel territorio, che consente globalmente, secondo le prescrizioni del P.S., la necessaria percorribilità pubblica del territorio.

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

All'esterno dei perimetri dei centri abitati sono considerati spazi pubblici, e di relazione le aree individuate nelle tavole di azionamento in scala 1/5000 come viabilità (provinciali, comunali, vicinali e poderali), anche se non espressamente indicate nelle tavole di RU. Sono altresì considerate di uso pubblico la viabilità anche pedonale di fatto aperta alla pubblica fruizione alla data di entrata in vigore del presente RU.

Le altre tipologie di strade e percorsi sono quelle riportate nella carta dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale e classificate come "*Viabilità Vicinale e Poderale - Percorsi Escursionistici*".

Il Comune predisporrà con apposito atto deliberativo la classificazione e l'elenco delle strade pubbliche e di uso pubblico, che sarà oggetto di periodico aggiornamento.

Sono considerate Aree per Spazi Pubblici di Relazione tutte le aree private sia interne ai centri abitati che esterne ad essi, anche se non evidenziate nelle tavole di azionamento e di fatto aperte alla pubblica fruizione, tali aree non possono essere oggetto di trasformazione né di chiusura o altre manomissioni che possano di fatto impedire l'uso pubblico in atto. Sarà cura del Comune disciplinare la circolazione su dette aree secondo quanto previsto dal Codice della Strada e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

I proprietari singoli o costituiti in consorzio hanno l'obbligo di curare la manutenzione. Nei modi previsti dalla legge è possibile costituire consorzi con il Comune per il ripristino e la manutenzione di tali aree e percorsi.

In tutte le tavole di azionamento sono indicati i principali spazi e percorsi pedonali. In tali aree l'A.C., con apposito provvedimento limiterà la percorrenza veicolare.

Modalità attuative.

Aree all'interno del perimetro del centro abitato.

Tali aree appartengono di norma al demanio comunale o sono di proprietà privata ma di uso pubblico. Il R.U. individua, con apposita campitura, le aree dove è necessario che l'A.C. promuova un progetto unitario per la riqualificazione dello spazio pubblico.

Le aree di riqualificazione sono:

- L' intervento di riqualificazione dell'area del lungarno Trento e Trieste, a Limite sull'Arno, con strade e piazze adiacenti, consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione derivante da trasformazioni urbanistiche.
- L' intervento di riqualificazione del nucleo storico di Castra consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e

privati, con operazioni di ri-progettazione degli spazi urbani e l'inserimento di elementi di arredo qualificanti.

•L' intervento di riqualificazione del castello di Capraia consiste nel realizzare interventi unitari di arredo urbano, migliorare l'accessibilità con particolare riguardo a quella pedonale, e per quanto possibile migliorare la dotazione di posti macchina per i residenti, nonché prevedere forme di incentivazione per l'inserimento di attività qualificanti, come spazi espositivi, museali e/o commerciali ecc., per favorire il mantenimento della funzione residenziale e incrementare quella turistica.

Aree all'esterno del perimetro dei centri abitati.

L'A.C. procederà con apposito provvedimento a classificare le strade comunali e le strade vicinali. Le strade vicinali sono quelle "*private ad uso pubblico*" prevalentemente carrabili che sono ritenute importanti per il numero di abitanti serviti in nuclei e case sparse e per i legami con le attività economiche.

Gli altri tracciati individuati dal regolamento urbanistico e riportate nella Carta dello Statuto dei Luoghi del PS rappresentano viabilità poderali, forestali, sentieri e percorsi in genere sui è auspicabile la percorrenza pubblica di tipo pedonale e ciclabile.

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

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

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

Nelle tavole di azzonamento sono indicati i *Percorsi escursionistici* dove il traffico veicolare sarà vietato o sarà opportunamente limitato.

Sono indicati altresì gli spazi pubblici o privati di uso pubblico da destinare a piazzole per la sosta e ed il tempo libero, in genere posizionati nei punti di intersezione dei percorsi. Tali piazzole dovranno mantenere le caratteristiche orografiche del terreno evitando movimenti consistenti del terreno e l'asfaltatura. Possono essere attrezzate con strutture temporanee e/o stabili nel tempo, come chioschi, tavoli, piccole attrezzature ecc., di altezza massima di mt.3.50, al fine di garantire il ristoro e la sosta, potranno essere previste aree per la sosta dei veicoli. Le aree così attrezzate dovranno essere opportunamente piantumate e nel caso di installazione di strutture fisse o temporanee dovrà essere previsto l'obbligo della manutenzione da parte del gestore.

Le piazzole come sopra indicato potranno essere realizzate sia da soggetti pubblici che privati, solamente dopo la predisposizione da parte del comune di un progetto unitario che fissi le caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali.

ART. 11- AREE PER SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNE

Definizione e destinazioni d'uso.

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

Il RU articola l'area normativa secondo le destinazioni d'uso esistenti o di progetto. La destinazione d'uso di ogni singola area può variare all'interno delle destinazioni previste in questa area normativa senza che sia necessaria l'approvazione di una variante al RU, attraverso la delibera che approva il progetto preliminare dell'opera pubblica ed a condizione che venga assicurata la dotazione minima di standard prevista dal D.M. 1444/68 a livello comunale.

Le destinazioni d'uso sono:

G1. Aree per l'istruzione

Sono le aree classificabili secondo il D.M. 1444/68 art. 3 punto a) (standard = 4;5 mq/ab) e sono suddivise in:

- 1.1 • Asili nido e scuole materne.
- 1.2 • Scuole dell'obbligo.

G2. Aree per attrezzature d'interesse comune.

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

- 2.1 • Attrezzature religiose.
- 2.2 • Centri sociali, culturali e ricreativi.
- 2.3 • Poliambulatori, centri socio-sanitari.
- 2.4 • Uffici postali, amministrativi degli enti locali e uffici decentrati dello stato.
- 2.5 • Musei, biblioteche, centri culturali ed espositivi, teatri e sale cinematografiche.
- 2.6 • Attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico.
- 2.7 Attrezzature cimiteriali
- 2.8 Area ed attrezzature per il canottaggio.

G3. Aree attrezzate a verde pubblico.

Sono le aree classificabili secondo il D.M. 1444/68 art. 3 punto c) (standard = 9,0 mq/ab) e sono le aree destinate a spazio di incontro e di riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e alle attività spontanee del tempo libero comprese quelle sportive.

. Aree per impianti sportivi

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

G5. Aree a parcheggio

Sono le aree destinate ed attrezzate per il parcheggio dei veicoli e sono classificabili secondo il D.M. 1444/68 art. 3 punto d) (standard = 3,5 mq/ab).

Modalità attuative e Interventi ammessi.

L'intervento su queste aree é riservato in via principale alla Amministrazione Comunale e agli Enti istituzionalmente competenti a cui è demandata di norma la realizzazione, come, ad esempio, i locali di culto, i centri socio sanitari, le strutture espositive e museali ecc.

L'intervento di nuova edificazione, di ampliamento e sopraelevazione e/o di attrezzamento delle aree, che interessino una superficie maggiore di mq. 400, saranno consentiti previa approvazione, con parere della C.E, di un progetto preliminare dell'opera pubblica, nel quale si dovrà evincere la natura ed il dimensionamento delle opere nonché la sua fattibilità anche rispetto ad altre soluzioni progettuali.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati per la realizzazione di opere a carattere pubblico o di uso pubblico come cinema, sale da ballo, locali per attività ricreative, altre tipologie di impianti sportivi, con relative attrezzature di servizio come bar, ristorazione, ecc. In tal caso il Comune predisporrà un apposito bando che conterrà l'individuazione dell'area, le linee essenziali del progetto, i termini e le modalità di partecipazione, ed i criteri per la scelta del contraente con cui dovrà essere stipulata apposita convenzione che garantisca la natura della concessione, eventuali oneri o canoni da versare al Comune, le caratteristiche del progetto, le garanzie per la sua realizzazione e le modalità per l'uso pubblico.

Nelle aree a verde pubblico sono ammesse unicamente, le piccole attrezzature di arredo per la sosta il gioco bambini e le attrezzature sportive liberamente accessibili, chioschi ed edicole che non superino, di norma i 3,50 mt. di altezza ed i 40 mq. di superficie in numero di norma, non maggiore di uno per area e comunque nel rispetto della normativa di riferimento.

Nelle aree per impianti sportivi la nuova edificazione dovrà essere compresa nel 20% della superficie fondiaria, nel caso di impianti all'aperto dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 40% della superficie fondiaria.

Gli impianti sportivi esistenti potranno essere concessi in uso da parte del Comune previa approvazione di apposito regolamento in materia.

Interventi sugli edifici esistenti

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

ART. 12- AREE PER SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE.

Definizione

Sono le aree individuate ai sensi dell'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68 (Zone F mq.15,00 per ab.) destinate a impianti ed attrezzature di carattere generale e a Parco Urbano e Territoriale.

F1 - Parco Urbano del Paretaio.

Il Comune predisporrà un apposito progetto unitario in modo da disciplinare le destinazioni d'uso esistenti o di progetto.

Le destinazioni d'uso compatibili con la previsione di parco pubblico sono:

- attività sportive e ricreative all'aperto;
- aree per spettacoli temporanei e/o permanenti e tempo libero; ;
- turistiche ricettive;
- sanitarie e parasanitarie pubbliche e di interesse pubblico;

Modalità attuative e Interventi ammessi.

L'intervento è riservato all'A.C., e agli Enti istituzionalmente competenti o a privati previa convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il progetto unitario di tutta l'area interessata dovrà prioritariamente garantire la prevalente destinazione a verde pubblico o di uso pubblico. Il progetto unitario, eventualmente articolato in unità minime d'intervento, disciplinerà l'ubicazione, le caratteristiche architettoniche ed il dimensionamento delle nuove strutture, con particolare riguardo all'assetto geomorfologico del versante.

F2 Parco Archeologico di Monterecci.

Il Parco Archeologico di Monterecci è un bene vincolato ai sensi del D.Lgv.490/99 e rappresenta un'area importante per la storia del territorio e della comunità locale attualmente in comodato gratuito al Comune. L'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto unitario di sistemazione dell'area al fine di garantire la fruibilità pubblica e la conservazione e valorizzazione dei reperti esistenti in loco.

Le destinazioni d'uso compatibili con la previsione di parco urbano sono:

- attività di svago e per il tempo libero.
- attività culturali.

Modalità attuative e Interventi ammessi

L'intervento è riservato all'AC e agli enti istituzionalmente competenti, il progetto di tutta l'area, eventualmente articolato in unità minime d'intervento, dovrà obbligatoriamente prevedere la valorizzazione e la salvaguardia dell'aspetto vegetazionale.

F3 Parco Fluviale

Il parco Fluviale del fiume Arno riveste una particolare importanza per tutta la comunità locale di Capraia e Limite, occupa in gran parte l'area interessata dalla cassa di laminazione Fibbiana 2 e l'ansa del fiume Arno fino al castello di Capraia. L'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito progetto unitario di sistemazione dell'area al fine di garantire la fruibilità pubblica, la conservazione e valorizzazione del territorio. Il progetto potrà essere suddiviso in comparti (stralci funzionali) autonomi per la sua attuazione e/o convenzionamento con privati attuatori.

Le destinazioni d'uso compatibili con la previsione di parco urbano sono:

- attività di svago, gioco, tempo libero ed impianti sportivi;
- attività culturali, espositive, museali, formazione professionale, sanitarie;
- attività turistiche e ricettive ;
- ristorazione;

Modalità attuative ed Interventi ammessi

L'intervento è riservato all'A.C. o agli enti istituzionalmente competenti o a privati previa convenzione con il comune. Il progetto unitario, eventualmente articolato in unità minime d'intervento, di tutta l'area dovrà garantire prioritariamente la funzione di cassa di laminazione del fiume Arno, per la parte compresa nel Piano Stralcio Rischio Idraulico, salvaguardare le preminente destinazione a verde pubblico e di uso pubblico, la bonifica delle aree degradate e il restauro e recupero degli immobili esistenti.

Dovrà essere garantita la percorribilità integrale della sponda dell'Arno dall'abitato di Limite fino a Capraia.

Per le parti comprese al di fuori delle zone comprese nel Piano Stralcio Rischio Idraulico, è possibile prevedere il recupero delle volumetrie esistenti, con le destinazioni ammesse, in tal caso è ammesso un incremento max. del 20% della volumetria.

Per le parti comprese all'interno del centro abitato di Capraia il progetto unitario potrà prevedere nuovi edifici, attrezzature ed impianti anche coperti.

ART. 13- CORRIDOI INFRASTRUTTURALI

Definizione

Sono aree soggette a vincolo "non edificandi" al fine di garantire la realizzazione delle previsioni viarie previste nel PS e sono riportate nelle tavole di azionamento. Tali aree sono destinate all'ampliamento ed alla realizzazione di nuovi spazi per il traffico prevalentemente veicolare. In tali aree sarà redatto un progetto esecutivo delle infrastrutture viarie che costituirà variante allo strumento urbanistico.

L'intersezioni con la viabilità principale sono di norma realizzate con rotonde di dimensioni adeguate ai flussi di traffico previsti. Le relative fasce sono stabilite dalla normativa vigente in materia e sono riportate nelle tavole di azionamento.

Modalità Attuative

L'intervento è riservato all'Amministrazione Comunale, agli enti preposti alla realizzazione delle strade e ai privati nel caso di previsioni collegate a piani attuativi, in tal caso le previsioni viarie sono da considerare opere di urbanizzazione primaria, in quanto necessarie per la realizzazione dell'intervento stesso.

TITOLO TERZO: CENTRI ABITATI E ABITATI MINORI.

ART. 14- LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)

Il PS individua, nell'articolazione del territorio, le UTOE che costituiscono gli ambiti territoriali unitari dove dare attuazione alle principali previsioni.

Il RU definisce all'interno di ogni UTOE le previsioni urbanistiche riguardo alle aree normative in essa contenute, nel rispetto del carico insediativo massimo ammesso dal PS. Il RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.765/67 e dell'art. 4 D.L. 30/4/92 n.285, degli abitati minori, all'interno di tali perimetri definisce l'azionamento del territorio così come riportato nelle tavole in scala 1/2000 e 1/5.000. Per quanto riguarda la disciplina delle Zone A, essa è prescritta nel successivo titolo quarto delle presenti norme.

CAPO I- AREE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

ART. 15- CARATTERI GENERALI

1.Definizione

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

Tali aree normative sono:

- ~ B1 aree edificate ad edilizia residenziale.
- ~ B2 aree libere di completamento edilizio.
- ~ B3 piani attuativi in corso di realizzazione.
- ~ VP verde privato

Le aree normative contrassegnate con * sono soggette a intervento diretto convenzionato.

ART. 16- B1 AREE EDIFICATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE.

1. Definizione.

Aree caratterizzate dalla presenza di edifici con discrete condizioni manutentive e con pertinenze dove prevale la destinazione a giardini privati, il tessuto non è pertanto suscettibile di trasformazioni significative. Sono comprese nelle aree edifici con tipologia varia, a schiera, in linea e mono-bifamiliare, realizzate in gran parte secondo le previsioni del PRG 75 e successive varianti.

2. Parametri edilizi ed urbanistici:

~~La volumetria delle zone B1 è pari a quella esistente alla data di approvazione del R.U.~~

Nel calcolo del *volume esistente*:

per gli **edifici a destinazione d'uso residenziale**, o prevalentemente residenziale, il volume deve essere calcolato come prodotto tra SUL (superficie utile lorda) e altezza virtuale di piano ~~pari a mt. 3,00~~, con esclusione dei locali sottotetto ~~con altezza fino a mt. 1,80 che non presentano caratteristiche di abitabilità.~~

I locali sottotetto che non presentano caratteristiche di abitabilità/agibilità (h.media <2,70) sono computati nel calcolo del volume e della Snr esistente per l'effettivo ingombro tra piano di calpestio e intradosso delle falde di copertura.

per gli **edifici a destinazione d'uso non residenziale**, o prevalentemente non residenziale, quali a titolo di esempio, edifici produttivi, capannoni e edifici analoghi *nel caso di interventi con cambio di destinazione d'uso* il volume esistente sarà calcolato con riferimento alla superficie utile lorda (Sul) per l'~~altezza riferita~~ alla altezza virtuale di mt. 3,00 qualunque sia la ~~alla~~ quota d'imposta della copertura. ~~con esclusione della porzione della copertura travi a Y, capriate, ecc. Eventuali piani, locali di altezza > a mt. 2,40 non sono computati nel calcolo del volume e della Sul e Snr esistente.~~

~~Es Edifici a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale~~

~~— SUL = mq. 100 x H. 3,00 = MC. 300.~~

~~— Edifici a destinazione produttiva~~

~~— SUL = mq. 350 x H (alla quota d'imposta della copertura) = Vol. esistente.~~

B1.1 – H. max. = ml. 6.50 2 piani
R.P. = 40% (escluso diversa indicazione)
~~Volume = V.E. (volumetria esistente)~~
Sul = mq. 0,40/ mq. superficie fondiaria

B1.2 – H. max. 9.50 3 piani
R.P. 40% (escluso diversa indicazione)
~~Volume = V.E. (volumetria esistente)~~
Sul = mq. 0,60/ mq. superficie fondiaria

Distanza dai confini: E' prescritta la distanza minima di ml. 5.00 dai confini, per distanze inferiori dovrà essere prodotto atto di assenso con il confinante regolarmente registrato e trascritto.

