

COMUNE DI MONTAIONE
PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE

AMBITO DI AZIONE TERRITORIALE COMPLESSA DI CASTELFALFI

ADOTTATA CON DEL. CC. N. 42 del 31/07/2008

Redattori: Arch. Silvia Viviani (coordinatrice)
Arch. Sergio Sozzi

Consulenti: Valutazione integrata Arch. Lorenzo Vallerini
Dr. Roberto Polidori
Dr. Andrea Bernardini
Dr. Alessandro Murratzu
Prof. Vincenzo Bentivegna
Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Gabriele Bartoletti
Arch. Lucia Ninno
Indagini geologiche Dr. Piero Bettini
Partecipazione Prof. Massimo Morisi
SOCIOLAB Chiara Del Sordo
Silvia Givone
Barbara Imbergamo

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON VARIANTI

MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

NTA modificate

In sottolineato le parti aggiunte, in ~~barrate~~ le parti eliminate

(le parole introdotte in accoglimento di osservazioni sono sottolineate doppio
le parole eliminate sono fra parentesi quadre [] e ~~barrate doppio~~)

INDICE

TITOLO I	1
DEFINIZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO	1
URBANISTICO	1
CAPO I - Contenuti e attuazione del regolamento urbanistico.....	1
Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia	1
Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti	1
Art. 3 - Termini e modalità di attuazione	2
Art. 4 - Elaborati del Regolamento Urbanistico	2
Art. 5 - Elementi costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi	3
Art. 6 - Definizioni urbanistiche e edilizie	3
TITOLO II	10
REGOLE URBANISTICHE PER LE RISORSE TERRITORIALI	10
CAPO II - Regole comuni a tutto il territorio comunale.....	10
Art. 7 - Aree di rispetto fluviale e aree soggette a rischio idraulico e idrogeolo-gico	10
Art. 8 - Aree soggette a rischio geologico	12
Art. 9 - Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale. 'Aree fragili' da sottoporre a Programma di Paesaggio	14
Art. 10 - Tutela dei punti di vista e della viabilità panoramica	14
Art. 11 - Aree a rischio di esposizione a campi magnetici	15
Art. 12 - La risorsa Acqua	15
Art. 13 - La risorsa Suolo	20
Art. 14 - Viabilità esistente	25
Art. 15 - Classificazione acustica del territorio comunale	26
CAPO III - Territorio aperto.....	28
Art. 16- Classificazione del territorio aperto (L.R. 64/95, art. 1, comma 2)	28
Art. 17 - Aree di ripopolamento e cattura	28
Art. 18 - Realizzazione di nuovi fabbricati rurali per uso abitativo, di annessi agricoli e serre	28
Art. 19 - Disciplina dei piccoli annessi e delle strutture precarie	29
Art. 20 - Recinzioni	30
Art. 21 - Recinti, tettoie e scuderie per cavalli	31
Art. 22 - Interventi di miglioramento agricolo- ambientale	31
Art. 23 - Attività agrituristica	32
Art. 24 - Attività turistico-ricettiva	32
Art. 25 - Aree per attività estrattive	32
Art. 25bis - Aree di recupero ambientale	33
Art. 26 - Viabilità storica, percorsi pedonali e ciclabili	33
Art. 27 - Campeggi	33
CAPO IV - Centri abitati	35
Art. 28 - Individuazione del perimetro dei centri abitati. Zone A. Zone B e sottozone Br, Bc, Bt e Bp. Edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti	35
Art. 29 - Zone C, destinate a nuovi complessi insediativi	37
Art. 30 - Recinzioni nei centri urbani	37

Art. 31 – Aree interne ai centri abitati con destinazione agricola.	38
CAPO V - Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria	39
Art. 32 - Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria	39
Art. 33 – Zone F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	41
Art. 34- Aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale	41
CAPO VI - Aree sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata	43
Art. 35 – Aree comprese in PUA vigenti e aree con obbligo di PUA	43
Art. 36 - Ristrutturazione Urbanistica	44
CAPO VII – Infrastrutture all'esterno dei centri abitati.....	45
Art. 37 – Previsioni di nuove infrastrutture	45
CAPO VIII - Disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.....	45
Art. 38 – Tipi di intervento sugli edifici esistenti in zone A e sottozona B0	45
Art. 39 - Interventi sui fabbricati esistenti in zona E	46
CAPO IX - Coordinamento con i criteri delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari.....	48
Art. 40 – Piano dei tempi e degli orari	48
Art. 41 – Mappa dell'accessibilità urbana	48
TITOLO III	49
REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE	49
CAPO X – Norme per UTOE.....	49
Sistema del versante collinare fiorentino e dei capoluoghi	49
Sottosistema di Montaione	49
Art. 42 - UTOE 1 – del Crinale Samminiatese	49
Art. 43 - UTOE 2 – di Santo Stefano	50
Art. 44- UTOE 3 – Urbana di Montaione	51
Sistema territoriale della fascia collinare centrale	54
Sottosistema collinare occidentale	54
Art. 45 - UTOE 5 - di Sughera-Tonda-Castelfalfi-San Vivaldo-Iano.....	54
Sottosistema dell'alta collina/A (Montaione).....	71
Art. 46 - UTOE 7 - del parco dell'Aglione/A (Montaione)	71
Sistema della fascia collinare volterrana	72
Sottosistema delle argille meridionali	72
Art. 47 - UTOE 8 - delle argille meridionali/A (Montaione)	72