Distanza tra fabbricati: ml. 10.00

Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: ml. 5.00
Salvo la possibilità di mantenere l'allineamento dei fabbricati esistenti.

2. Destinazioni d'uso:

E' ammessa prioritariamente la funzione residenziale.

Sono ammesse anche le destinazioni:

- direzionale,
- commerciale,
- turistiche ricettive
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico,
- cinema teatri attrezzature sanitarie e parasanitarie;

limitatamente a quelle funzioni, che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale, con particolare riguardo agli aspetti delle emissioni in atmosfera, acustiche ed al traffico indotto, purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico e privato.

La compatibilità sarà accertata sia nel caso di richiesta di cambio di destinazione d'uso, sia nel caso di inizio attività anche nell'ambito di funzioni compatibili con le destinazioni ammesse.

3. Interventi sugli edifici esistenti.

Sono consentiti gli interventi di:

- a)-manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b)-restauro e risanamento conservativo;
- c)-*ristrutturazione edilizia conservativa ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il*

ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono altresì 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);

~~che, nel rispetto dell'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, nonché delle aperture esterne, non eccedano l'involucro edilizio, sono comprese all'interno della definizione di ristrutturazione edilizia:~~

~~la demolizione e fedele ricostruzione,~~

~~la demolizione e la ricostruzione di volumetrie secondarie ed accessorie come garage, centrali termiche, tettoie, vani ad uso sgombero e lavanderie, e comunque secondari rispetto all'edificio principale.~~

~~la sopraelevazione del tetto per rendere abitabile il piano sottotetto, nel rispetto dell'altezza massima di zona, e sempre che non sia escluso da altri elaborati di piano. S'intende abitabile il sottotetto con altezza minima in gronda non inferiore a mt. 2.20 e con H. media di mt.2.70, (mt.2.40 per disimpegni, bagni, antibagni, ripostigli). Tale ampliamento è possibile se effettuato nell'ambito della volumetria massima ammissibile.~~

d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:

1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

3) interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;

4) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

d) gli interventi di sostituzione edilizia consistenti in:

demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, dell'art. 134 della LR 54/2014, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume

e) ristrutturazione urbanistica che nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici contermini consenta l'inserimento di un organismo edilizio migliorativo rispetto all'esistente. Nel caso di fabbricati a destinazione non residenziale o prevalentemente non residenziale il recupero della volumetria non potrà superare il 50% di quella esistente e dovrà garantire una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie fondiaria. Nel caso di fabbricati ad uso residenziale il recupero della volumetria potrà essere pari al 100% di quella esistente e dovrà garantire una superficie permeabile non inferiore al 35%.

f) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, dell'art. 134 della LR 65/2015, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;

E' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati come servizi tecnologici, garage, ripostigli per i condomini, locali ad uso condominiale, cantine, ecc., sotto il fabbricato o nel resede di pertinenza nel rispetto del rapporto di permeabilità e con le seguenti prescrizioni:

- ~ altezza massima interna dei locali = ml. 2,40;
- ~ altezza massima fuori terra dei volumi seminterrati = ml.0.80;
- ~ progetto complessivo della resede con il miglioramento ed incremento del verde condominiale e dell'arredo anche con la creazione di giardini pensili sopra i volumi interrati;

Gli interrati e/o seminterrati di altezza inferiore a mt. 2,40 non sono computati nel calcolo del volume urbanistico.

E' ammesso il rialzamento di un piano degli immobili di un solo piano fuori terra (viareggine). Sono considerati immobili ad un solo piano anche gli edifici di norma mono-bifamiliari, costituiti da un piano oltre piano terra o seminterrato di H. inferiore o uguale a mt. 2.40.

Nel caso di due edifici prospicienti con tipologia "viareggina" il rialzamento a distanza di mt. 5.00 dal confine, ma inferiore a 10.00 m. dall'edificio, potrà essere attuato previa atto di assenso, registrato e trascritto, del confinante con cui si impegna a rialzare a sua volta a mt. 5.00 dal confine.

E' ammesso il rialzamento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, di sostituzione edilizia, e ristrutturazione urbanistica, in questo ultimo caso solo se si ricostruisce un immobile con le stesse caratteristiche e senza aumento di carico urbanistico, anche in presenza di diversa collocazione sul terreno di pertinenza dell'immobile se questo fosse necessario per rispettare le distanze dal confine e dai fabbricati nonché dalle strade.

E' ammessa la realizzazione di ampliamenti "una tantum" per edificio esistente e/o regolarmente concessionato alla data di approvazione del RU, fino ad un massimo di mc. 90.00 e purchè non si creino nuove unità immobiliari. Tale ampliamento non è concesso nel caso di rialzamento di un piano di cui al comma precedente.

4. Modalità attuative

Intervento diretto, o intervento diretto convenzionato.

ART. 17- B2 AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.

1. Definizione

Lotti di terreno inedificato compreso tra aree edificate.

2. Parametri urbanistici ed edilizi.

Le superfici St e Sp sono espresse in mq. e derivano da una misurazione manuale del supporto cartaceo e possono variare in più o meno del 5%.

B2.1 - Lotto 1 Capraia via A. Moro

Superficie Territoriale St.: mq. 850

Volumetria max. mc. 2.000

R.C. : mq. 350

Spazi pubblici Sp.: nessuno

R.P. = 40%

H. max. = 9.50 (3 piani)

Destinazione d'uso: residenza.
Tipologia: edificio in linea o terratetto o mista.

Modalità attuative.

Intervento diretto.

B2.2 (*) - Lotto 2 Capraia via G. Verdi

Superficie Territoriale St.: mq. 800
Volumetria max. mc. 900
Spazi pubblici Sp.: cessione aree comprese nel Parco Fluviale e per Attr. Pubb.G3
(residua proprietà) .
RC : mq. 150
R.P. = 50%
H. max. = 6.50 2 piani
Tipologia: villa o villetta, terratetto.
Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto convenzionato.

B2.3 - Lotto 3 Limite Via A. Gramsci

Superficie Territoriale St.: mq.1360
Volumetria max. mc. 2700
Spazi pubblici Sp.: nessuno.
RC :mq. 450
R.P. = 40%
H. max. = 9.50 3 piani
Tipologia:edificio in linea, villa o villetta, terratetto.
Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto.

B2.4 - Lotto 4 Limite Via P.Togliatti

Superficie Territoriale St.: mq. 2170
Volumetria max. mc. 3250
Spazi pubblici Sp.: nessuno.
RC : mq. 550
R.P. = 40%
H. max. = 6.50 (2 piani)
Tipologia: edificio in linea, villa o villetta, terratetto.
Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto.

B2.5 - Lotto 5 Limite Via U. Agudio

Superficie Territoriale St.: mq.1620
Volumetria max. mc.2.430
RC : mq. 400
Spazi pubblici Sp.: nessuno.
R.P. = 40%
H. max. = 6.50 (2 piani)
Tipologia: edificio in linea, villa o villetta, terratetto.
Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto.

B2.6 (*) - Lotto 6 Limite Via Grandi

Superficie Territoriale St.: mq. 800
Volumetria max. mc. 900
Spazi pubblici Sp.: realizzazione e cessione parcheggio mq. 200
RC : mq. 200
R.P. = 40%
H. max. = 6.50 2 piani
Tipologia: villa o villetta, terratetto.
Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto convenzionato.

B2.7 (*) - Lotto 7 Limite Via G. Garibaldi

Superficie Territoriale St.: mq.1.350
Volumetria max. mc. 3.300
RC : mq. 550
Spazi pubblici Sp.: realizzazione e cessione parcheggio mq. 250.
R.P. = 40%
H. max. = 9.50 (3 piani)
Tipologia: edificio in linea, villa o villetta, terratetto.
Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto convenzionato.

B2.8 (*) - Lotto 8 Limite Via Don Minzoni

Superficie Territoriale St.: mq.400

Volumetria max. mc. 480 (compreso esistente)

RC : mq. 100

Spazi pubblici Sp.: realizzazione e cessione parcheggio in linea davanti all'intervento.

R.P. = 40%

H. max. = 6.50 (2 piani)

Tipologia: villa o villetta, terratetto.

Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto convenzionato.

B2.9 (*) - Lotto 9 Limite Via San Biagio

Superficie Territoriale St.: mq.1.300

Volumetria max. mc. 1300

RC : 230

Spazi pubblici Sp.: realizzazione e cessione parcheggio e allargamento stradale.

R.P. = 40%

H. max. = 6.50 (2 piani)

Tipologia: villa o villetta, terratetto.

Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative.

Intervento diretto convenzionato.

B2.10 (*) - Lotto 10 Limite Via San Biagio

Superficie Territoriale St.: 1.600

Volumetria max. mc. 900

RC : mq.160

Spazi pubblici Sp.: mq. 1.000 (realizzazione racchetta terminale di via San Biagio con parcheggio e cessione delle aree, compreso il tratto di strada esistente.)

R.P. = 30%

H. max. = 6.50 (2 piani)

Tipologia: villa o villetta, terratetto.

Destinazione d'uso: residenza.

Modalità attuative

Intervento diretto convenzionato che preveda la realizzazione della racchetta conclusiva della viabilità di via San Biagio con rotonda spartitraffico e parcheggio, l'urbanizzazione primaria e la cessione delle aree al comune, compreso le porzioni già destinate a strada.

B2.11(*) Lotto 11 Limite Via Togliatti angolo via Martelli

Superficie territoriale St: mq 3.300

Volumetria max.: mc.6.400

RC :mq 1.350

Aree pubbliche Sp.: mq 1.600 realizzazione e cessione della piazza e del percorso pedonale lungo il Rio ratto

R.P.= 25%

H max = ml 9,50 (3 Piani)

Tipologia: edificio in linea.

Destinazione d'uso: commerciale al p.t, residenza ai piani superiori.

Modalità attuative

L'intervento edilizio é subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo che preveda la realizzazione e la cessione della piazza pubblica e del percorso pedonale lungo il Rio Ratto.

B2.12 Lotto 12 Limite Via Togliatti

Superficie territoriale St: mq 1350

Volumetria max.: mc.2700

RC : mq. 450

Aree pubbliche Sp.: nessuna

R.P.= 30%

H max = ml 9,50 (3 Piani)

Tipologia: edificio in linea.

Destinazione d'uso: residenza

Modalità attuative

Intervento diretto

B2.13 (*) Lotto 13 via Santi

Superficie territoriale St: mq 800

Volumetria max.: mc.800

RC : mq. 200

Aree pubbliche Sp.: Cessione area destinata a attrezzature scolastiche.

R.P.= 30%

H max = ml 6.50 (2 Piani)

Tipologia: villa villetta o terratetto.

Destinazione d'uso: residenza

Modalità attuative

Intervento diretto convenzionato che preveda la cessione dell'area scolastica.

B2.14 (*) Lotto 14 via Santi

Superficie territoriale St: mq 800

Volumetria max.: mc.800

RC : mq. 200

Aree pubbliche Sp.: Cessione area destinata a parcheggio in angolo con via polverosi e aree necessarie all'allargamento stradale e racchetta conclusiva di via Garibaldi. Parte dell'area per attrezzature scolastiche.

R.P.= 30%

H max = ml 6.50 (2 Piani)

Tipologia: villa villetta o terratetto.

Destinazione d'uso: residenza

Modalità attuative

Intervento diretto convenzionato.

B2.15 Lotto 15 viale Gramsci

Superficie territoriale St: mq 800

Volumetria max.: mc.800

RC : mq. 200

Aree pubbliche Sp.:nessuna.

R.P.= 30%

H max = ml 6.50 (2 Piani)

Tipologia: villa villetta o terratetto.

Destinazione d'uso: residenza

Modalità attuative

Intervento diretto.

B2.16 (*) Lotto 16 via Balducci

Superficie territoriale St: mq 600

Volumetria max.: mc.700

RC : mq. 150

Aree pubbliche Sp.: realizzazione e cessione del parcheggio in angolo con via Don Minzoni.

R.P.= 30%

H max = ml 6.50 (2 Piani)

Tipologia: villa villetta o terratetto.

Destinazione d'uso: residenza

Modalità attuative

Intervento diretto convenzionato

B2.17 (*) Lotto 17 via Fratelli Cervi

Superficie territoriale St: mq 900

Volumetria max.: mc.900

RC : mq. 200

Aree pubbliche Sp.: nessuna

R.P.= 30%

H max = ml 6.50 (2 Piani)

Tipologia: villa villetta o terratetto.

Destinazione d'uso: residenza

Modalità attuative

Intervento diretto convenzionato

B2.18(*) Lotto 18 Castra via di Castra

Superficie territoriale mq. 1500

Destinazione d'uso ammessa : residenziale.

Volume in ampliamento mc. 800

RC : mq. 200

Spazi pubblici mq.1500 esterni all'area d'intervento.

R.P. 40%

H. max. per la parte in ampliamento mt. 6.50. Per la parte in sopraelevazione H. 3.00 dalla quota del 1° piano.

Modalità attuative.

Intervento diretto.

B2.19 Lotto 19 Castra via di Castra

Superficie territoriale St.: mq. 1100

Destinazione d'uso ammessa : residenziale.

Volume max. mc1070

RC : 200

Spazi pubblici mq. : nessuno.

R.P. 40%

H. max.: 6.50 (2 piani)

Tipologia : villa villetta

Modalità attuative.

Intervento diretto.

B2.20 Lotto 20 Castra via di Castra

Superficie territoriale St.: mq. 900
Destinazione d'uso ammessa : residenziale.
Volume max. mc. 900
RC : mq. 250
Spazi pubblici mq. nessuno.
R.P. 30%
H. max. 6.50 (2 piani)

Modalità attuative.

Intervento diretto

ART. 18- VERDE PRIVATO E/O VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. Definizione

Sono aree libere destinate a giardini o orti che formano le pertinenze degli edifici o che sono ad esse contermini, ed aree che, a seguito di frazionamenti e parcellizzazioni sono destinati ad orti urbani. Sono inoltre indicati i giardini d'interesse ambientale vincolati e non presenti sul territorio comunale.

2. Destinazioni d'uso

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

3. Interventi ammessi

Per i giardini vincolati ai sensi del D.vo 490/99 ogni intervento è subordinato al parere della competente Soprintendenza.

Per appezzamenti che abbiano una superficie maggiore di mq 100 potranno essere realizzati al fine di migliorare e qualificare il contesto ambientale, dei manufatti semplicemente appoggiati a terra realizzati secondo le specifiche sotto riportate:

~ superficie massima di mq 9.00 altezza massima fuori terra di ml 2,40.

~ la realizzazione dei nuovi manufatti è condizionata alla demolizione delle strutture non congrue esistenti nel lotto.

~ strutture portanti e tamponamenti in legno omogeneo, tetto a capanna e copertura con fogli di materiale bituminoso ardesiato o in rame, una sola porta di accesso e un'unica finestra, ambedue in legno, pavimento in terra battuta o sopraelevato da terra in doghe di legno.

4. Modalità attuative e caratteristiche costruttive.

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

- ~ la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- il rispetto delle norme di riferimento;

Tali manufatti non costituiscono volume e/o superficie coperta a fini urbanistici ed in nessun caso possono essere valutati nel computo del volume e/o della superficie esistente né trasformati in manufatti stabili anche se oggetto di sanatoria o condono edilizio.

Gli interventi sulle aree vincolate sono soggette ad attestazione di conformità e/o a concessione.

CAPOII- AREE DI COMPLETAMENTO E DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 19- CARATTERI GENERALI

Sono aree non urbanizzate contigue al centro abitato, o all'interno dell'edificato con potenzialità di trasformazione urbanistico-edilizia.

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

Le aree normative sono:

- C1 Aree di completamento urbanistico.
- C2 Aree di trasformazione urbanistica.

Nelle zone C dovranno essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 9 del DM 2.04 1968.

In tali aree normative il RU definisce le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi.

Per ogni comparto sono indicati la superficie territoriale (St), le aree pubbliche (Sp), la tipologia edilizia, il n° dei piani, l'altezza massima (H.) e il rapporto di permeabilità (R.P.) minimo da rispettare. Inoltre possono essere indicate le aree e/o gli immobili, da realizzare a cura dei privati attuatori del PA, destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, o aree edificabili da cedere anch'esse all'amministrazione comunale.

Le Superfici St, Sp sono espresse in mq e derivano da una misurazione manuale del supporto cartaceo e possono variare nei PA in più o in meno del 5%.

ART. 20- C1 AREE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

Aree non urbanizzate adiacenti l'edificato dove il PS prevede l'opportunità di completare la città con l'obiettivo di un riequilibrio funzionale, della ricerca della forma urbana e della costruzione del limite della città.

Ogni comparto è specificatamente normato come segue.

C1.1 - Comparto via Tobagi.

1. Definizione e Obiettivi

L'area si trova in fregio alla prosecuzione della via Tobagi ed adiacente all'edificato esistente della zona peep, e dalla previsione di verde pubblico posta a sud verso il corso del Fiume Arno.

Si prevede di completare la zona chiudendo gli isolati con destinazione residenziale. L'intervento edilizio è strettamente connesso con la realizzazione della nuova viabilità carrabile di raccordo che dal prolungamento di via Tobagi conduca fino a via A. Moro, e la realizzazione dei percorsi pedonali - ciclabili di collegamento verso le zone a verde sportivo e di svago. Il comparto è suddiviso in due ambiti, "A" corrispondente alla parte propriamente residenziale e "B" alla parte attestante sulla via A. Moro destinata prevalentemente a piazza pubblica e verde con inserimento di funzioni pubbliche (centro socio-sanitario) e di uso pubblico (sede associazioni culturali-ricreativa), residenziali, commerciali e direzionali.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi ambito A.

Superficie territoriale St.: mq 30.900

Aree pubbliche Sp : mq 5.500

Vol. Max.: mc.29.800

RP= 50%

H max = 9,50 (3 piani)

Tipologia: in linea, villa o villetta, terratetto.

Destinazione d'uso delle zona B1.

Cessione delle aree destinate ad attrezzature sportive adiacenti la via Tobagi oltre le residue proprietà destinate a zona G3 e G5 nella zona a sud di Piazza P. Nenni, e porzione delle aree necessarie per l'arginatura del fiume Arno il cui completamento dovrà essere previsto con il contiguo intervento C1.2. Inoltre dovrà essere ceduta parte dell'area da destinare a Parco Fluviale posta a sud della viabilità poderale da concordare in sede di convenzione con il contiguo intervento C1.2.

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento ed il raccordo dei percorsi pedonali e ciclabili, nonché il tracciato delle vie poderali esistenti, e garantire adeguati spazi a parcheggio lungo le strade di lottizzazione.

2. Destinazione d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi ambito B.

Superficie territoriale St.: mq 4.500

Aree pubbliche Sp : mq 3.000

Vol. Max.: mc. 3.200

RP= 25%

H max = 9,50 (3 piani p.t. commerciale)

Tipologia: in linea, con piano terra porticato

Destinazione d'uso: piano terra commerciale, altri piani residenziale e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione nuova sede centro socio – sanitario per minimo mq.150, e area per sede associazioni culturali-ricreative per minimo mq.450, realizzazione e cessione della piazza pubblica.

1. Modalità attuative

L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nello studio idrologico-idraulico, così come indicato nella Carta della fattibilità. L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, esteso a gli ambiti A e B che preveda la realizzazione e la cessione delle urbanizzazioni, la cessione al Comune delle aree residue per la realizzazione del Parco Fluviale e della quota parte dell'arginatura del fiume Arno (non previste in cessione nell'intervento successivo C1.2,) della zona sportiva, dell'area a verde ed attrezzature posta a sud di Piazza P. Nenni, la cessione al comune dell'area per la sede delle attrezzature di uso pubblico (sede associazioni culturali -ricreative) per minimo mq. 450 e la realizzazione e cessione delle attrezzature pubbliche (centro socio sanitario) per minimo mq.150.

C1.2 – Comparto via Castelmartini.

1.Definizione

L'area è compresa tra via Castelmartini e il rio Guidi si prevede di completare l'edificato di Capraia verso ovest mantenendo le caratteristiche architettoniche già presenti nella zona e destinando l'area prevalentemente a funzioni residenziali.

2.Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale St: mq 12.800

Aree pubbliche Sp.: mq 4.200

Volume max.: 22.500

Destinazioni d'uso delle zone B1

R.P.= 40%

H max = mt. 9.50 (3 piani)

Tipologia: edifici in linea, villa e/o villetta, terratetto.

Cessione al Comune delle aree destinate alle opere idrauliche del Rio Guidi, argini e cassa di espansione e quota parte dell'arginatura del Fiume Arno insieme all'intervento C1.1

3. Modalità attuative

L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nello studio idrologico - idraulico, così come indicato nella Carta della fattibilità. L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, alla realizzazione delle urbanizzazioni, oltre all'allargamento e urbanizzazione di via Castelmartini, ed alla cessione al Comune dell'area occorrente per l'arginatura verso il Fiume Arno necessaria per la messa in sicurezza del centro abitato e quella necessaria per la sistemazione idraulica del rio Guidi compresa la cassa di espansione.

Spazi pubblici, in zona G3 lato via Verdi per mq. 2.500 e in zona G4 lato via Castelmartini, interne al centro abitato.

Cessione di mq. 25.000 destinata a Parco Fluviale

C1.3 - Comparto via Valicarda

1. Definizione e obiettivi

L'area è ubicata lungo la via Valicarda, nel primo tratto, all'interno del centro abitato e in fregio all'aggregato minore del podere Bisciaia, è divisa in tre ambiti separati al fine di evitare la prosecuzione della edificazione a nastro lungo strada e costituire due borghi autonomi destinati a tipologia a villa o villetta in modo da completare l'edificazione sul lato nord. Solo nel caso dell'ambito "a" si tratta di un singolo lotto di edificazione in aderenza al vecchio abitato.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Ambito "a"

Superficie territoriale St.: mq 1.200

Aree pubbliche Sp.: allargamento strada e parcheggio pubblico

RC. : mq. 300

Tipologia: villa, villetta, terratetto, edificio in linea.

R.P.= 40%

H max = ml 6,50

Mc. 1.500

n. piani fuori terra 2

Destinazioni d'uso delle zone B1

Cessione e realizzazione del parcheggio G3 su via Valicarda.

Ambito "b"

Superficie territoriale St: mq. 8.200

Volumetria max. mc 4.800

Aree pubbliche Sp.: mq. 2.200 + mq. 1.500 esterne al comparto cessione e realizzazione del verde pubblico G3 su via don Bianconi

Tipologia: villa o villetta.

RC. = 40%

R.P. =50%
H. max.= ml. 6,50
Destinazioni d'uso delle zone B1
Lotto minimo : mq.900

Ampliamento mc. 400 edificio adiacente in zona A (pertinenza) per attività ricettiva.

Ambito "c"

Superficie territoriale mq. 17.100
Volumetria max. 10.800
Aree pubbliche mq.3.500, e n.2 lotti edificabili per mc. 1.600
Destinazione d'uso delle zone B1.
Tipologia: villa o villetta.
R.P : 50%
RC. : 40%
H.max. 6.50
Lotto minimo : mq.700

Ampliamento mc.800 fabbricati esistenti in zona A per attività turistica (casavacanze).

3. Modalità attuative.

L'intervento edilizio é subordinato all'approvazione di un piano attuativo unitario che comprenda gli ambiti "a", "b", e "c" e preveda l'allargamento e l'adeguamento del tratto urbano della via Valicarda, con cessione delle relative aree, da via Allende a via Don Bianconi.

Per quanto riguarda gli ambiti "b" e "c" questi dovranno realizzare e cedere al comune le opere di urbanizzazione interne ai comparti oltre alla cessione delle aree destinate a utilizzazione pubblica.

Per quanto riguarda l'ambito "b" l'area esterna al comparto dovrà essere preferibilmente individuata sul lato nord di via Don Bianconi per consentire un collegamento degli spazi a verde dei due interventi.

Le caratteristiche degli edifici degli ambiti "b" e "c" saranno quelle previste nell'allegato C.

C1.4 – Comparto via Conio (Villa La Collina)

1.Definizione

L'area è compresa nell'aggregato minore "Villa La Collina" formato da villa padronale ed annessi, si prevede di rafforzare la utilizzazione turistica con l'inserimento di un nuovo corpo di fabbrica nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale St.: mq 2.000

Aree pubbliche Sp.: mq 10.000 (da reperire anche esterne all'Abitato minore)

Tipologia: edificio particolare (turistico-ricettivo e/o commerciale)

Volumetria max. mc.2.100

RC. : mq. 350

R.P.= 50%

H max = ml 6.50

n. piani fuori terra 2

destinazione d'uso: turistico e ristorante.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio é subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda l'allargamento e l'adeguamento di un tratto significativo della via di Conio comprensivo delle urbanizzazioni mancanti e la cessione delle relative aree.

Per quanto riguarda la cessione della ulteriore area di mq. 10.000 questa potrà essere anche esterna all'abitato minore, e l'ubicazione sarà determinata dal comune all'atto della presentazione del PA.

Al presente intervento si applicano le disposizioni dell'allegato C.

L'intervento in ampliamento è consentito previa mantenimento della unitarietà del complesso edilizio, ed è subordinato all'apposizione di un vincolo di destinazione (turistico alberghiero) registrato e trascritto per il periodo che verrà stabilito in sede di convenzione che preveda l'impossibilità alla vendita frazionata.

C1.5 - Comparto via Pulignano Abitato Minore "Casa Borchi".

1. Definizione

L'area é posta all'imbocco della via di Pulignano caratterizzata dalla presenza di alcune ex-case coloniche del complesso della fattoria di Bibbiani oggi recuperate a civile abitazione, si prevede un incremento dell'edificato con realizzazione di alcuni edifici plurifamiliari.

1. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale: mq 4.600

Volumetria max. mc. 2.900

Aree pubbliche mq 500.

Destinazioni d'uso: residenziale

Tipologia: villa villetta o terratetto.

R.P.= 40%

RC. : mq. 750

H max = ml 6,5

n. piani fuori terra 2

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che preveda la realizzazione e la cessione delle urbanizzazioni primarie e la cessione dell'area della via alzaia lungo l'Arno con una profondità di mt. 10.00 dal ciglio di sponda, nel tratto tra il Rio Botricello ed il Rio dell'Olmo in modo da garantire la percorribilità della sponda tra Limite e Capraia. Inoltre dovrà essere ceduta l'area compresa tra il Rio Botricello e la perimetrazione della cassa di laminazione. L'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'allegato C.

C1.6 - Comparto via Pulignano "Podere Forapiaga"

1. Definizione

Si tratta di un grande immobile ad uso rurale in cui si prevede affiancare una struttura turistica ricettiva e di ristorazione.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale: mq 2.000

Volumetria max.: mc. 2.200

Aree pubbliche: cessione gratuita di mq.15.000 di terreno adiacente al percorso in riva all' Arno compreso nel Parco Fluviale.

Destinazioni d'uso: turistico e ristorante (nuovo fabbricato) fabbricato esistente Rurale.

Tipologia edilizia: specialistica (nel rispetto dell'allegato C)

Rc= 50%

H max = ml 6.50

n. piani fuori terra 2

4. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda la realizzazione delle urbanizzazioni mancanti e la cessione mq. 15.000 mq. di terreno compreso nel Parco fluviale.

L'intervento in ampliamento è consentito previa mantenimento della unitarietà del complesso edilizio, ed è subordinato all'apposizione di un vincolo di destinazione (turistico alberghiero) registrato e trascritto per il periodo che verrà stabilito in sede di convenzione che preveda l'impossibilità alla vendita frazionata.

C1.7. – Comparto via di Castra "Poggio Micheli"

1. Definizione

L'intervento è ubicato all'interno del centro abitato di Castra, in prossimità del borgo di Poggio Micheli, costituito da un gruppo di abitazioni unifamiliari disposte in aderenza alla via comunale. Si ritiene opportuno completare l'edificazione nella parte tergale con la previsione di due nuovi edifici con tipologia a villa o villetta.

2. Destinazione d'uso e parametri urbanistici.

Superficie territoriale St.: mq. 2.000

Volumetria max mc.1.600

H.max. 6.50

RC. : mq. 520

RP . 40%

Tipologia villa o villetta.

Lotto minimo: mq. 1.000

Spazi pubblici Sp.: mq. 5.000 (esterni al comparto in prossimità della strada comunale in località Pianali) oppure adiacenti all'area d'intervento.

Destinazione d'uso: residenza

3. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un piano attuativo P.A. che preveda la realizzazione delle urbanizzazioni mancanti, della viabilità di accesso carrabile dal lato a monte di via Castra, e la cessione al Comune dell'area di minimo mq. 5.000 in località Pianali e/o adiacente all'area d'intervento.

C1.8 .. Comparto via di Castra (Adiacente Chiesa di S.Pietro).

1. Definizione

L'intervento è ubicato all'interno del centro abitato di Castra, in prossimità della Chiesa di San Pietro ed è costituito da un area non ancora edificata compresa tra due vecchie lottizzazioni destinate ad abitazioni unifamiliari disposte in aderenza alla via comunale. Si ritiene opportuno completare l'edificazione con la previsione di due nuovi edifici con tipologia a villa o villetta.

2. Destinazione d'uso e parametri urbanistici.

Superficie territoriale St.: mq. 2.000

Volumetria max mc.1.600

H.max. 6.50

RC. : 30%

RP. : 40%

Tipologia villa o villetta.

Lotto minimo: mq. 900

Spazi pubblici Sp.: min. mq 200 per completamento delle opere di urbanizzazione fronte lotto + mq.5.000 esterni al comparto.

Destinazione d'uso: residenza

3. Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un piano attuativo P.A. che preveda la realizzazione delle urbanizzazioni mancanti sul fronte dei lotti, la realizzazione e la cessione dell'area pubblica adiacente la canonica della Chiesa, e la cessione di

mq.5.000 di terreno per spazi pubblici e/o per pubblica utilità da individuarsi, preferibilmente in prossimità o all'interno della zona A di Castra, dall'Amministrazione comunale all'atto dell'approvazione del PA.

ART. 21- C2 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Aree normative comprese nel centro abitato che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e degli spazi pubblici e di relazione.

Comparti normati da Progetto Guida:

- C2.1 - Comparto Ex - Cantiere navale Arno.
- C2.2 - Comparto Area - Polverosi-Cecchi
- C2.3 - Comparto Ex - Cantieri navali Maggini e Pisa
- C2.4 - Comparto Ex - Cosmobil
- C2.5 - Comparto Ex - Copart

Comparti non normati da Progetto guida:

- C2.6 – Comparto ex-Cere Gabbrielli.

C2.1 - Progetto Guida ex Cantiere Arno.

1. Definizione

Comprende il complesso edilizio dell'ex Cantiere Arno dismesso da alcuni anni che è localizzato lungo via I. Montagni, si trova all'ingresso del centro abitato e costituisce un elemento di ricucitura del tessuto edilizio con possibilità di incremento delle superfici per spazi pubblici (parcheeggio).

2. Destinazione d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale St.: 2.500

Volumetria max. 6.100

RC. : mq.700

Aree pubbliche Sp.: mq. 1.000

H max = ml 9.50 3 piani

R.P. 25%

Tipologia: edificio in linea, ballatoio, schiera.

Destinazione d'uso: residenza

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio é subordinato all'approvazione di un piano attuativo che preveda la realizzazione e la cessione al comune del parcheggio con accesso da via Polverosi.

C2.2 – Progetto Guida area Polverosi-Cecchi.

1. Definizione

Il comparto é costituito dalle aree interne all'isolato via Dante, via Bartolini, via Polverosi, via Che Guevara sulle quale insistono prevalentemente edifici mono-bifamiliari e piccoli condomini costruiti dal 1940 al 1960, e con resedi medio-piccole scarsamente dotate di verde alberato. A fianco della area interessata si trova il complesso della ex-casa del fascio con annesso cinema attualmente abbandonato e la sede di un circolo ricreativo.

L'obiettivo é quello di recuperare lo spazio interno alle abitazioni, allontanare l'attività artigianali presenti e destinare parte della corte centrale a spazi pubblici privilegiando la creazioni di nuovi parcheggi e di un piazza prospiciente le strutture di uso pubblico(cinema, circolo ecc.)

3 Desinazione d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale St.: mq.3.500

Volumetria max. mc. 6.200 (mc.5.200 quale recupero dei fabbricati esistenti e mc. 1000 quale quota di volume dalle aree libere)

RC. Mq. 800

RP. : 25%

Spazi pubblici Sp.: secondo PG

H.max. 9.50 (3piani f.t.)

Tipologia: edifici in linea e/o terratetto.