TITOLO I

DEFINIZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I - Contenuti e attuazione del regolamento urbanistico

Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia

Il presente Regolamento Urbanistico è formato ai sensi dell' art. 30 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n° 5.

Il Regolamento Urbanistico fa seguito all'approvazione del Piano Strutturale, unitamente al quale costituisce il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Montaione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 5 del 16 gennaio 1995 e successive integrazioni e modificazioni.

Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano strutturale (Disciplina e Statuto dei Luoghi Parte I), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Disciplina e Statuto dei Luoghi Parte I art. 6 e Parte II), e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi e i parametri gestionali (Disciplina e Statuto dei Luoghi Parte III).

Il quadro conoscitivo, le perimetrazioni in sistemi territoriali, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (UTOE) e la Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale sono riferimento inderogabile per l'ammissibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati del presente Regolamento Urbanistico devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:10.000).

In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti norme e le indicazioni grafiche sulle tavole prevalgono i contenuti delle presenti norme.

Le norme e i contenuti delle schedature del patrimonio edilizio e urbanistico esistente prevalgono su qualunque altra indicazione.

Il Regolamento Urbanistico sarà adeguato a piani, progetti e programmi direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi sovracomunali.

Dal momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico cessa l'efficacia delle norme del P.d.F. approvato con Del. CRT n. 270 del 12.07.1988 e successive varianti, fatta eccezione per i provvedimenti espressamente richiamati nelle presenti Norme.

Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti

Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95 e successive integrazioni e modificazioni, il Regolamento Urbanistico contiene:

- a. il perimetro aggiornato dei centri abitati,
- b. le aree all'interno di tale perimetro ove sono possibili interventi di nuova edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti,

- c. le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68,
- d. le aree ove gli interventi sono possibili solo previa approvazione di strumento urbanistico attuativo,
- e. gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati,
- f. le infrastrutture all'esterno dei centri abitati,
- g. la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente
- h. il coordinamento con i criteri delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari,
- i. la mappa dell'accessibilità urbana

Art. 3 - Termini e modalità di attuazione

Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato.

Decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, se nel frattempo non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi, le previsioni relative a:

- infrastrutture esterne ai centri abitati;
- attrezzature e servizi costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi realizzabili solo previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso:

- gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 5/95 e successive integrazioni e modificazioni (PUA),
- i programmi di miglioramento agricolo-ambientale di cui alla L.R. 64/95 e successive integrazioni e modificazioni,
- gli interventi edilizi diretti,
- altri strumenti quali accordi, piani integrati di intervento, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune riterrà di aderire.

Art. 4 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Tav. 1 - Territorio comunale Nord in scala 1:10.000
- Tav. 2 - Territorio comunale Sud 1:10.000
- Tav. 3 - Capoluogo 1:2.000
- Tav. 4 - Mura 1:2.000
- Tav. 5 - Alberi 1:2.000
- Tav. 6 - Sughera 1:2.000
- Tav. 7 - Castelfalfi 1:2.000
- Tav. 8 – San Vivaldo 1:2.000
- Tav. 9 – Iano 1:2.000
- Mappa dell'accessibilità urbana
- Indagini geologico-tecniche. Carte della fattibilità

Art. 5 – Elementi costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono costituiti dai seguenti elaborati, fatti salvi specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti:

1) relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative degli interventi previsti nel Piano;

2) estratto di P.R.G. e, nel caso di PUA di iniziativa privata, estratto di P.R.G. nel quale sia delimitata l'area oggetto del PUA e planimetria in scala 1:2000 aggiornata, estesa alla zona compresa entro 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;

3) analisi socio-economiche e storiche;

4) rappresentazioni fotografiche;

5) documentazione cartografica in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, le attrezzature pubbliche con particolare riferimento agli acquedotti, elettrodotti, fognature e con le indicazioni di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello;

6) relazione geologica particolareggiata;

7) tavole, in scale opportune, del progetto planivolumetrico;

8) gli elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;

9) norme di attuazione del Piano e, in quanto necessari, gli elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio;

10) relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;

Nei PUA di iniziativa privata dovranno essere aggiunti i seguenti elaborati:

11) documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;

12) schemi di convenzione tra Comune e operatori per regolare tra loro:

- tempi e modi di esecuzione dei lavori;

- le destinazioni d'uso;

- i contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;

- le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;

- ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente e il Comune.