Destinazione d'uso: residenza

4. Modalità attuative

Piano attuativo convenzionato con il Comune.

Le previsioni urbanistiche relative all'intero comparto possono essere attuate per singole unità minime di intervento collegate alle singole proprietà fondiarie, purchè raggruppate in ambiti significativi pari ad almeno la metà della superficie territoriale dell'area e venga assicurata la possibilità di completare in futuro le previsioni.

A tal fine eventuali rettifiche di minima entità al Progetto Guida, che non alterano l'impianto generale e le finalità di recupero della zona, non costituiscono variante al R.U.

4. Interventi sugli edifici esistenti

In assenza di PA sugli edifici esistenti e sulle relative aree di pertinenza, anche se comprese negli spazi pubblici di relazione possono essere effettuati interventi di manutenzione straordinaria.

C2.3 – Progetto Guida ex.Cantiere Maggini – Pisa e Bianchi

1. Definizione

Comprende l'insieme dei manufatti e le relative aree un tempo occupate dal cantiere navale Maggini, e Pisa e dall'area Bianchi. Attualmente negli edifici ex-Cantiere Maggini e Bianchi sono presenti attività economiche. Tutta l'area di notevoli dimensioni situata direttamente nel centro del capoluogo alle spalle del municipio a contatto con la piazza VIII Marzo, per la sua posizione strategica, costituisce insieme al cantiere di Pisa l'occasione di rafforzare la "centralità" di Limite, accogliendo funzioni direzionali, residenziali e commerciali.

L'area è divisa in tre ambiti, "a" corrispondente al Cantiere Pisa che si estende dalla via Dante alla via Polverosi, "b" corrispondente al Cantiere Maggini e costituito dal capannone in aderenza al cantiere Pisa, "c" corrispondente al Cantiere Maggini e costituito dall'immobile con accesso da via Cavour e relativo piazzale di pertinenza. "d" costituito dall'area Bianchi formata da attività artigianali esistenti poste sul lato est della zona di recupero con accesso da via Buozzi.

2. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi

Ambito A Ex-Cantiere Pisa:

Superficie Territoriale: mq. 20.000;

Volumetria max. 17.000

RC : mq. 1700

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale, direzionale.

H. max. 12.50

Tipologia edificio in linea con porticato ad uso pubblico e p.t. ad uso commerciale.

Spazi pubblici: ampliamento piazza VIII Marzo e viabilità di collegamento con via Polverosi e via Buozzi, e area pedonale di collegamento con via Dante.

L'intervento potrà prevedere possibilità di altezze diverse, entro la max., al fine di un miglior inserimento ambientale.

Ambito B Ex-Cantiere Maggini Piazza VIII Marzo

Superficie territoriale St.: mq. 2000

Volumetria max. mc. 6.000

RC : mq. 500

h. max. 12.50

Tipologia: Edifici in linea con porticato ad uso pubblico e p.t. ad uso commerciale.

Spazi pubblici Sp.: porzione della nuova piazza VIII Marzo e parcheggio sul retro del Municipio.

Destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale.

Ambito C Ex-Cantiere Maggini via Cavour

Superficie Territoriale St.: mq.2000
Spazi pubblici Sp.: realizzazione e cessione della restante parte del parcheggio.
Volumetria max.: esistente
H. max. : esistente
Tipologia : fabbricato di tipo produttivo.
Destinazione d'uso: residenziale, commerciale, direzionale.
Edificio soggetto a intervento di ristrutturazione edilizia.

Ambito D Area Bianchi.

Sup. terr. Mq. 6000
Vol. max. mc. 7000
H.max mt. 12.50
RC. Mq. 700
Tipologia: come da PG. Fabbricato con piano terra a commerciale e piani superiori residenziale con porticato.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Fino all'approvazione del piano attuativo manutenzione ordinaria.

4. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo per ognuno degli ambiti in cui è diviso il PG.

C2.4 – Progetto Guida ex- Copart

1. Definizione

Il comparto si estende lungo il Rio Ratto e si attesta al tratto terminale del viale Gramsci alla periferia est del capoluogo. L'intervento ha come obiettivo la sostituzione del tessuto edilizio esistente con nuovi edifici residenziali posizionati sul lato est privilegiando la destinazione a spazi pubblici sul lato prospiciente il rio Ratto ed un nuovo collegamento viario della via San Biagio con la strada provinciale.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale St. :19000
Volumetria max.: mc. 20.000
H.max.: 9.50 3 piani
Spazi pubblici. Sp. :mq. 2500 (piazza e verde), mq. 1.000 (park.) e mq. 2.500 esterni al comparto in prossimità della strada di Montereppi.
Tipologia: edifici in linea e/o terratetto.
Destinazione d'uso: residenziale e commerciale.

3. Modalità attuative

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che preveda la realizzazione dell' adeguamento e miglioramento della attuale via San Biagio con opere anche di arredo urbano, il nuovo collegamento con la via provinciale, la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici interni al comparto, e la realizzazione e cessione delle opere e aree esterne al comparto: nuovo innesto sulla strada provinciale con una soluzione a rotatoria coordinata con la previsione di piano all'incrocio di via Salani ed area a verde sul versante del parco di Montereggi. L'intervento è comunque subordinato alla messa in sicurezza idraulica con T 200 anni dell'area.

C2.5 – Progetto Guida ex-Cosmobil

1. Definizione

L'area è posta a nord dell'abitato si prevede un completamento del tessuto edilizio esistente tale da formare con un equilibrato rapporto tra gli edifici nuovi ed il patrimonio edilizio esistente uno spazio pubblico centrale con prevalente destinazione a verde mediante il ripristino del Rio della Botta attualmente tombato.

3. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici ed edilizi.

Superficie territoriale St.: mq. 24.000

Volumetria max. totale mc.42.000 (residenziale mc.38.000, turistica mc.4.000)

Tipologia: linea e terratetto

H.max. 9.50 3 piani (limitatamente al 20% della sup. coperta dei singoli edifici mt.12.50 con un max di mq. 220 per ogni edificio).

Spazi pubblici Sp.: mq. 7.500 interni al comparto, oltre a mq. 3.600 esterni al comparto.

Destinazione d'uso: residenziale e turistico-ricettive.

4. Modalità attuative.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutta l'area che preveda la riapertura del Rio della Botta, attualmente tombato la realizzazione e la cessione delle urbanizzazione al comune.

Dovranno essere cedute anche le aree esterne destinate a verde ubicate lungo il Rio della Botta, inoltre dovrà essere realizzata la prevista viabilità di collegamento dalla via Palandri fino alla via del Colle secondo linee, modalità e soluzioni tecniche comunque adeguate ed appropriate alla condizione morfologica ed infrastrutturale esistente dei luoghi interessati.

Nella aree adiacenti al complesso turistico anche esterne al comparto è consentita è consentita l'installazione di strutture leggere a supporto dell'attività turistica come piscina, campo da tennis ecc. garantendo la prevalente destinazione a verde e senza edificazione di volumetrie.

C2.6- Comparto ex-Cere Gabbrielli

1)- Definizione:

Si tratta dell'area un tempo ad uso artigianale attualmente dismessa posizionata sul retro dell'edificato di via Palandri. L'intervento si propone di allontanare l'attività produttiva completare l'edificazione esistente, sistemare la viabilità attuale, con un miglioramento della dotazioni dei parcheggi.

2.- Destinazioni d'uso e parametri urbanistici.

Superficie territoriale: mq.9000

Volumetria max. mc. 7.200

RP. : 25%

RC. : mq.1.200

H. max. 9.50 (limitatamente al 20% della sup. coperta H. 12.50 con max di mq. 220)

Spazi pubblici Sp : realizzazione e cessione parcheggio in fregio alla strada traversa interna di Via Palandri, realizzazione delle opere di adeguamento stradale della via Palandri. (rotonda e rettifica della via Palandri).

Tipologia: linea e terratetto

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

3.Modalità attuative

L'intervento è subordinato all'approvazione di un PA esteso a tutta l'area che preveda: la rettifica dell'ultimo tratto di via Palandri, dalla strada di accesso alla ex-Cosmobil fino all'intersezione della prevista viabilità di PS di collegamento con via di Conio, e la realizzazione della rotonda. L'adeguamento della strada interna sul fronte del nuovo edificio, con la sistemazione a parcheggi.

ART. 22 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICA E PER IL TEMPO LIBERO.

1.Definizione

L'area comprende l'attuale struttura ricettiva del Campeggio San Giusto, il maneggio ippico e la piscina di Pietramarina con alcuni fabbricati annessi, il Podere Casenuove ed alcune aree libere destinate al completamento delle attività turistiche. La struttura ricettiva é normata sulla base della L.R. 83/97 e del successivo regolamento di attuazione.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono: campeggio, casa vacanza, albergo, ristorante attività per il tempo libero. L'intervento turistico, nel caso di ristrutturazione e di ampliamento è consentito previa mantenimento della unitarietà del complesso edilizio ad uso turistico, ed è subordinato all'apposizione di un vincolo di destinazione (turistico alberghiero) registrato e trascritto per il periodo che verrà stabilito in sede di convenzione che preveda l'impossibilità alla vendita frazionata.

Nel caso di parziale mantenimento della originaria destinazione residenziale la possibilità di ampliamento a fini turistici dovrà essere calcolata in proporzione. Dovrà comunque essere garantita la prevalente destinazione a verde.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Per le aree e gli edifici destinate a Campeggio valgono le seguenti prescrizioni:

- possibilità di ampliamento della superficie fondiaria del 25%;
- ~ la superficie media di ogni piazzola del campeggio = 70 mq
- è consentita l'istallazione di n. 8 chalet in prefabbricato in legno di superficie max. mq 25,00.
- ~ è consentito di realizzare all'interno dell'area destinata a campeggio una reception con una SUL massima di 150 mq.
- ~ è consentito individuare nell'ambito di un progetto unitario esteso a tutta l'area di proprietà, un area per attrezzature di servizio (negozi, ristorante, aree comuni ecc.) di SUL massima pari a mq.250.
- ~ nelle aree a verde naturale, dove è prevalente l'ambiente naturale e/o alberato con alberature autoctone, è consentita la realizzazione soltanto di piccoli spazi attrezzati per il gioco e lo svago di bambini ed adulti e di chioschi che non superino i 3,5 mt. di altezza e la SUL complessiva totale di 50 mq.
- ~ la dotazione minima di parcheggi è quella prevista dall'art. 4 del Regolamento di attuazione della L.R. 83/97.
- ~ nell'area destinata a parcheggio, magazzini ed impianti tecnologici è consentito la realizzazione di volumi seminterrati con una superficie coperta fino ad un massimo di mq 30 e con una altezza interna massima di mt.2.40. Il volume interrato dovrà rispettare l'andamento attuale del terreno ed essere rispetto a questo:
 - ~ completamente interrato sul lato a monte
 - ~ nel lato a valle l'altezza massima dei volumi fuori terra non può superare i mt. 1.20
 - ~ la copertura deve essere a verde

- Nell'area del maneggio è possibile la realizzazione di una struttura coperta, per l'attività equestre, da realizzarsi in legno lamellare adeguata all'ambiente circostante di sup. coperta max. di mq. 800

Sono inoltre ammessi per attività di servizio una SUL massima di mq.150.

L'intervento è subordinato alla eliminazione di tutte le volumetrie precarie esistenti.

- Sull'edificio denominato Podere Casenuove è consentita un ampliamento di mq.500 di SUL solo per utilizzazione turistica e ricettiva o casa – vacanza. E' comunque ammessa il mantenimento della destinazione residenziale senza incremento di volume.

- Negli edifici annessi alla piscina di Pietramarina è possibile nell'ambito di un progetto unitario un ampliamento della volumetria esistente di mc. 800 solo per utilizzazione turistico-ricettiva. E' comunque ammesso il mantenimento della destinazione residenziale senza incremento di volume.

Interventi ammessi e Modalità attuative.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un progetto di sistemazione che interessi l'ambito individuato o che verrà ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale, dove si preveda:

~ il recupero ambientale dell'area con interventi che garantiscano la continuità morfologica e vegetazionale con l'ambiente circostante

~ il rispetto delle presenti norme oltre a quanto prescritto dalla L.R. 83/97 e dal successivo regolamento di attuazione, nel caso della struttura a Campeggio.

Inoltre dovranno essere effettuati interventi di ripristino e di sistemazione di sedi viarie e/o percorsi escursionistici da stabilire a cura dell'amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda l'intervento del Maneggio dovrà essere garantita la fruizione pubblica della parte di bosco adiacente la via vicinale delle Casenove mediante convenzione che ne garantisca l'attrezzatura a parco pubblico e la manutenzione per un periodo da stabilire a cura dell'Amministrazione comunale. Inoltre dovranno essere effettuati interventi di ripristino e sistemazione di sedi viarie e percorsi escursionistici da stabilire a cura dell'Amministrazione Comunale

Per quanto riguarda l'intervento sul podere "Casanova" nel caso di intervento turistico –ricettivo dovrà essere attrezzato ad uso di parco pubblico parte dell'area adiacente a quella dell'intervento del Maneggio e garantita la sua manutenzione per un periodo da stabilire a cura dell'Amministrazione comunale, nel caso di intervento che preveda utilizzazione residenziale dovranno essere cedute al Comune aree per mq. 10.000 per attrezzature pubbliche e/o urbanizzazioni da concordare anche esterne all'area d'intervento. Inoltre dovranno essere effettuati interventi di ripristino e sistemazione di sedi viarie e/o percorsi escursionistici da stabilire a cura dell'Amministrazione Comunale.

CAPO III - AREE PRODUTTIVE

ART.23- CARATTERI GENERALI

Sono aree destinate ad accogliere prevalentemente le attività produttive industriali, ed anche artigianali, e commerciali non compatibili con la prevalente destinazione residenziale delle altre zone normative.

Sono rappresentate dalle aree di "I Paci" e "Mollaia" a Limite sull'Arno, e "la Fabbrica" a Capraia Fiorentina.

La zona dei Paci è caratterizzata dalla naturale continuazione della zona artigianale di Spicchio in comune di Vinci fino all'inizio dell'abitato di Limite, l'area è ad oggi edificata con una destinazione mista tra attività artigianali e commerciali. Sono anche presenti unità immobiliari ad uso residenziale.

La zona della Mollaia al margine est dell'abitato di Limite rappresenta la più importante area produttiva del comune, si trova anch'essa a diretto contatto

dell'abitato di cui costituisce la naturale conclusione. Sono presenti attività industriali e artigianali e più limitatamente commerciali ed unità immobiliari residenziali, in genere collegate all'attività produttiva. Attualmente presenta ancora varie aree libere.

La zona della Fabbrica posizionata all'esterno dell'abitato di Capraia è di fatto la seconda zona produttiva, si trova in posizione defilata rispetto al centro abitato e nell'ambito del territorio comunale la più adatta ad accogliere attività industriali. Attualmente presenta ancora lotti liberi compreso un comparto di ampliamento da attuare.

Le aree normative sono:

D1 AREE A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA.
D2 AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO.
D3 AREE PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E DI LAVORAZIONE ALL'APERTO.
D4 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

ART.24-D1 AREE A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA

1. Definizione

L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare a tali attività.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, di deposito e magazzino, e *commerciale per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita da realizzare nel rispetto delle presenti norme e secondo quanto indicato nel Regolamento Comunale del Commercio.* (variante del. CC n. del).

Sono ammesse inoltre le funzioni di supporto alle attività produttive insediate, uffici, nonché le attività di commercializzazione connessa con l'attività produttiva, quest'ultime svolte in locali appartenenti all'unità funzionale con una SUL massima pari al 40% della SUL complessiva e le attività commerciali non idonee alle aree prevalentemente residenziali come pub, bowling, ecc.

E' ammessa anche la destinazione d'uso ad impianto di distribuzione carburanti. In questo caso si applicano tutte le prescrizioni del successivo articolo 27.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

~ R.P. = 25%

R.C.= 60%

H. max. = mt. 10.00 (max. n.2 piani)

distanza dalle strade: ml. 5.00, in assenza di allineamenti precostituiti.

~ distanza dai confini privati: ml. 5.00, o inferiore con atto di assenso del confinante registrato e trascritto.

~ distanza tra i fabbricati: ml. 10.00, o in aderenza

4. Interventi sugli edifici esistenti.

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

~ Ristrutturazione edilizia, compreso demolizione e ricostruzione.

Ampliamento con gli indici previsti per i lotti liberi.

5. Interventi ammessi nei lotti liberi.

Nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

6. Modalità attuative.

Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato.

ART. 25- D2 AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO.

1. Definizione.

Si tratta dell'area posta in aderenza alla zona industriale di Capraia "La Fabbrica", che consente una possibilità di ampliamento delle attività produttive.

2. Destinazioni d'uso.

Sono ammesse destinazioni industriali, artigianali, commercio all'ingrosso, deposito e magazzino.

3. Parametri urbanistici ed edilizi.

R.P.: 25%

R.C. 60%

H. max : ml. 10.00 (max. 2 piani)

Spazi pubblici 10% della sup. territoriale.

Cessione dell'area necessaria per l'arginatura del Fiume Arno

Distanza dai confini: ml. 5.00, o inferiore con atto di assenso del confinante registrato e trascritto.

Distanza dalle strade: ml. 5.00, in assenza di allineamenti precostituiti.

Distanza dai fabbricati: ml. 10.00, o in aderenza.

4. Modalità attuative.

L'area è soggetta all'approvazione di un piano attuativo esteso a tutta l'area normativa da convenzionare con il Comune che preveda la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici.

Dovrà essere prevista la cessione delle aree necessarie all'arginatura del fiume Arno da concordare con l'amministrazione comunale. Dovrà essere garantita la possibilità dell'accesso al Fiume.

ART. 26- D3 AREE PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E DI LAVORAZIONE ALL'APERTO.

1. Definizione.

L'area normativa comprende le aree nelle quali si intende concentrare le attività di deposito e di lavorazione all'aperto auspicando il trasferimento di queste attività dalle zone dove attualmente risultano incompatibili. E' ubicata su proprietà comunale nella zona industriale "La Fabbrica".

2. Destinazioni d'uso

In queste aree é ammesso l'insediamento di attività di deposito a cielo aperto e rimessaggio nonché di lavorazione e vendita di materiali vari.

3. Parametri urbanistici ed edilizi e modalità attuative.

L'intervento è subordinato all'approvazione da parte del Comune di un piano esteso a tutta l'area che preveda la sistemazione secondo le seguenti modalità, in sede di approvazione del piano unitario potrà essere previsto l'inserimento di un unico edificio industriale compreso nella superficie coperta massima di mq. 400 ed altezza mt. 10 con max. 2 piani.

~ le pensiline di ricovero dei materiali ed i locali di supporto dell'attività dovranno essere realizzati con strutture prefabbricate facilmente rimovibili;

~ Sc occupata da tettoie ed impianti tecnici=20%

~ Sc occupata da edifici =10%

~ gli edifici potranno avere un'altezza massima di mt.3.5 ed un solo piano f.t.

~ distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza

Gli interventi sono condizionati ad una valutazione preventiva di impatto ambientale delle attività dove si dimostri che esse:

~ non alterano in maniera irreversibile lo stato dei luoghi

~ non inquinano e limitano le risorse idriche

~ non producano inquinamento acustico ed atmosferico

~ rispondono a tutti i requisiti previsti dalle relative normative vigenti

ART.27- IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.

Nelle aree normative contrassegnate con D4 é ammessa l'istallazione di impianti di distribuzione di carburanti secondo la tipologia consentita dalla normativa di settore.

Gli interventi necessari all'istallazione, all'ampliamento od alla trasformazione dei suddetti impianti sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

~ i manufatti di tipo edilizio, con l'esclusione di impianti tecnologici, di pensiline impianti di autolavaggio, dovranno svilupparsi su un solo piano e con una superficie utile lorda massima di mq.100

~ l'altezza dei manufatti edilizi e delle strutture di qualsiasi genere (pensiline ed impianti non potrà superare ml. 6,50.

TITOLO IV: EDIFICI, CENTRI E TESSUTI STORICI.

ART.28- DEFINIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO.

Il R.U. individua come zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68 gli edifici, i centri e tessuti storici, rappresentati nelle planimetrie di piano in scala 1/2000 e 1:5.000.

Le aree normative sono:

A1 Centro storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno.

A2 Tessuti storici.

A3 Edifici e siti di interesse storico-ambientale.

ART. 29- OBIETTIVI E CONTENUTI

La presente normativa ha come obiettivo la conservazione e la valorizzazione dei centri e tessuti urbani storici e degli edifici di particolare rilevanza architettonica, ambientale e storico - culturale e tende a perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti, attraverso:

- ~ il recupero degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;
- ~ la disciplina delle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici privilegiando la funzione residenziale come elemento qualificante dei tessuti storici e presidio del territorio aperto;
- ~ la valorizzazione del tessuto edilizio esistente come scelta culturale ed economica, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale riferita agli aspetti di qualità in ogni sua parte, di accessibilità sia pedonale che carrabile, di relazione con l'intero sistema insediativo;
- ~ la tutela degli insediamenti del territorio aperto che partendo da un corretto intervento di recupero edilizio ed ambientale permetta di individuare anche un corretto sviluppo organico;
- ~ l'indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di arredo urbano ritenute più consone ad un corretto recupero del patrimonio edilizio esistente ed a realizzare nuove costruzioni nell'ambito della tradizione costruttiva locale;

Il R.U., classifica i singoli immobili dei centri storici di Limite e Capraia, individua i tessuti storici, i complessi edilizi, ed i singoli edifici, disciplina gli interventi per categorie omogenee ed indica le destinazioni d'uso compatibili.

ART.: 30- DISCIPLINA DI PIANO

Ogni intervento sui suoli, sugli edifici o loro parti posti all'interno delle aree di cui al Titolo IV è regolato dalle presenti norme come di seguito specificato:

I limiti di altezza e distanza tra fabbricati, ove non disposto diversamente, devono rispettare quanto previsto all'art. 8 e 9 del DM 2.04.1969.

A1 Centri storici di Capraia e Limite:

- normativa articolate per ogni singola unità minima di intervento come definito nell'allegato A.

A2 Tessuti storici e A3 Edifici e siti di interesse storico-ambientale:

a)- per gli edifici **non compresi** nell'elenco degli "Immobili, complessi edilizi aventi particolare rilievo architettonico ed urbanistico", possibilità di intervento fino alla categoria *ristrutturazione edilizia conservativa* come definita da "R2", con possibilità di ampliamento come definito e disciplinato nella allegato B.

b)- per gli edifici **compresi** nell'elenco di cui sopra sono ammessi i singoli interventi così come definiti e disciplinati nell'allegato B, in qualunque area normativa essi si trovino.

ART. 31- DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso compatibili in zona A, salvo diversa indicazione della normativa di dettaglio di cui agli allegati A e B, sono.

~ residenziale;

~ pubbliche o di interesse pubblico;

~ direzionali

~ esercizi commerciali fino a 250 mq. e pubblici esercizi;

~ attività turistico ricettive;

artigianato artistico e tradizionale (con esclusione di attività che comportino lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza);

Le destinazioni non residenziali sono ammesse di norma, ai piani terra, quando è richiesto cambio di destinazione d'uso il richiedente deve dimostrare che la nuova destinazione non comporti aumenti insostenibili di carico urbanistico, la compatibilità con il contesto ambientale e con la tipologia dell'unità edilizia.

ART. 32- PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

All'interno delle aree normative, salvo diversa disciplina per gli immobili soggetti agli allegati A e B, si applicano le seguenti tipologie d'intervento:

Edifici compresi in zona A1:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro, risanamento conservativo e consolidamento
- ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3)
- ristrutturazione urbanistica.(RU1 e RU2)

Secondo le singole schede normative di ogni edificio e dell'area di pertinenza.(Allegato A)

Edifici non schedati in zona A2 e A3:

- -manutenzione ordinaria;
- -manutenzione straordinaria;
- -restauro e risanamento conservativo;
- -ristrutturazione edilizia R1 e R2, con possibilità di ampliamento per migliorare la qualità abitativa di mc. 30.00 e/o rialzamento di ml. 0.50 del sottotetto con le modalità e prescrizioni di cui alla normativa di dettaglio allegata (Allegato B).

Edifici schedati in zona A2 e A3.

- -manutenzione ordinaria.
- -manutenzione straordinaria.
- -restauro e risanamento conservativo.
- -ristrutturazione R1.

Con le modalità e prescrizioni contenute nella normativa di dettaglio allegata. (AllegatoB).

Modalità attuative:

- intervento diretto, intervento diretto convenzionato, Piano di Recupero.

TITOLO QUINTO: TERRITORIO APERTO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.33- TERRITORIO APERTO

E' rappresentato, in generale, dalle aree esterne ai centri abitati destinate prevalentemente ad attività agricole e forestali, in parte sono comprese anche all'interno dei centri abitati, dove sono comunque presenti anche infrastrutture di servizio della collettività ed a funzioni ed attività di natura non agricola. Le aree del territorio aperto sono rappresentate nelle tavole di azionamento in scala 1/5000.

Il R.U. definisce le norme d'intervento in materia di

- . tutela ambientale,
- . interventi sui terreni agricoli.
- . interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni.

Il R.U. definisce inoltre i contenuti dei P.M.A.A.,

Il R.U. articola il territorio nelle seguenti specifiche aree normative:

- . Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola **(E1)**.
- . Zone agricole produttive **(E2)**.
- . Aree destinate ad agricoltura amatoriale **(E3)**.
- . Zone boscate.
- . Aree di protezione paesistica e storico ambientale.
- . Aree di recupero ambientale.
- . Laghetti e corsi d'acqua.

Inoltre il R.U., sulla base delle prescrizioni contenute nel PS, norma le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

ART. 34- PRESCRIZIONI GENERALI

In tutto il territorio aperto, ad eccezione delle normali operazioni connesse con la pratica agricola, tutti gli interventi che comportino la movimentazione del terreno, le modifiche del profilo dei suoli nonché la formazione di strade e piazzali anche in semplice massciata sono attuati nel rispetto delle presenti norme.

I progetti da allegare agli atti di cui sopra dovranno contenere:

- ~ generalità del dichiarante,
- ~ ubicazione dell'intervento: località, identificativi catastali,
- ~ sintetica descrizione degli interventi che si intendono effettuare,
- ~ data presunta di inizio lavori,
- ~ titolo di disponibilità del bene,
- ~ corografia scala 1/10.000,
- ~ estratto PRG scala 1/ 5.000,
- ~ planimetria catastale scala 1/ 2.000,
- ~ documentazione fotografica dell'area vasta e dei luoghi oggetto dell'intervento,
- ~ dichiarazione sull'uso attuale del suolo e destinazione colturale,
- ~ relazione tecnica firmata da professionista abilitato con particolare riferimento alle sistemazioni idrauliche superficiali e profonde ed alla quantificazione degli interventi supportata se necessario da planimetrie e disegni illustrativi, scala massima 1/500. In tutto il territorio aperto, salvo le specifiche destinazioni di zona, è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito di materiali e mezzi diversi da quelli che costituiscono la scorta ordinaria delle aziende agricole, salvo per situazioni connesse ad operazioni di carattere transitorio. Sono vietate le attività commerciali, anche temporanee, se non connesse con la conduzione agricola, se non previste da altri elaborati di piano.

Tutti gli interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi solo se contribuiscono alla riqualificazione degli insediamenti ed al loro inserimento nel contesto produttivo e paesaggistico-ambientale

In tutto il territorio aperto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedono la ristrutturazione edilizia sono ammessi secondo le prescrizioni riferite a ciascuna area normativa e sulla base di *Analisi storica, ambientale e paesaggistica* e devono:

- ~ riferirsi anche al resede di pertinenza del fabbricato e ad un congruo intorno;
- ~ prevedere uno sviluppo edilizio organico alle caratteristiche morfologiche dell'edificato esistente e del paesaggio circostante in coerenza con l'*Analisi storica, ambientale e paesaggistica*;
- ~ prevedere l'obbligo di demolizione di tutte le strutture accessorie costruite con elementi precari od impropri anche se regolarmente autorizzati;
- ~ prevedere una progettazione di dettaglio delle sistemazioni esterne e del verde, con l'utilizzazione delle specie arboree tipiche dei luoghi, poste a dimora secondo i criteri distributivi tradizionali.
- ~ descrivere il sistema di smaltimento delle acque di pioggia del fabbricato e delle aree scoperte prevedendo per la sistemazione definitiva l'uso di materiali permeabili o semipermeabili.

L'Analisi storico, tipologica ed ambientale della evoluzione del nucleo edilizio e del suo contesto ambientale e paesaggistico é costituita da:

- 1) documentazione sullo stato dei luoghi estesa ad un congruo intorno relativamente a:
 - ~ manufatti edilizi
 - ~ tipi di recinzioni
 - ~ presenza e ubicazione delle alberature d'alto fusto, degli arbusti, delle colture agrarie.
 - ~ sistemazioni ad orti o giardini
 - ~ il sistema di smaltimento delle acque di pioggia del fabbricato e delle aree scoperte
 - ~ allacciamento ai pubblici servizi ovvero modalità di approvvigionamento idrico e allontanamento dei relativi rifiuti solidi, liquidi e gassosi, dando anche conto del livello delle emissioni rumorose;
 - ~ rapporto con la viabilità principale e modalità di accesso carrabile e di ricovero delle auto
2. analisi storica dell'insediamento con evidenziate:
 - ~ le fasi di crescita
 - ~ le caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi
 - ~ i mutamenti delle destinazioni d'uso
3. analisi e valutazione con opportune rappresentazioni grafiche del rapporto spaziale del nucleo edilizio con il contesto circostante ed in particolare:
 - ~ con gli elementi contenuti nella carta dello statuto dei luoghi del PS
 - ~ con gli altri elementi del sistema insediativo
 - ~ con le sue pertinenze individuate secondo la loro tipologia ed uso complementare a quello degli edifici

Recinzioni

E' ammessa la recinzione della pertinenza degli edifici, con le modalità stabilite nel vigente RE. Gli interventi non dovranno comportare la suddivisione della pertinenza dei complessi edilizi unitari e delle aree limitrofe, anche se in presenza di proprietà diverse.

E' ammessa la recinzione delle aree che possono costituire un pericolo per l'incolumità delle persone e degli animali, nonché gli altri casi previsti dalle specifiche normative.

E' ammessa la recinzione temporanea dei terreni agricoli, se realizzata con altezza massima di m. 1,20, che non comportino una modificazione permanente dello stato dei luoghi, mediante pali in legno infisso nel terreno e paramento in filo di ferro spinato o rete metallica, se sono necessarie per gli allevamenti e per le colture praticate.

Le recinzioni in muratura con pietra a facciavista o di muratura intonacata, di altezza massima di ml. 1.80 sono ammesse solo per piccoli tratti per la formazione dei cancelli di ingressi ad integrazione o in continuità con quelle esistenti, o in aderenza a fabbricati esistenti, in tal caso saranno realizzate con le stesse modalità e dimensioni, e di norma soltanto lungo la viabilità principale e secondaria.

Attrezzature degli spazi esterni

Nell'ambito della progettazione e sistemazione delle pertinenze e delle aree contermini i fabbricati è ammessa la realizzazione di impianti sportivi dimensionati e legati esclusivamente alle attività ed alle funzioni prevalenti degli edifici.

La loro realizzazione è ammissibile solo se, sulla base dell'*Analisi storica, ambientale e paesaggistica* rispetta i principi di cui al presente articolo e contribuisce alla riqualificazione degli insediamenti ed al loro inserimento nel contesto produttivo e paesaggistico-ambientale. Le dimensioni degli impianti saranno correlate all'utenza prevista con riferimento ai residenti nel fabbricato o complesso edilizio e degli utenti delle attività ricettive autorizzate.

Le piscine dovranno essere localizzate su aree in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e comunque ad una distanza non maggiore di ml 50,00, dovranno mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario; in particolare dovranno rispettare gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari e delle sistemazioni agrarie.

Fermo restando quanto prescritto dal precedente capoverso, tale limite di ml 50,00 può essere maggiorato fino a ml 80,00, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'intervento coerentemente alle caratteristiche geomorfologiche del suolo o del contesto ambientale.

Il piano al bordo superiore di ciascuna piscina, allargato per una fascia di ml 2.00, non potrà avere in nessun punto una quota discostata di oltre ml 0,50 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno.

Il rivestimento sarà effettuato preferibilmente con materiali di colore grigio chiaro escludendo, in ogni caso, colori non intonati con l'ambiente. La pavimentazione

dell'area circostante lo specchio d'acqua sarà in pietra o comunque in materiali consoni all'ambiente.

Le attrezzature complementari all'allevamento dei cavalli ed alle attività equestri: tondini, maneggi, percorsi ad ostacoli, sono ammessi solo se legati all'esercizio dell'attività agricola ed agrituristica.

La tipologia degli impianti dovrà quindi essere compatibile con le caratteristiche fisiche del terreno, rispettare gli allineamenti delle sistemazioni agrarie e delle alberature ed i materiali usati saranno quelli tradizionali.

Per i campi da tennis è ammesso soltanto l'uso dell'erba naturale o sintetica, e terra battuta. La recinzione è ammessa solo nel caso di impianti non particolarmente visibili dagli spazi di pubblica relazione.

Manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità

In tutto il territorio aperto la realizzazione di manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità dovrà tener conto della preminente funzione agricola; la loro realizzazione è subordinata alla valutazione di proposte progettuali che limitino al massimo la perdita di suolo agrario e che siano compatibili con le funzioni ed attività primarie. I progetti dovranno essere corredati da studi e documenti che dimostrino l'inserimento delle opere nell'ambiente circostante.

ART.35- DESTINAZIONE D'USO AMMESSE E MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Destinazione d'uso degli edifici

Nel patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso salvo specifiche previsioni delle aree normative:

- ~ agricolo residenziale e per lo svolgimento delle attività agricole purchè commisurate alle capacità produttive del fondo;
- ~ agrituristiche;
- ~ residenze turistico alberghiere, case vacanze, e alberghi;
- ~ residenziale;
- ~ artigianali e commerciali solo se connesse e complementari con la gestione agricola;
- ~ sono altresì consentite in deroga anche le funzioni direzionali (uffici e studi professionali) ed artigianale (piccolo artigianato compatibile con la residenza), commerciale di vicinato e i pubblici esercizi.

Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale o oggetto di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, non compresi nell'allegato C, per consentire un miglioramento della qualità abitativa è ammesso un incremento di mc. 60.00 detto ampliamento potrà essere realizzato in aderenza prolungando lungo l'asse maggiore del fabbricato o con aggiunta tergale prolungando la falda del tetto con la medesima pendenza.

In tutti i casi l'intervento dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente.

Nel caso di utilizzazione turistica (casa vacanze), di fabbricati esistenti, è ammesso un incremento una tantum pari al 20% della SUL con un max di mq. 200;

2. Mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici

La pertinenza degli edifici, salvo diversa specifica perimetrazione indicata negli elaborati del R.U., è costituita dal resede catastale dell'edificio.

Il cambio di destinazione d'uso da residenziale rurale e da annesso rurale, a residenziale, del patrimonio edilizio delle aziende agricole e dei fondi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico abbiano dimensioni uguali o superiori a quelle definite all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche è legata all'approvazione di un PMAA.

3. Piano di sistemazione ambientale

Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno essere localizzati in aree esterne al resede dell'edificio così come definito al precedente punto 2 fatte salvo diversa perimetrazione riportata negli altri elaborati del R.U.

Gli interventi di sistemazione ambientale saranno finalizzati alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, dei manufatti di rilevanza paesaggistica o storico - testimoniale e delle alberature segnaletiche e di confine.

Questi interventi dovranno garantire il mantenimento degli effetti positivi sulle risorse e sull'ambiente per i dieci anni successivi alla loro realizzazione, prevedendo uno specifico programma di manutenzione ordinaria che comunque non potrà essere scomputato dagli oneri da corrispondere all'Amministrazione.

Interventi ammessi:

- 1) restauro e ripristino dei terrazzamenti, solo se effettuati con materiali tipici reperiti in loco,
- 2) ripristino e restauro delle sistemazioni idrauliche di superficie esistenti, solo se effettuati con materiali tipici reperiti in loco o con sistemi tradizionali,
- 3) nuove sistemazioni idrauliche di superficie effettuate con tecniche costruttive che prevedano l'impiego prevalente del legno o della vegetazione viva, solo se indispensabili al ripristino delle condizioni originarie in zone non servite dalla viabilità podereale e senza movimenti di terreno,
- 4) restauro di manufatti aventi valore storico-testimoniale: pozzi, sorgenti, fonti, lavatoi, tabernacoli, crocifissi, vie crucis, cappelle solo se ubicati in luoghi accessibili al pubblico passaggio o visitabili previa sottoscrizione di specifici impegni da assumere con l'Amministrazione,
- 5) gli interventi curativi non devastanti volti alla conservazione di esemplari arborei di pregio, nonché gli interventi di potatura e gli interventi fitosanitari e la cura e profilassi contro gli agenti patogeni con particolare riferimento a: esemplari di qualsiasi dimensione di *Cupressus sempervirens* e *Ulmus procera*; esemplari

arborei adulti con diametro a petto d'uomo maggiore di cm 40 di *Quercus* spp e *Castanea sativa*.

6) costituzione di nuove formazioni vegetali lineari realizzate mediante collocazione a dimora di esemplari di *Cupressus sempervirens* di altezza minima di ml 3,50, certificati come resistenti al *Seridium cardinale* se l'intervento si inserisce nel contesto ambientale dell'area.

7) restauro o ripristino dei filari e delle prode di *Acer campestre*, anche non consociato con la vite, ma comunque da allevare nelle forme tradizionali, limitatamente ad interventi che prevedano uno sviluppo minimo dei filari di ml 200 effettuati mediante la collocazione a dimora di piante con altezza minima di ml 2,50.

8) ricostituzione di altre formazioni vegetali lineari costituite da specie arboree tipiche dei luoghi, con particolare riferimento al *Morus nigra* e *M. alba* con sviluppo minimo di ml 100 e massimo di ml 200 effettuati mediante la collocazione a dimora di piante con altezza maggiore di ml 2,50.

9) interventi di ripristino della viabilità di uso pubblico dimensionati con opere finalizzate a garantire il passaggio pedonale e quello eccezionale di autoveicoli fuori-strada.

10) interventi di ripristino di strade private con le modalità di cui al punto precedente previa sottoscrizione d'impegno all'utilizzazione pubblica per la durata degli impegni da assumere con l'Amministrazione e qualora il loro ripristino contribuisca a migliorare la rete sentieristica esistente,

ART. 36- CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, aumento della SUL e nuova edificazione dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

1.L'altezza degli edifici dovrà rapportarsi a quella dei preesistenti, nel caso di edifici isolati l'altezza massima non sarà superiore a ml 6,50, con copertura a falde inclinate a padiglione o capanna, con manto di copertura in coppi e tegole;

2.Tipologia planimetrica semplice, ispirata alla tradizione dell'architettura rurale del luogo, rettangolare, quadrata, ad "elle" o forme composte per aggregazione. Prevalenza di pieni nei prospetti, aperture da realizzare con le forme tipiche come arco a tutto sesto, ribassato, catenario, o architrave, finestre rettangolari o quadrate, loggie coperte al piano terra o 1 piano, loggiati a sbalzo dal piano facciata di norma sul fronte laterale o coerente con la facciata principale di profondità massima di ml.4.00. Scale esterne non a sbalzo, ma tamponate in unica rampa o ad angolo con o senza copertura eseguita mediante prolungamento della falda di copertura principale.

2. Costruzione o tamponamenti in muratura intonacata a calce con colori tradizionali, pietra locale a faccia-vista, o pietra e laterizio, serramenti, infissi e gronda alla fiorentina in legno. Docce e pluviali in rame. Finiture esterne realizzate nel rispetto delle tipologie di zona: in pietra locale o battuto di cemento trattato con pigmenti naturali.

3. L'illuminazione esterna, salvo esigenze specifiche, dovrà essere ottenuta da fonti di luce discrete, non colorate e limitata alle immediate pertinenze dei fabbricati;
 4. Il rispetto degli standards di risparmio energetico previsti dalla legge.
 5. Il controllo e la limitazione dell'inquinamento attraverso la realizzazione di sistemi di smaltimento autonomi con depuratori ad ossidazione totale che permettano il recupero degli scarichi nell'ambito della gestione aziendale.
 6. Favorire l'auto-provvigionamento idrico prevedendo lo stoccaggio delle acque reflue del tetto e delle altre acque di pioggia in cisterne interrato o bacini fuori terra. Il deposito avrà capacità di stoccaggio minimo pari a 1/10 della SUL.
 7. Limitare la produzione di rifiuti prevedendo soluzioni che permettano elevate possibilità di stoccaggio delle diverse frazioni di RSU: vetro, lattine, carta, plastica e programmi verificabili di utilizzazione della frazione umida degli RSU prodotta.
- Nuovi annessi agricoli commisurati alle capacità produttive dei fondi devono essere realizzati con le caratteristiche costruttive di cui ai punti 1), 2), 3), 4) del comma 1 e di altezza massima di mt.5.
- E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli da realizzarsi con caratteristiche diverse di quelle precedentemente descritte qualora si preveda l'impiego di strutture portanti verticali ed orizzontali in legno, tamponamenti in legno o muratura intonacata, copertura a falde inclinate con manto di copertura anche in marsigliesi. Per specifiche esigenze è ammessa la realizzazione di serramenti ed infissi con materiali imputrescibili.
- I nuovi edifici saranno di preferenza realizzati in ampliamento dei nuclei esistenti.

ART. 37- INTERVENTI SUI TERRENI AGRICOLI

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui al precedente articolo ed al fine di favorire la corretta formulazione dei PMAA vengono dettate le norme che seguono. Tutti gli interventi di miglioramento fondiario che costituiscono una alterazione permanente dello stato dei luoghi quali le trasformazioni colturali, i reimpianti e nuovi impianti arborei, dovranno rispettare l'orditura della viabilità secondaria e quella poderale e non dovranno determinare sostanziali modificazioni della morfologia dei versanti, rispettando le linee di deflusso delle acque superficiali esistenti e migliorando la regimazione idraulica degli impluvi principali.

Le trasformazioni colturali e le altre opere di miglioramento fondiario dovranno rispettare le piante d'alto fusto e le formazioni vegetali lineari arboree già esistenti ed in particolare gli elementi individuati come emergenze vegetazionali, naturali ed agronomiche nella Carta dello statuto dei luoghi

Negli interventi di movimentazione del terreno si dovranno prevedere le modalità di spandimento a compenso del terreno e gli accorgimenti da adottare per l'eliminazione del pietrame di risulta dello scavo, individuandone la destinazione finale.

L'estirpazioni ed i reimpianti di olivo sono soggetti alle disposizioni previste dalla legislazione vigente. Gli interventi che prevedano modificazioni morfologiche dei terreni dovranno essere corredati di studi agronomici e di idraulica agraria che

evidenzino i criteri ed i parametri assunti per il calcolo ed il dimensionamento dei drenaggi superficiali e profondi sulla base della specifica capacità d'infiltrazione delle acque nel terreno, con riferimento a condizioni di saturazione idrica e con piovosità pari a 50 mm di pioggia nelle 24 ore. Tali valutazioni saranno desunte dall'analisi dei parametri fisici del terreno ottenuti per rilievo diretto o attraverso determinazioni analitiche certificate.

Ogni intervento straordinario da eseguire su pendici collinari di qualsiasi pendenza dovrà prevedere la realizzazione di fossi di guardia e scoline trasversali con spiovente efficace non superiore al 2% da realizzare, nel caso di pendici con pendenza superiore al 15%, con interasse minimo di ml 50.

Nei terreni sovrastanti o prospicienti strade di qualunque categoria, al fine di evitare il ruscellamento delle acque su aree pubbliche o di uso pubblico, i nuovi impianti o reimpianti arborei eseguiti a "rittochino" dovranno prevedere, il rilascio di una striscia di terreno lavorabile in senso ortogonale alla linea di massima pendenza di almeno ml 10,00 a partire dal ciglio superiore della strada, fatti salvi i progetti che evidenzino, attraverso elaborati specifici, l'impossibilità al verificarsi degli eventi sopra menzionati.

Sono vietate le lavorazioni del terreno nella fascia a distanza di ml 2,00 dalle strade statali, provinciali e comunali, di ml 1,00 dalle altre strade pubbliche o d'uso pubblico.

Nei terreni con pendenza superiore al 35% sono vietate le trasformazioni colturali che prevedano l'introduzione di ordinamenti soggetti a lavorazione annuali del suolo.

ART. 38- INTERVENTI SELVICOLTURALI.

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui al precedente articolo 37 ed al fine di favorire la corretta formulazione dei PMAA vengono dettate le norme che seguono. Gli interventi selvicolturali sono disciplinati dalle leggi forestali nazionali e regionali. Il governo dei boschi dovrà contribuire alla riduzione del rischio di dissesto idrogeologico limitando i fenomeni di erosione superficiale tenendo conto della necessità di ridurre il pericolo di innesco e di sviluppo degli incendi.

Il cambio di destinazione colturale che comporti la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è eccezionalmente ammesso, con le modalità previste dalle leggi forestali, purchè preveda l'obbligo di rimboschimento e le successive opere di cura e manutenzione per una superficie pari almeno a quella originaria.

Nella cartografia allegata al P.S. e R.U. sono indicati come boschi anche alcuni terreni precedentemente utilizzati per usi agricoli ed abbandonati a seguito dell'esodo dalle campagne.

Questi terreni, se precedentemente censiti al NCT con qualità di coltura diversa dal bosco, se ricadono in classe di pericolosità 1, 2, e con pendenze inferiori al 30% possono essere oggetto di cambio di coltura con le modalità previste dalla Legge Forestale.

Lo sviluppo delle tagliate dovrà prevedere l'estensione lungo le curve di livello anziché lungo la linea di massima pendenza.

Al fine di ridurre i rischi di innesco e diffusione degli incendi boschivi tutti i tagli che fronteggino strade di uso pubblico devono prevedere il rilascio di una fascia di rispetto su ciascun lato della carreggiata da sottoporre a trattamento particolare con riferimento alle finalità antincendio e di protezione paesistica

In tali fasce di rispetto dovranno essere rilasciati gli esemplari arborei dominanti che dovranno essere spalcati per un'altezza minima di ml 2,50 da terra, prevedendo il taglio della vegetazione arbustiva sottostante e comunque tutti gli accorgimenti che concorrano a garantire la copertura dello strato arboreo; tali fasce avranno uno sviluppo minimo di ml 10,00 per ciascun lato della carreggiata nel caso di viabilità vicinale e di ml 20,00 nel caso di strade comunali o di ordine superiore.

Nel caso di estensioni della tagliata superiori ad Ha 1 nei terreni ricadenti in classe di pericolosità 4 e di ha 2 per i terreni ricadenti in classe 3 e 2, si prevedono le seguenti limitazioni:

~ Il rapporto fra la lunghezza della tagliata lungo le curve di livello e la lunghezza misurata lungo la linea di massima pendenza non dovrà mai essere inferiore a 2 per i terreni classificati in Classe di Pericolosità 3 e 4,

~ Negli altri casi il rapporto non dovrà mai essere inferiore a 1.

ART. 39- PROTEZIONE IDROGEOLOGICA

E' obbligo dei proprietari dei fondi la manutenzione del reticolo idraulico minore e dei corsi d'acqua. Per quanto riguarda il reticolo idraulico minore i Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno documentare, con idonei studi dell'assetto idraulico del territorio, le caratteristiche delle strutture idrauliche esistenti ed individuare gli interventi necessari a mantenere in efficienza e migliorare la funzionalità del reticolo di origine antropica.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedono la ristrutturazione edilizia se riferiti a proprietà attraversate da corsi d'acqua, dovranno prevedere uno specifico programma di interventi ordinari e straordinari di controllo della vegetazione golenale

Gli interventi programmati in alveo dovranno contribuire a valorizzare la vegetazione arborea esistente e gli altri elementi vegetali, limitando quindi i tagli alle sole piante che ostruiscono il corso d'acqua e prevedendo il diradamento di quelle che per la loro vicinanza o posizione potrebbero contribuire, intercettando il materiale fluttuante, alla formazione di sbarramenti naturali al regolare flusso delle acque.

Tutti gli interventi di consolidamento di versante e di regimazione idraulica, le altre opere di difesa realizzate nel territorio comunale da soggetti pubblici o privati dovranno essere realizzate utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica con priorità a quelle che impiegano prevalentemente materiali vegetali, tranne i casi eccezionali ove si dovrà adeguatamente

dimostrare l'impossibilità dell'applicazione, in ottemperanza alle attuali normative regionali (D.C.R. n. 155/97) e nazionali (legge 109/98).

Nel caso di ricorso ad altre tecniche costruttive sarà necessario prevedere opere complementari che contribuiscano alla mitigazione degli impatti di queste strutture

sull'ambiente, o soluzioni che prevedano sistemi costruttivi misti, finalizzati ad un progressivo inserimento delle nuove opere nell'ambiente.

ART. 40- PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

Il PMAA costituisce il piano della gestione aziendale per il conseguimento degli obiettivi produttivi e di conservazione, valorizzazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio agrario.

I PMAA devono perseguire gli indirizzi generali dello sviluppo sostenibile delineati nel P.S. secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Il PMAA ha sempre valore di un piano urbanistico attuativo se finalizzato alla realizzazione di nuovi volumi edilizi e deve essere sottoscritto da professionisti abilitati, secondo le specifiche competenze, a redigere tale strumento.