Art. 6 – Definizioni urbanistiche e edilizie

Al fine della redazione dei P.U.A. e dei progetti edilizi la edificazione e la urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri :

1) St = superficie territoriale

2) S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

3) S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

4) Sf = superficie fondiaria

5) Sc = superficie coperta

6) Su = superficie utile

6a) ~~[Su]~~ Sul = *Superficie utile lorda*

7) Sp = superficie dei prospetti

8) A = area di pertinenza

9) Rc = rapporto di copertura

10) Hp = altezza media ponderale

11) H = altezza massima

12) V = volume

13) P = numero dei piani

14) It = indice di fabbricabilità territoriale

15) If = indice di fabbricabilità fondiaria

16) Te = tipo edilizio

17) Ru = rapporto di urbanizzazione

18) Du = destinazione d'uso

19) Dc = distanza minima dai confini

20) De = distanza fra gli edifici

21) Ds = distanza dal filo stradale

22) PP = Parcheggi privati

23) Ap = Area permeabile

24) Al = alloggio residenziale

25) Pl = posto letto

Questi parametri sono così definiti :

1) St = *Superficie territoriale*

Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It, si intende la superficie della zona, o parte di zona urbanistica, sulla quale si progetta un P.U.A., escluso pertanto la viabilità di P.R.G. (esistente e di progetto) e le altre aree destinate dal P.di F. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa comprende invece la viabilità e le altre aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria interne al P.U.A. e da questo strumento determinate.

2) S1 = *Superficie per opere di urbanizzazione primaria*

Comprende le aree destinate a :

- Strade di lottizzazione
- Spazi di sosta e parcheggio
- Aree di verde elementare attrezzato.

Dette aree saranno attrezzate con gli impianti appropriati (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, gas metano e telefono, pubblica illuminazione).

3) S2 = *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

Comprende le aree destinate alle sottoelencate attrezzature, oltre quelle già indicate dal P.di F. :

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Mercati di quartiere
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- Aree verdi di quartiere
- Tutte le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

4) S_f = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale S_t deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S_2 interne al P.U.A.

5) S_c = Superficie coperta

Espressa in mq. è la quota della superficie fondiaria comunque e a qualunque quota racchiusa da costruzioni, contenuta dalla proiezione verticale, sul terreno, dei parametri esterni e di tutti i piano soprastanti, comprese le logge, ed esclusi i terrazzi e le pensiline di collegamento tra l'ingresso del fabbricato e la strada.

6) S_u = Superficie utile

La superficie utile di calpestio, espressa in mq., comprende tutti i piani fuori terra, comprese le soffitte se abitabili, con esclusione :

- delle superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione di P.U.A., o quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non prescritta, siano destinate ad uso pubblico o ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazioni diverse da quelle consentite;
- delle superfici relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.) e per quanto riguarda l'edilizia economica e popolare, gli accessori generali come definiti dalle rispettive leggi vigenti;

6a) S_{ul} = Superficie utile lorda

OSS. 2

La superficie utile lorda, espressa in mq., è la superficie utile misurata al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio) all'interno dei muri perimetrali con esclusione:

- a) dei locali per volumi tecnici e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
- b) del primo piano completamente interrato, purché l'altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta;
- c) dei piani sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate con pendenze pari o superiori al 25%, a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie superiore a 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (quando il sottotetto sia suddiviso in più porzioni

annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione);

- d) dei soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate con pendenze pari o superiori al 25%, a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie superiore a 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come S.U.L. (in caso di soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco);
- e) dei palchi morti ed in genere delle superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per soppalchi o sottotetti;
- f) dei cavedi, chiostrine o simili;
- g) dei porticati a piano terreno ad uso pubblico;
- h) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della Sul interessata dal progetto;
- i) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte.

7) *Sp = Superficie dei prospetti*

Espressa in mq. viene determinata come prodotto della media delle due altezze che delimitano ogni singola figura geometrica semplice (quindi escluse le porzioni di superficie comprese fra le falde inclinate, qualora la loro pendenza non superi il 35%, o superiori, quando esse siano dovute all'applicazione di pannelli solari senza strutture accessorie) di cui si compone ogni fronte dell'edificio, moltiplicata per la distanza (l) intercorrente tra le due dette altezze.

$$Sp = (H1 + H2)/2 \times l$$

Per il calcolo delle altezze verrà preso come riferimento superiore la più elevata delle due quote seguenti :

- a) Soffitto dell'ultimo piano praticabile (intradosso dell'ultimo solaio);
- b) Quota di gronda (incontro del prolungamento dell'intradosso della copertura con il piano di facciata).

Come riferimento inferiore verrà presa la quota del terreno sistemato con la sola esclusione di camminamenti o scannafossi di larghezza inferiore a mt. 1,10.

8) *A = Area di pertinenza*

Per area di pertinenza si intende la superficie fondiaria del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto, anche nel caso di ampliamento o di ricostruzione: ad essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiario.

Tale area deve essere continua; a questo fine non potranno essere sommate aree non continue, anche se facenti parte della stessa proprietà ed aventi uguale destinazione prevista dal P.R.G..

L'area di pertinenza dovrà avere dimensioni tali da rispettare gli indici urbanistici di zona, cioè il rapporto di copertura Rc e l'indice di fabbricabilità If.

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche e le aree di proprietà privata ma di uso pubblico come le strade e le piazze private.

Qualsiasi area di pertinenza a costruzione eseguite o autorizzate potrà essere computata per altre costruzioni – qualora il passaggio di proprietà sia avvenuto successivamente alla data di approvazione del Programma di Fabbricazione (19.11.1973) per le aree previste edificabili in detto strumento urbanistico - solo in misura tale da non far superare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Il Comune si riserva in ogni caso e in ogni momento la facoltà di chiedere la trascrizione sui registri ipotecari, a spese del proprietario, di un atto di vincolo in soddisfazione dei commi precedenti.

9) $R_c = \text{Rapporto di copertura}$

Per rapporto di copertura si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ($R_c = S_c/S_f$).

Esso non potrà superare il rapporto R_c stabilito per le varie zone dal P.R.G. Ove esiste il P.U.A. l'area coperta complessiva dovrà rispettare il R_c riferito all'intera superficie fondiaria e l'area coperta di ciascun lotto non potrà superare quella stabilita per il lotto, anche nel caso in cui essa sia inferiore al rapporto di copertura stabilito per la zona.

Nel caso di lotti singoli il rapporto di copertura esprime il rapporto tra l'area coperta e l'area di pertinenza ($R_c = S_c/A$).

10) $H_p = \text{Altezza media ponderale}$

Espressa in ml. Viene calcolata mediante la seguente formula :

$$H_p = S_p/T$$

dove T = perimetro = sommatoria dei lati.

11) $H = \text{Altezza massima}$

Espressa in ml. è la differenza tra la quota di riferimento superiore e la quota del piano marciapiede a protezione del fabbricato o del marciapiede pubblico nel caso in cui il fabbricato sia prospiciente a una strada pubblica. Nel caso di strada in pendenza il riferimento inferiore sarà la quota media del tratto di strada posto in corrispondenza dell'edificio.

Non sarà inoltre computato nell'altezza massima l'eventuale abbassamento dell'accesso ai garages rispetto alla quota di riferimento.

12) $V = \text{Volume}$

Espresso in mc. E' dato dal prodotto della superficie delimitata dal perimetro T moltiplicata per l'altezza media ponderale H_p . Non è computato nel volume lo spessore della muratura eccedente i 30 cm.

Al volume (V) come sopra calcolato dovrà essere aggiunto 1/3 del volume delle logge (balconi delimitati da pareti per almeno il 50% del perimetro) di uso privato.

I loggiati ad uso pubblico non saranno computati nel calcolo del volume.

I volumi tecnici, ossia quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare posto entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, quali gli extra corsa degli ascensori, gli extra-corpo dei vani scale condominiali necessari per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile, o il lastrico solare condominiale, i serbatoi idrici, centrali termiche ove prescritte dalla potenza dell'impianto, cabine elettriche di trasformazione elettrica MT/BT, abbaini purché abbiano le dimensioni di 'passi d'uomo', scannafossi, purché contenuti nel limite di m. 1,30, non vengono conteggiati nel calcolo del volume.

Qualora il volume interrato risulti superiore al 30% dei volumi fuori terra, l'eccedenza, al fine del conteggio dei volumi, verrà a sommarsi alle volumetrie fuori terra.

13) $P = \text{Numero dei piani}$

Indica il numero dei piani coperti comunque praticabili, cantine e soffitte eventuali coperte.

14) $I_t = \text{Indice di fabbricabilità territoriale}$

Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (V/ha).

15) If = *Indice di fabbricabilità fondiaria*

Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. dell'area di pertinenza A, compresa nella zona edificabile di P.R.G.

16) Te = *Tipo edilizio*

Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani, i punti scala, le fondamentali destinazioni d'uso ai vari piani.

17) Ru = *Rapporto di urbanizzazione*

Esprime il rapporto tra superficie fondiaria Sf e superficie territoriale St (Sf/St) espresso in mq./mq.

18) Du = *Destinazione d'uso*

Si intendono per destinazioni d'uso le funzioni ammesse nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale.

19) Dc = *Distanza minima dai confini*

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso. Gli aggetti non sono considerati fino ad un massimo di ml. 1,20; per gli aggetti superiori la differenza viene computata in diminuzione della distanza.