Il PMAA deve contenere i seguenti elementi:

A) Descrizione della situazione attuale dell'azienda

Deve rappresentare lo stato di fatto rilevato alla data di presentazione del PMAA con riferimento a:

a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su estratto della CTR in scala 1/10.000;

b) la superficie agraria effettivamente coltivata, gli ordinamenti colturali, la qualità e quantità dei soprassuoli agrari e delle produzioni aziendali e per unità di superficie effettivamente conseguite,

c) la superficie boscata con specificazione della forma di governo dei singoli accorpamenti, delle condizioni fitosanitarie,

d) le tecniche di conduzione praticate, con particolare riferimento all'impiego dei fertilizzanti e presidi sanitari,

e) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impegno in termini di ore di lavoro facendo riferimento alla contabilità aziendale, se presente, o a schede colturali dettagliate dei processi ed attività intraprese dall'azienda,

f) il programma aziendale di igiene e sicurezza del lavoro,

g) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali con specifico riferimento alla dotazione di macchinari agricoli,

h) i fabbricati esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e destinazione d'uso effettiva,

i) le risorse ambientali presenti con particolare riferimento a:

1. le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;

2. le alberature segnaletiche di confine e di arredo;

3. le specie vegetali di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 nonché gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'art. 8 della stessa legge;

4. le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;

5. i corsi d'acqua naturali e le formazioni artificiali;
6. la rete scolante artificiale principale;
7. le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglioni;
8. i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale;
9. la viabilità rurale esistente.

l) bilancio economico della gestione aziendale.

Il PMAA dovrà indicare l'intera consistenza dei terreni e fabbricati che costituiscono la dotazione reale o potenziale dell'azienda agricola o della proprietà, a prescindere dalla loro destinazione d'uso o classificazione urbanistica o catastale.

Si dovranno evidenziare inoltre i terreni ed i fabbricati su cui è dimensionato il PMAA oggetto dell'impegno nei confronti dell'Amministrazione.

Lo stesso criterio dovrà essere seguito nel caso di PMAA riferiti a fondi condotti in affitto o ad altro titolo che abiliti al rilascio della concessione edilizia. In questo caso dovrà essere dichiarata l'intera consistenza dei terreni e fabbricati della proprietà concedente evidenziando le eventuali possibili interazioni gestionali fra i beni oggetto del PMAA e gli altri.

B) Descrizione degli interventi programmati

Deve descrivere il programma degli interventi previsti per lo svolgimento delle attività agricole e o delle attività connesse e per la tutela e la valorizzazione ambientale in rapporto a:

a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del

programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, con evidenza delle modificazioni eventualmente apportate e delle pratiche di difesa del suolo correlate;

b) la superficie boscata che si intende utilizzare con un programma di gestione della risorsa per tutta la durata della convenzione;

c) le attività programmate connesse con quelle agricole e loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

d) la coerenza con gli indirizzi di gestione del territorio previsti dal P.S. e la conformità con il R.U.

e) la qualità e tipologia di interventi per la tutela ambientale atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al terzo comma della precedente lettera i);

f) la quantità e qualità degli interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali presenti anche a fine di ricovero, pastura e riproduzione della fauna protetta;

g) il fabbisogno di manodopera espressa in ore lavoro sulla base di un preciso programma da dettagliare per singolo ordinamento colturale, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;

h) bilancio economico preventivo di verifica degli interventi programmati da eseguire con la metodologia a prezzi costanti.

i) verifica economica e finanziaria della sostenibilità degli interventi,

l) verifica dei benefici indiretti, non economici,
m) valutazione dell'impatto sull'ambiente degli interventi programmati e di quelli preparatori, con particolare riferimento ai movimenti di terreno;
n) valutazione della coerenza degli interventi di progetto con gli assetti paesaggistici ed edilizi esistenti, opere e interventi di minimizzazione dell'impatto visivo e di contestualizzazione ed integrazione degli interventi programmati;
o) dettagliata descrizione delle misure da adottare nella gestione volte a:

- controllare e limitare l'inquinamento;
- favorire l'auto approvvigionamento idrico;
- limitare la produzione di RSU;
- favorire la piena utilizzazione delle risorse energetiche presenti in azienda;
- limitare le perdite di suolo e aumentare i tempi di corrivazione delle acque;

C) Descrizione degli interventi edilizi

Deve descrivere gli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive.

D) Individuazione degli edifici

Deve contenere una esatta descrizione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare nonché delle relative superfici fondiari collegate.

E) Individuazione degli edifici non più necessari al programma

Deve contenere l'esatta individuazione degli edifici presenti nell'azienda non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal PMAA.

F) Indicazione dei tempi di attuazione

Deve contenere l'indicazione dei tempi di attuazione degli interventi programmati, specificando le varie fasi di realizzazione;

La verifica istruttoria dei contenuti tecnici del PMAA è di competenza dell'Ufficio Agricoltura e Ambiente.

Per gli aspetti paesaggistici e ambientali è necessario il parere della Commissione Edilizia Integrata.

CAPO II- AZZONAMENTO

ART. 41- ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E1)

1. Definizione

Sono le aree caratterizzate da una minore vocazione all'utilizzazione agricola caratterizzate da colture prevalentemente seminative.

2. Interventi ammessi e modalità attuative.

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo diversa specifica classificazione, sono consentiti gli interventi di seguito specificati.

Per le aziende agricole che non raggiungano le minime unità colturali, alla data di adozione del RU, previste dalla LR 64/95, è ammessa la realizzazione di depositi agricoli con struttura in muratura di dimensione massima di mq. 12.00 con altezza massima di ml.2,40.

2.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) manutenzione,
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia,
- d) ristrutturazione urbanistica nei limiti del 10% della SUL dei fabbricati aziendali e fino ad un massimo di 150 mq. di SUL ricostruita,
- e) per gli annessi agricoli ampliamenti una tantum non superiori al 10% della SUL dei fabbricati esistenti, fino ad un massimo di mq. 60.
- f) per ogni unità abitativa esistente ampliamenti una tantum fino al 20% della SUL fino ad un massimo di 30 mq senza aumento delle unità abitative.
- g) nel recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere realizzate nuove unità abitative funzionali alle esigenze abitative dei familiari dell'imprenditore agricolo, così come definito dalla normativa europea, anche se non impiegate stabilmente nell'attività agricola.

Per gli interventi di cui ai punti d), e) f) g) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale o di convenzione da trascrivere a cura e spese del concessionario nei quali il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto dell'intervento nei dieci anni successivi alla stipula dell'impegno.

Previa approvazione di un PMAA sono consentiti gli interventi di ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai precedenti punti d), e), f),b) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia *conservativa* ~~R3~~ fatte salvo le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo esistenti al momento dell'adozione del presente piano è consentito l'aumento una tantum della SUL del 20% fino a un massimo di 40 mq.

2.3 Nuovi edifici rurali.

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole sono consentite quando ricorrono i disposti di cui all'art. 3 della L.R. 64/95.

La superficie massima ammissibile per ciascuna unità abitativa é mq 110 di SUL.

3 Strutture temporanee

La realizzazione di strutture temporanee da realizzarsi con pali in legno e copertura leggera in lamiera o rame, è ammessa solo se necessaria per garantire il regolare funzionamento dell'azienda nel corso di lavori di ristrutturazione edilizia o per situazioni, limitate nel tempo, che non rientrano nell'attività normale dell'azienda. La loro realizzazione seguirà le procedure di cui all'art. 3 comma 12 della L.R. 64/95.

4. Manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità.

Nelle zone E1 è ammessa la realizzazione di manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità qualora si dimostri che la loro ubicazione non possa essere prevista in altra zona a minor valore produttivo.

ART.42 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE (E2)

1. Definizione

Sono zone caratterizzate da una maggiore vocazione all'utilizzazione agricola, o caratterizzate da colture prevalentemente produttive a vigneto ed oliveto.

2. Destinazione d'uso del patrimonio edilizio

Sono ammessi le destinazioni d'uso di cui all'art.35.

3. Interventi ammessi e modalità attuative

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo diversa specifica classificazione, sono consentiti gli interventi di seguito specificati.

Per le aziende agricole che non raggiungano le minime unità colturali, alla data di adozione del RU, previste dalla LR 64/95, è ammessa la realizzazione di depositi agricoli con struttura in muratura di dimensione massima di mq. 16.00 con altezza massima di ml.2,40.

3.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio delle aziende agricole sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- ~ manutenzione,
- ~ restauro e risanamento conservativo,
- ~ ristrutturazione edilizia,
- ~ ristrutturazione urbanistica nei limiti del 10% della SUL dei fabbricati aziendali e fino ad un massimo di 170 mq. di SUL ricostruita,
- ~ per gli annessi agricoli ampliamenti una tantum non superiori al 10% della SUL dei fabbricati esistenti, fino ad un massimo di mq 90.
- ~ per le residenze rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della SUL fino ad un massimo di 35 mq senza aumento delle unità abitative.
- ~ nel recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere realizzate nuove unità abitative funzionali alle esigenze abitative dei familiari dell'imprenditore agricolo, così come definito dalla normativa europea, anche se non impiegati stabilmente nell'attività agricola.

Per gli interventi di cui ai punti d), e) f) g) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale o di convenzione da trascrivere a cura e spese del concessionario nei quali il richiedente si impegna a non modificare la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto dell'intervento nei dieci anni successivi alla stipula dell'impegno.

Previa approvazione di un PMAA sono consentiti gli interventi di:

~ ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai precedenti punti d), e), f).

~ mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

3.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia *conservativa* ~~R3~~ fatte salvo le diverse previsioni normative di zona e le limitazioni dovute alla classificazione degli edifici.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricolo esistenti al momento dell'adozione del presente piano è consentito l'aumento una tantum della SUL del 20% fino a un massimo di 40 mq.

3.3 Nuovi edifici rurali.

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole sono consentite quando ricorrono i disposti di cui all'art. 3 della L.R. 64/95.

La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa è mq 110 di SUL

4 Strutture temporanee

La realizzazione di strutture temporanee da realizzarsi con pali in legno e copertura leggera in lamiera o rame, è ammessa solo se necessaria per garantire il regolare funzionamento dell'azienda nel corso di lavori di ristrutturazione edilizia o per situazioni, limitate nel tempo, che non rientrano nell'attività normale dell'azienda. La loro realizzazione seguirà le procedure di cui all'art. 3 comma 12 della L.R. 64/95.

5. Manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità.

Nelle zone E2 è ammessa la realizzazione di manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità qualora si dimostri che la loro ubicazione non possa essere prevista in altra zona a minor valore produttivo.

ART.43- ZONE DESTINATE AD AGRICOLTURA AMATORIALE (E3)

1. Definizione

Sono aree in prevalenza vicine ai centri urbani in cui nel corso degli anni, a seguito di frazionamenti dei terreni si sono insediate e sviluppate attività destinate ad una agricoltura di tipo amatoriale finalizzata all'autoconsumo ed all'impiego del tempo libero.

2. Destinazione d'uso dei fabbricati e manufatti

Funzioni di servizio all'attività di coltivazione per autoconsumo e non destinata al mercato e quelle previste dall'art. 35.

3. Interventi ammessi

1. Per appezzamenti che raggiungano la superficie minima di mq 1000 e sono privi di manufatti regolarmente autorizzati è ammessa la realizzazione di manufatti con:

- dimensioni massima del singolo manufatto di mq 12,00 ed altezza di ml 2,40;
- costruiti in appoggio fra loro, ai limiti di due parcelle contigue;
- la realizzazione dei nuovi manufatti dovrà contribuire a migliorare e qualificare il contesto ambientale, prevedendo la demolizione delle strutture non congrue,
- i progetti dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi estranei esistenti nel lotto prevedendo la sostituzione delle recinzioni in rete o altro materiale inerte con altre di altezza massima di ml 1,20 eseguite mediante la messa a dimora di piante di essenze locali o con steconate in pali o lanciaie di legno grezzo locale o da cannicciati costruiti in loco,
- i progetti dovranno prevedere aree per il trattamento dei residui vegetali del lotto e per il recupero della frazione organica dei RSU prodotti nella residenza principale del conduttore.

. Per appezzamenti che abbiano una superficie minima di mq 500:

- manufatti semplicemente appoggiati a terra realizzati secondo le specifiche sotto riportate:

- superficie massima di mq 9,00 altezza ml 2,40,
- costruiti in appoggio accorpando manufatti pertinenti a 2 - 4 particelle di proprietà contigue.

. Per i manufatti esistenti regolarmente autorizzati o in corso di autorizzazione sono ammessi gli interventi di riqualificazione utilizzando le caratteristiche costruttive di cui al seguente punto 4.

4. Modalità attuative e Caratteristiche costruttive

I manufatti che si intende realizzare dovranno possedere le seguenti

- ~ strutture portanti e tamponamenti in legno omogeneo,
- ~ tetto a capanna e copertura con fogli di materiale bituminoso ardesiato o in rame,
- ~ una sola porta di accesso e un'unica finestra, ambedue in legno,
- ~ pavimento in terra battuta o sopraelevato da terra in doghe di legno.

L'interessato alla realizzazione dei manufatti dovrà dare preventiva comunicazione al Sindaco nella quale dovrà dichiarare:

- a) la funzione, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto in relazione alla superficie dell'appezzamento di terreno del quale ha titolo;
- b) il periodo di utilizzazione e il mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di cui alla precedente lettera

b), salvo proroga da richiedere prima della scadenza.

La realizzazione del manufatto potrà essere iniziata dopo il 30° giorno dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra e resta comunque subordinata, anche oltre il limite indicato, alla eventuale eliminazione di elementi estranei esistenti nel lotto che dovrà essere portata a conoscenza dell'ente con apposita documentazione fotografica nonché nei casi sub. 3.1, alla sostituzione delle eventuali recinzioni, sempre da documentare fotograficamente

ART. 44- ZONE BOSCADE

1. Definizione

Sono le zone coperte da vegetazione arborea di origine naturale o artificiale così come definite dalla legislazione vigente e dalle N.T.A. del Piano Strutturale.

2. Destinazione d'uso

Legata all'utilizzazione della risorsa, di protezione idrogeologica, paesaggistica ed ambientale

3. Interventi ammessi

Attività agro-silvo-pastorale legata alla conduzione dei fondi agricoli.

4. Interventi sugli edifici esistenti

Sul patrimonio edilizio rurale esistente, salvo gli edifici schedati, sono consentiti i seguenti interventi edilizi purchè non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) manutenzione,
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia fino alla R3.

Previo approvazione di un PMAA, nei casi in cui non sia possibile prevedere altra localizzazione esterna all'area ed in situazioni che non comportino una sostanziale modificazione degli assetti vegetazionali esistenti, fatta salvo una preventiva verifica di compatibilità con il programma di prevenzione e lotta degli incendi boschivi, sono consentiti gli interventi di:

- a) ristrutturazioni urbanistiche di cui all'art. 31 della legge 457/78,
- b) ampliamenti volumetrici, fino ad un massimo di mq 50 di SUL
- c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici come previsto all'articolo precedente.
- d) ricostruzione, con le caratteristiche costruttive originarie, di preesistenze insediative.

Sul patrimonio edilio esistente con destinazione d'uso non agricola, salvo gli edifici schedati, sono consentiti gli interventi edilizi di:

- a) manutenzione,
- b) restauro e risanamento conservativo,

c) ristrutturazione edilizia fino alla R3.

5 Altre costruzioni

E' ammessa la costruzione di piccoli ricoveri di superficie utile massima di mq 12,00 se funzionali alla conduzione dei boschi di estensione minima di ha 2.

La loro costruzione è ammissibile se compatibile con i programmi regionali di prevenzione degli incendi boschivi, se prevede localizzazioni contigue alla viabilità esistente che non comportino l'abbattimento di piante arboree d'alto fusto.

I manufatti, dovranno essere realizzati in legno privi di allacciamento idrico ed elettrico e dei servizi. Altezza massima di ml 2,40

Tali strutture, a prescindere dalla loro tipologia costruttiva, sono inquadrabili come volumi tecnici con vincolo di destinazione e con durata temporanea di massimo 5 anni.

I progetti per interventi edilizi di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. 64/95 dovranno essere integrati da un programma decennale antincendi che descriva in dettaglio le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate alla prevenzione e che definisca le principali misure di protezione di competenza privata da programmare nel decennio.

6. Infrastrutture in aree boscate

La realizzazione di nuove infrastrutture a rete dovrà seguire il tracciato della viabilità esistente minimizzando l'abbattimento delle piante di alto fusto. L'eventuale diverso andamento del tracciato dovrà evidenziare, attraverso specifici progetti di dettaglio, gli interventi accessori che concorrano alla effettiva compatibilità ambientale della proposta, specificando le opere e le azioni di valorizzazione da effettuare sulle aree boscate contermini con particolare riferimento alla protezione dal dissesto superficiale e la prevenzione e lotta agli incendi boschivi, gli altri interventi necessari alla reintegrazione della risorsa.