20) De = *Distanza fra gli edifici*

Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degli edifici che si fronteggiano o non. Gli aggetti non sono considerati fino a un massimo di ml. 1,20; per aggetti superiori la differenza viene computata in diminuzione della distanza.

Le distanze tra gli edifici sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 in particolare si precisa che:

1 – per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi tra bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

2 – sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme di regolamenti specifici o da norme attuative dei P.U.A. e relative alle opere da realizzare;

3 – è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;

4 – è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

5 – per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444/68 quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione in materia.

6- Sono pareti finestrate quelle che presentano finestre e/o porte finestrate per locali comunque abitabili o destinati a servizi (cucine, bagni, ecc.). Nel caso di fabbricati esistenti a distanza inferiore a 10 metri dai fabbricati antistanti possono essere aperte finestre purché le pareti degli edifici fronteggianti siano già finestrate. Non costituiscono pareti finestrate le facciate dei fabbricati che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali cantine o simili.

21) $D_s =$ *Distanza dal filo stradale*

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, etc.). Gli aggetti non sono considerati fino ad un massimo di ml. 1,20; per gli aggetti superiori la differenza viene computata in diminuzione della distanza.

Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada ed il piano terreno del fabbricato.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. dovranno essere osservate le prescrizioni del decreto del Ministero dei LL.PP. 01.04.1968 n. 1404 e le fasce di rispetto indicate dal P.R.G.

22) $PP =$ *Parcheggi privati*

Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, dovrà prevedere parcheggi privati nella misura dell'art. 18 della legge 06.08.1967 n. 765, come modificata dalla L. 122/89.

I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso. Nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati, per quanto possibile nel perimetro del corpo principale dell'edificio.

Ovunque vi sia un dislivello fra la quota della strada e quella dell'edificio, possono essere ammessi parcheggi in fregio alla strada incorporati nel muro di retta o nel muro di confine del lotto.

Per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici, previo permesso di costruire, sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti (non chiusi) fino a una Sc massima pari a quella richiesta per le nuove costruzioni dalla L. 122/89; essi non sono considerati volume urbanistico e la loro area non viene computata ai fini del rispetto del Rapporto di copertura Rc .

23) $A_p =$ *area permeabile*

Per Area permeabile s'intende la superficie non pavimentata di pertinenza di un edificio e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.

24) $A_l =$ *alloggio residenziale*

Per alloggio si intende un insieme di vani e annessi, o anche un solo vano utile, dotato dei servizi necessari all'abitazione di una famiglia.

I PUA preciseranno le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli alloggi.

24) $P_l =$ *posto letto*

Per posto letto si intende l'insieme degli spazi interni a un edificio e dei servizi necessari per il soggiorno di una persona. Nelle strutture ricettive organizzate in appartamenti il numero dei posti letto sarà determinato dal numero delle camere singole e delle camere doppie.

I PUA preciseranno le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle diverse strutture ricettive.

TITOLO II

REGOLE URBANISTICHE PER LE RISORSE TERRITORIALI

CAPO II - Regole comuni a tutto il territorio comunale

Art. 7 - Aree di rispetto fluviale e aree soggette a rischio idraulico e idrogeologico

Il Regolamento Urbanistico rappresenta le aree di rispetto fluviale poste lungo i corsi d'acqua. In esse sono vietate nuove piantagioni di alberi di alto fusto, le recinzioni, le costruzioni, gli scavi e i movimenti di terra ad una distanza minore di mt. 20 in zone omogenee E e mt. 10 nelle altre zone, misurata dal piede esterno degli argini se presenti o dal limite di sponda. Vi sono ammessi, oltre alle opere consentite dall'art. 75 del PIT, solo gli interventi volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità secondo la normativa specifica di cui all'art. 12, punto 4. L'individuazione di tali fasce di rispetto nelle tavole di P.S. e R.U. è comunque indicativa, risultando talvolta imprecisa la base cartografica ed essendo i corsi d'acqua soggetti a variazioni morfologiche; sarà quindi il Progettista che, caso per caso, verificherà e attesterà il rispetto di tali distanze.

Nelle aree soggette a rischio idraulico di esondazione o ristagno, le eventuali previsioni di edificabilità possono essere attuate solo dopo effettuati gli interventi necessari per la riduzione del rischio e/o dopo la presentazione al Comune della documentazione necessaria a dimostrare l'assenza di tale rischio.

Nel presente RU sono allegate le schede di fattibilità degli interventi in previsione, che normano le condizioni realizzative, secondo le classi di fattibilità dettate dalla 94/85 (ved. Relazione tecnica e schede di fattibilità).

Per quanto riguarda gli altri interventi consentiti sotto il profilo urbanistico, quali completamenti in ambiti omogenei, ristrutturazioni urbanistiche e recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono di seguito dettate alcune norme di carattere generale che regolano la loro fattibilità da un punto di vista idraulico:

1. gli interventi edilizi di qualsiasi tipo ricadenti in zona di pericolosità 4 del PS e/o del RU, o comunque tali che nell'Abaco della fattibilità idraulica comportino la classe di fattibilità 4, non sono fattibili. Solo a seguito del superamento della causa provocante la suddetta pericolosità molto elevata o previa dimostrazione della compatibilità dell'intervento proposto con la presenza della situazione di rischio idraulico si potrà procedere a verificare la fattibilità. Nel caso di presenza di intervento strutturale previsto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno o da altro Ente competente, il vincolo potrà essere superato solamente tramite un accordo con l'Ente stesso. Per le aree ricadenti in zona a pericolosità idraulica molto elevata (PI4) individuata dall'Autorità di Bacino, gli interventi edilizi sono subordinati alla messa in sicurezza ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Arno (PAI). Per gli interventi ricadenti in pericolosità 4 e in ambito B di cui alla Del. C.R.T. n. 12/2000, come rappresentato nella cartografia degli ambiti fluviali del PS e del RU, è prescritta la messa in sicurezza duecentennale, senza aggravio per le aree limitrofe. Solo nel caso di interventi modesti (<200 mq di superficie coperta o di trasformazione morfologica, intendendo con questo termine sia l'innalzamento del piano di campagna, connesso o meno a nuova edificazione, sia la realizzazione anche a raso di parcheggi e/o viabilità), la sicurezza potrà essere limitata a cento anni, sempre preservando le aree contermini.

2. gli interventi edilizi ricadenti in pericolosità idraulica 3b e 3a del PS e/o del RU sono fattibili alle condizioni seguenti:

- qualora l'intervento preveda un aumento non superiore a 200 mq di superficie coperta o di trasformazione morfologica, esso è fattibile anche se ricade in ambito B o in area sensibile del PTCP, come ridefinite nelle tavole grafiche del PS. Esso è comunque subordinato alla realizzazione delle opere necessarie a raggiungere la sicurezza idraulica centennale, o duecentennale nel caso in cui esso ricada in area con pericolosità idraulica elevata a norma del PAI, senza aggravio per le aree limitrofe.
- nel caso che l'intervento comporti un aumento superiore a 200 mq di superficie coperta o di trasformazione morfologica, e ricada in ambito B od in area sensibile del PTCP, come ridefinite nelle tavole grafiche del PS, è obbligatorio un apposito studio idrologico-idraulico, che detti le condizioni di fattibilità per la messa in sicurezza duecentennale. L'agibilità degli interventi sarà subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere individuate dallo studio idrologico-idraulico.
- nel caso che l'intervento ricada all'esterno degli ambiti B, o delle aree con pericolosità idraulica elevata a norma del PAI, o delle aree sensibili del PTCP, ma ricada in un'area allagata indicata nella carta delle aree allagate edita dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno o nella cartografia del Piano Strutturale o del RU, la fattibilità è subordinata alla realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica centennale.

In tutto il territorio comunale ricadente nelle fasce di rispetto fluviali, negli ambiti B, nelle aree sensibili del PTCP, come ridefinite nelle tavole grafiche del PS, e nelle aree con pericolosità idraulica elevata a norma del PAI, è vietato rialzare il piano di campagna. Sono ammesse deroghe per interventi finalizzati alla regimazione idraulica o per interventi a fini edificatori, qualora siano contestualmente realizzate le relative casse di compensazione idraulica, se necessarie.

Sono vietati interventi di qualsiasi natura ricadenti in aree con pericolosità idrogeologica 4 del PS.

Nelle aree con pericolosità idrogeologica 3b e 3a del PS dovranno essere prese opportune misure di salvaguardia della falda, in particolar modo per quanto riguarda la tenuta del sistema fognario, al fine di evitare dispersioni.

La fattibilità idraulica per le classi di pericolosità idraulica è indicata nel seguente Abaco.

FATTIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI IN FUNZIONE DEL TIPO DI OPERA E DELLA PERICOLOSITÀ DELL'AREA

	PERICOLOSITÀ IDRAULICA				
	1	2	3a	3b	4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE					
Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, demolizione, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico	1	1	1	1	1
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta, con aumento del carico urbanistico	1	1	1	1	4
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica	1	2	3°	3°	4
NUOVI INTERVENTI					
Nuovi edifici (anche se in zona agricola), parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta, ecc.	1	2	3°	3°	4
Impianti sportivi e Verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie	1	1	2	3°	3°
Riparti	1	1	3°	3°	4
Scavi e sbancamenti	1	1	2	2	2[#]

3° Sono obbligatorie le verifiche idrauliche. Per gli interventi minori, in particolare in classe di pericolosità 3a, le verifiche possono essere anche quali/quantitative.