Nelle aree boscate contermini la viabilità pubblica sono ammessi gli interventi di movimento terra ed abbattimento di alberature funzionali alla realizzazione di piccole aree di parcheggio per i veicoli e zone di scambio.

Nei terreni boscati è ammessa la realizzazione di opere di contenimento delle acque superficiali per la realizzazione di depositi e di bacini di accumulo, fatta salva la preventiva verifica di compatibilità di questi interventi con il programma regionale di prevenzione e lotta agli incendi boschivi.

ART. 45- AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE

1. Definizione

Sono le aree individuate dal PS sulla base delle prescrizioni del PTC diseguate elencate:

- Area di protezione paesistica e/o storico ambientale della ex-Chiesa di Conio.
- Area di protezione paesistica e/o storico ambientale della ex-Chiesa di Castra.

- Area di protezione paesistica e/o storico ambientale della Abbazia di San Martino.
- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale del piano di Camaioni.
- Area di protezione paesistica e/o ambientale del Rio Granchiaia

In queste zone si applica una normativa specifica ai sensi del quarto comma dell'art. 1 della L.R. 25/97.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente rurale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi purchè non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola:

- a) manutenzione,
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia fino alla R2. (salvo diversa classificazione)

Nell'ambito di tali tipologie di intervento potranno essere ammessi limitati incrementi di volume funzionali all'adeguamento strutturale degli edifici o, nel caso di adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali, aumenti di SUL fino a un massimo del 10% della superficie utile e fino a 20 mq.

Previa approvazione di un PMAA, solo per le aziende che dimostrino di mantenere a coltura un fondo di estensione minima di superficie agricola accorpata di almeno otto ettari di terreno sono consentiti gli interventi di:

- a) ristrutturazioni urbanistiche di cui all'art. 31 della legge 457/78,
- b) la realizzazione di nuove costruzioni solo in ampliamento e completamento dei complessi edilizi esistenti e solo qualora non sia possibile la loro localizzazione esterna all'area di cui al presente articolo.
- c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 3 comma 2 della L.R. 64/95.

Sugli immobili con destinazione d'uso non agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di:

- a) manutenzione,
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia fino alla R2. (salvo diversa classificazione).

Nell'ambito di tali tipologie di intervento potranno essere ammessi limitati incrementi di volume funzionali all'adeguamento strutturale degli edifici o, nel caso di adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali, aumenti di SUL fino a un massimo del 10% della superficie utile e fino a 20 mq.

ART. 46- AREE DI RECUPERO AMBIENTALE .

1. Definizione

Sono aree che presentano marcate caratteristiche di degrado ambientale per effetto dell'attività antropica, l'abbandono delle attività di lavorazione ha in alcuni casi contribuito alla rinaturalizzazione dell'ambiente.

2. Destinazione d'uso e interventi ammessi

Queste aree sono da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, bonifica o consolidamento, in quanto interessate da fenomeni di inquinamento, dissesto idrogeologico, o da cave e discariche dismesse e da impianti di lavorazione inerti. Non sono consentite attività che determinino ulteriore degrado ambientale ed è ammesso e favorito il ripristino delle condizioni originarie con la reintroduzione dell'attività agricola, secondo i disposti di cui alla normativa per le zone agricole di appartenenza.

Sono ammesse altre destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente se associate ad azioni di rinaturalizzazione finalizzate alla protezione della fauna autoctona e migratoria, al ripristino della vegetazione spontanea ed alla valorizzazione delle risorse naturali esistenti. Nell'ambito di questi progetti, qualora si preveda la fruizione pubblica dei luoghi, è ammessa l'installazione di strutture stagionali a servizio delle attività programmate. Tali manufatti potranno essere realizzati previa comunicazione al Sindaco nella quale l'interessato dichiara:

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

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

Norme Particolari

Nelle tavole di azionamento sono individuate le seguenti aree di recupero ambientale per le quali valgono le relative prescrizioni:

1. Area dell'ex Porto Fluviale e via dell'Esagono, interventi ammessi:

dovrà essere presentato un progetto unitario esteso a tutta l'area che preveda:

il restauro e risanamento conservativo dell'immobile del porto-fluviale, possibilità di recuperare le volumetrie incongrue presenti in prossimità e loro ricostruzione all'interno della perimetrazione di zona con ripristino ambientale della vegetazione di ripa, mantenimento della percorribilità pubblica lungo il corso dell'Arno, ricostituzione del viale alberato di accesso alla Villa di Bibbiani e all'"arco dell'omo" compreso il rondò all'incrocio con la strada provinciale.

Nel caso di recupero delle volumetrie esistenti previste in demolizione, la destinazione d'uso è esclusivamente quella turistico ricettiva con possibilità di incremento del 20% della volumetria; per il fabbricato del porto fluviale la

destinazione d'uso può essere turistico ricettiva, museale, espositiva, e d'interesse pubblico, con possibilità di incremento del 20% della volumetria.

L'intervento in ampliamento e di recupero delle volumetrie esistenti è consentito previa mantenimento della unitarietà del complesso edilizio, ed è subordinato all'apposizione di un vincolo di destinazione (turistico alberghiero) registrato e trascritto per il periodo che verrà stabilito in sede di convenzione che preveda l'impossibilità alla vendita frazionata.

2.Area Bitossi loc. San Gallo, interventi ammessi, mantenimento della prevalente destinazione agricola esistente ed incremento mediante presentazione di piano esteso a tutta l'area con interventi di ingegneria ambientale che favoriscano l'evoluzione di questa zona. Interventi di naturalizzazione degli spazi contigui che favoriscano il rimboschimento dell'area. I progetti potranno prevedere la realizzazione di percorsi attrezzati per l'avvistamento e l'osservazione della fauna e della flora, realizzazione di piccoli manufatti per l'osservazione e per l'esercizio di attività didattiche e divulgative.

Nell'ambito del progetto può essere prevista la rimozione parziale e/o temporanea di materiale inerte , purchè venga garantito l'intervento di ripristino.

3.Area ex cava loc. Le Rocche.

Interventi ammessi: mantenimento della vegetazione esistente con interventi di ingegneria ambientale che favoriscano la rinaturalizzazione del territorio. I progetti potranno prevedere la realizzazione di percorsi attrezzati per l'avvistamento e l'osservazione della fauna e della flora. E'ammesso il recupero delle volumetrie esistenti se regolarmente concessionate e/o condonate.

ART. 47- LAGHI E CORSI D'ACQUA

1.Definizione

Sono i corsi d'acqua riportati nelle tavole di azzonamento che coincidono con quelli classificati come acque pubbliche di cui alla carta dello statuto dei luoghi. Sono inoltre compresi i laghi e laghetti di dimensioni e caratteristiche ambientali rilevanti. Sotto l'aspetto idraulico sono costituiti dal letto del corso o dello specchio d'acqua, fino al limite superiore della sponda o dell'argine. Per le presenti norme, comprendono anche le aree limitrofe, per una distanza minima di ml 10,00 calcolati dalla linea di sponda o di argine e comunque le aree già coperte dalla vegetazione igrofila, per il loro effettivo sviluppo.

Le norme costituiscono una prescrizione per i laghi e per i torrenti minori, costituiscono un'indicazione per gli interventi sull'asta fluviale dell'Arno.

2.Interventi non ammessi

Non sono ammessi interventi di manomissione o modificazione degli alvei e delle sponde se non per interventi finalizzati alla regolazione del regime idrico.

E' vietata la messa a coltura dei terreni nell'ambito della fascia di rispetto di ml 10,00 calcolati dalla linea di sponda e di argine, la vegetazione spondale dei laghi e specchi d'acqua dovrà essere mantenuta e se assente eventualmente introdotta per una fascia di almeno 10 mt.

3.Interventi Ammessi

Opere di regimazione in alveo

Il restauro delle opere idrauliche esistenti dovrà prevedere soluzioni progettuali che instaurino la continuità del fluido e dovranno essere realizzati utilizzando i materiali pre-esistenti o proporre nuove soluzioni che introducano: legno, ferro, pietrame assestato, vegetazione viva.

Gli interventi di regimazione in alveo dovranno garantire il più possibile la continuità del fluido, anche nei periodi di portata minima, dovranno inoltre favorire la migrazione e lo spostamento della fauna ittica prevedendo idonee scale di monta. L'altezza massima delle opere di regimazione in alveo è stabilita in ml 2,00 misurati dal fondo alveo. Le modalità costruttive dovranno prevedere soluzioni tecniche che utilizzino materiali semipermeabili, tipo: briglie in legname, in pietrame assestato e legname o acciaio. Per le opere di fondazione e per gli ammorsamenti di spalla è ammesso l'uso del calcestruzzo, della muratura ordinaria, del ferro.

L'uso del calcestruzzo armato per strutture in elevazione è ammesso solo qualora l'utilizzazione dei materiali inerti sopra descritti non garantisca il raggiungimento di coefficienti di sicurezza adeguati che saranno da dimostrare con dettagliate verifiche comparate.

Consolidamenti spondali

Le sistemazioni delle sponde dovranno favorire la percorribilità e la fruibilità pubblica, in casi particolari dovranno essere previste opere complementari che permettano il facile aggiramento dell'ostacolo.

Il restauro delle opere esistenti dovrà prevedere soluzioni progettuali che reinstaurino la variabilità dell'ambiente, se realizzati utilizzando i materiali pre-esistenti dovranno comunque prevedere soluzioni che permettano l'insediamento della vegetazione ripariale e dove possibile la sostituzione della muratura o del calcestruzzo con massi ciclopici, pietrame assestato, vegetazione viva, gabbionate o materassi riempiti in pietrame.

Le opere di consolidamento delle sponde dovranno essere realizzate utilizzando preferibilmente materiale vivo. E' ammessa l'utilizzazione di materiale inerte: pietrame, massi, legno, se la loro sistemazione definitiva prevede anche rinverdimento.

ART. 48- NORME PARTICOLARI PER LO SVILUPPO DI ATTIVITA' DI SOSTEGNO ALLE AZIENDE AGRICOLE DI PICCOLA E MEDIA DIMENSIONE.

1.Definizioni

Per “azienda agricola” si intende una proprietà, non sono considerati nell’azienda eventuali terreni in affitto, anche suddivisa in più corpi e/o distribuita anche sul territorio di altri comuni, purchè la porzione maggioritaria sia all’interno del comune di Capraia e Limite, formante un’unica entità economica, di dimensione compresa tra 5 e 20 ettari alla data di adozione del RU e dotata di patrimonio edilizio esistente ad uso abitativo e annesso rurale.

Per “proprietario” si intende uno più soggetti proprietari della azienda agricola.

Prescrizioni.

L’intervento non è consentito nelle Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, nelle Aree di recupero ambientale e nelle Zone Boscate.

L’intervento è consentito solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Alle sole “aziende agricole” esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico il cui “proprietario” sia in possesso dei requisiti, come definiti e disciplinati dalla LR 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, che consentono la costruzioni di nuovi edifici rurali.
- Alle sole “aziende agricole” già dotate di patrimonio edilizio esistente abitativo rurale e non abitativo, sono espressamente escluse le aziende e comunque tutte le proprietà che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono prive di edifici. Non sono considerati edifici tutti gli immobili, parti di immobili, manufatti, ecc. oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e L.724/95.
- All’accertamento della reale impossibilità di utilizzare le volumetrie esistenti per l’uso di casa-vacanza.
- All’accertamento della compatibilità ambientale del nuovo intervento sia con il patrimonio edilizio esistente che con l’ambiente ed il paesaggio circostante, nonché con le caratteristiche architettoniche tipiche dell’edilizia rurale toscana a cui deve ispirarsi il nuovo edificio o l’ampliamento, nel rispetto dell’allegato C. Il Comune potrà avvalersi del parere della commissione edilizia o della commissione edilizia integrata.

Destinazioni d’uso, regole edilizie.

La destinazione d’uso ammessa è esclusivamente quella di casa-vacanza, (turistico ricettivo).

Per la quantificazione della volumetria ammessa dovrà farsi riferimento alla porzione di territorio dell’Azienda all’interno del comune di Capraia e Limite.

Per la graduazione del dimensionamento delle addizioni volumetriche si applicano i seguenti coefficienti da utilizzare come moltiplicatori della superficie catastale:

Per aziende comprese tra 5 e 10 ettari.....0,003

Per la parte eccedente i 10 ettari e fino a 15 ettari.....0,002

Per la parte eccedente i 15 ettari e fino a 20 ettari.....0,001

La quantità ottenuta è pari alla volumetria massima in mc. ammessa.

H. massima = ml. 6,50 (2 piani).

Tipologia edilizia: compatibile con le caratteristiche dei fabbricati esistenti.
L'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'allegato C.

3.Modalità attuative.

Intervento diretto convenzionato preceduto da un piano unitario di valutazione che indichi l'esatta consistenza della azienda agricola, terreni e fabbricati (abitativi e non), e documenti le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Il piano unitario di valutazione dovrà contenere anche il progetto della nuova struttura, che sarà obbligatoriamente realizzata in ampliamento o in prossimità dei fabbricati esistenti, con preferenza dei fabbricati compresi all'interno degli abitati minori.

L'intervento edilizio è consentito previa mantenimento della unitarietà del complesso edilizio ad uso turistico, ed è subordinato all'apposizione di un vincolo di destinazione (turistico alberghiero) registrato e trascritto per il periodo che verrà stabilito in sede di convenzione che preveda l'impossibilità alla vendita frazionata.

In nessun caso l'immobile potrà essere utilizzato per altri usi salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO SESTO: NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 49- PIANI DI INTERVENTO PREVENTIVI CONVENZIONATI E PIANI ATTUATIVI COSÌ COME PREVISTI DAL PRG PRECEDENTE E NON ANCORA ATTUATI

Nelle seguenti aree restano in vigore le previsioni contenute nei Piani attuativi vigenti e nelle relative convenzioni e/o nel PRG previgente:

- 1.Lottizzazione "Paci" via I. Montagni;
- 2.Lottizzazione "Medri" via Buozzi via Polverosi;

All'interno di tali perimetri il RU classifica le relative aree ed edifici. Tale classificazione ha validità dopo che tali i Piani attuativi e le relative convenzioni sono stati completamente realizzati. Le variazioni del perimetro dei Piani attuativi e delle destinazioni di spazi pubblici e di relazione riportate nelle tavole del RU costituiscono a tutti gli effetti variante ai Piani attuativi vigenti.

ART. 50- VINCOLI

Nelle tavole di piano non sono riportati i vincoli di carattere sovraordinato. Tali vincoli sono riportati nelle Carte dei vincoli del PS. Nelle tavole di azionamento del RU sono perimetrate le aree da destinare a cassa di laminazione del rio Ratto, Botricello, dell'Olmo, Guidi, previsti dallo studio idraulico-idrologico e le casse individuate dall'Autorità di Bacino nell'ambito del Piano Stralcio. In tali aree vale il vincolo di inedificabilità.

ART. 51- CONSULTAZIONE DEGLI ELABORATI DI RU

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del RU prevale, salvo diversa indicazione, l'indicazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala maggiore.

In caso di disposizioni contraddittorie tra elaborati grafici e Norme di attuazione prevale quanto stabilito dalle Norme.

Nella attuazione delle previsioni del RU e nella sua gestione, la delimitazione esatta delle aree può essere variata ed adeguata senza costituire variante al RU, qualora le linee grafiche sugli elaborati di piano cadano in prossimità, senza coincidere, di elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno (come fossati, recinzioni, manufatti fuori terra od interrati) o su mappe in scala maggiore (come confini catastali di proprietà, fasce o zone di rispetto obbligatorie).

ART. 52- DISCIPLINA DELLE AREE NON PIANIFICATE

Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 28, quarto comma della L.R. 5/95. In tali aree si applica quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 5/95.

ART. 53- NORME TRANSITORIE

Le presenti norme e le relative misure di salvaguardia non si applicano alle istanze di concessione ed autorizzazione edilizie, qualora sui progetti relativi sia intervenuto, alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento Urbanistico, il parere favorevole della Commissione Edilizia, ovvero qualora, alla medesima data, siano già decorsi i termini di cui ai commi 1,2 e 3 dell'art. 4 della L. 4/12/93 n. 493 così come modificata dal comma 60 della L. 23/12/96 n. 662.

Le presenti norme e le relative misure di salvaguardia non si applicano alle denunce di inizio attività (DIA) e le relazioni asseverate di cui all'art. 26 l.47/85, depositate agli atti dell'Amministrazione antecedentemente alla data della deliberazione consiliare di adozione del RU.

Le presenti norme e le relative misure di salvaguardia non si applicano alle varianti non sostanziali richieste in corso d'opera relativamente a autorizzazioni e concessioni edilizie già rilasciate e alle DIA.