2[#] Nelle aree di rispetto fluviale (10 m dal corso d'acqua) è vietata qualsiasi trasformazione morfologica

4 Gli interventi con fattibilità 4 sono normalmente non fattibili. Nel caso in cui sia impossibile trovare soluzioni alternative e solo a seguito del superamento della causa provocante la suddetta pericolosità o della dimostrazione della compatibilità dell'intervento proposto con la presenza della situazione di rischio idraulico, si potrà procedere alla loro attuazione. In assenza di tali studi le previsioni individuate con fattibilità 4 sono da considerarsi non realizzabili. Nel caso in cui l'intervento non comporti un atto di pianificazione urbanistica, ai sensi della collaborazione tecnica tra Enti di cui alla L.R. 01/05, tali studi dovranno essere inviati per un parere tecnico all'URTT di competenza.

Art. 8 - Aree soggette a rischio geologico

Per le aree geologicamente instabili, individuate con la pericolosità 3b e 4 nelle carte della pericolosità geologica del Piano Strutturale o del Regolamento Urbanistico, sono stabilite le seguenti prescrizioni vincolanti:

- il divieto di impiantare nuove coltivazioni e il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;

- il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza media superiore al 25%.

Sono inoltre vietate la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità poderali, invasi collinari, ecc.), se non conseguenti a studi geologici ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidative.

Al RU sono allegate le schede di fattibilità degli interventi di nuova previsione, che stabiliscono le condizioni realizzative, secondo le classi di fattibilità geologica dettate dalla Del. G.R.T. n. 94/85.

Per quanto riguarda gli altri interventi consentiti sotto il profilo urbanistico, quali completamenti in ambiti omogenei, ristrutturazioni urbanistiche e recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono di seguito dettate alcune norme di carattere generale che regolano la loro fattibilità da un punto di vista geologico-tecnico:

La fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità geologica 3b del PS e del RU è subordinata alla effettuazione delle indagini atte a verificare lo stato di attività del fenomeno e la sua rilevanza, in rapporto all'intervento previsto. Sono quindi obbligatorie indagini geognostiche, verifiche di stabilità e quant'altro ritenuto necessario per la quantificazione del fenomeno. In casi particolarmente complessi dovrà essere attivato un sistema di monitoraggio.

Per la fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità geologica 3a del PS e del RU si dovrà procedere in sede di progettazione edilizia ad un'estesa campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche stratigrafiche del terreno; nel caso di presenza di litotipi argillosi con pendenze maggiori del 15 % ed in ogni caso in presenza di versanti con pendenze maggiori del 25 % si renderanno necessarie verifiche di stabilità, che in funzione dell'intervento potranno essere più o meno approfondite. Per gli interventi su depositi alluvionali subpianeggianti la campagna geognostica sarà mirata all'accertamento della presenza di eventuali livelli cedevoli, anche in condizioni di sisma.

La fattibilità geologica per le classi di pericolosità geologica è indicata nel seguente Abaco.

ABACO DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI IN FUNZIONE DEL TIPO DI OPERA E DELLA PERICOLOSITÀ DELL'AREA

I numeri un neretto indicano le classi di fattibilità

	PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
	2	3a	3b	4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, demolizione, ristrutturazione edilizia senza aumento dei carichi sulle fondazioni o ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico	1	1	1	1
Ristrutturazione edilizia senza aumento dei carichi sulle fondazioni o ampliamenti, con aumento del carico urbanistico	1	1	1	3*
Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento rilevante dei carichi sulle fondazioni	2	2	3*	3*
Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con aumento rilevante dei carichi sulle fondazioni e modesti ampliamenti	2	2	3*	3
Demolizione e ricostruzione, Ampliamenti rilevanti, Ristrutturazione urbanistica	2	3*	3	4
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici (anche se in zona agricola), parcheggi, viabilità, ecc. con trasformazione >50 mq	2	3*	3	4
Nuovi edifici (anche se in zona agricola), parcheggi, viabilità, ecc. con trasformazione <50 mq	2	2	3*	3
Impianti sportivi e Verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie	2	2	3*	3*
Riperti e scavi di altezza superiore a 3 m.	1	2	3*	3
Riperti e scavi di altezza inferiore a 3 m.	1	2	2	3*

N.B. Nelle aree a pericolosità di frana 4 (PF4) di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno (PAI) non è consentito l'aumento del carico urbanistico né nuove edificazioni (vedere Norme PAI)

3* Sono obbligatorie le verifiche di stabilità. Per gli interventi minori le verifiche possono essere anche quali/quantitative

3 Sono obbligatorie le verifiche di stabilità. Gli studi effettuati condizioneranno la fattibilità dell'intervento prescrivendo la realizzazione di opere di messa in sicurezza e/o di fondazioni profonde. Se dalle verifiche effettuate risulta una situazione di stabilità il Progettista potrà certificare la non necessaria realizzazione di interventi di messa in sicurezza e/o di fondazioni particolari.

4 Gli interventi con fattibilità 4 sono normalmente non fattibili. Nel caso in cui sia impossibile trovare soluzioni alternative e solo a seguito della dimostrazione della non sussistenza del fenomeno, tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici, o a seguito del superamento della causa provocante la suddetta pericolosità molto elevata, tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile, contenente costi e programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi, si potrà procedere alla loro attuazione. In quest'ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento costituirà una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera. In assenza di tali studi le previsioni individuate con fattibilità 4 sono da considerarsi non realizzabili. Nel caso in cui l'intervento non comporti un atto di pianificazione urbanistica, ai sensi della collaborazione tecnica tra Enti di cui alla L.R. 01/05, tali studi dovranno essere inviati per un parere tecnico all'URTT di competenza.

Art. 9 - Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale. 'Aree fragili' da sottoporre a Programma di Paesaggio

Le tavole grafiche del Regolamento Urbanistico indicano con apposita campitura le Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale, per le quali sono stabilite le seguenti prescrizioni vincolanti.

Sono vietati:

- la costruzione di nuovi edifici e manufatti, compresi quelli temporanei e precari;
- l'installazione di postazioni e cartelli pubblicitari;
- l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per impianti di distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni.

In casi del tutto eccezionali, sulla base di dettagliate relazioni paesaggistiche, e in assenza di preesistenze edilizie, possono essere ammesse nuove costruzioni, coi caratteri tradizionali dell'edilizia rurale della zona, ubicate in posizione tale da non compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale.

Sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti per esigenze igienico-sanitarie e funzionali nel limite massimo di 100 mc, nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza come intervento di 'Ristrutturazione edilizia'.

Ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, gli elaborati necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi, debbono essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto.

Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici debbono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili.

Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate 'aree sensibili' ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici fino all'approvazione del Regolamento richiesto dalle leggi vigenti in materia.

Le tavole grafiche indicano inoltre le 'Aree Fragili' da sottoporre a Programma di Paesaggio precisando il perimetro dell'ambito individuato dal PTCP. Esse sono soggette alle norme dell'art. 11 delle NdA del PTCP.

Pertanto ogni singolo intervento dovrà assicurare la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio dimostrandole con una dettagliata relazione di valutazione integrata.

Art. 10 – Tutela dei punti di vista e della viabilità panoramica

Le tavole grafiche del R.U. indicano le aree di tutela dei punti di vista e la viabilità panoramica. In esse è vietata qualsiasi nuova costruzione, comprese quelle temporanee e precarie, nonché l'apposizione di segnali e cartelli di qualsiasi tipo.

L'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per impianti di distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni è ammessa previa valutazione dell'impatto visivo e paesaggistico dei manufatti proposti.

A tal fine l'intervento è sempre assoggettato al rilascio di esplicito titolo abilitativo e il progetto dovrà contenere, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto.

Sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti per esigenze igienico-sanitarie e funzionali nei limiti di cui all'art. 39.

Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate 'aree sensibili' ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici fino all'approvazione del Regolamento richiesto dalle leggi vigenti in materia.

Art. 11 - Aree a rischio di esposizione a campi magnetici

Il R.U. individua le localizzazioni ove, fino all'approvazione del Regolamento o delle specifiche norme previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di esposizione a campi elettromagnetici, è ammessa l'installazione di ripetitori della telefonia mobile e radiotelevisivi, e da considerare, per la loro ubicazione e le loro caratteristiche, come localizzazioni idonee per tali previsioni.

Nelle altre aree del territorio comunale, l'Amministrazione Comunale potrà decidere l'installazione dei ripetitori radiotelevisivi e per la telefonia mobile tenendo conto delle aree di tutela paesaggistica e ambientale, di cui agli articoli 9 e 10, dichiarate come 'aree sensibili', dei 'centri abitati', delle zone A, delle aree per asili, scuole, case di riposo, di cura, dei parchi pubblici, sulla base delle indicazioni dei valori di esposizione e delle alternative alla localizzazione e con le opportune verifiche da parte dei gestori.

L'Amministrazione Comunale potrà definire una regolamentazione per la fase transitoria con disposizioni per l'inserimento urbanistico degli impianti e per le installazioni delle antenne paraboliche e per altra tipologia di impianti nel territorio comunale.

Non possono essere adibiti a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone, né possono essere edificati fabbricati, secondo i disposti del DPCM 23.04.92, a distanze dalle linee elettriche aeree esterne inferiori a quelle sotto indicate:

- Linee elettriche a 132KV: 10 metri
- Linee elettriche a 220KV: 18 metri
- Linee elettriche a 380KV: 28 metri

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa compresa fra 132KV e 380KV le distanze vengono calcolate in proporzione diretta a quelle sopra indicate.

Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze di cui sopra debbono essere uguali a quelle stabilite con i criteri di cui ai due commi precedenti per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

Art. 12 - La risorsa Acqua

Il Piano Strutturale indica nelle tavole GE-15.1, 15.2, 15.3 i pozzi pubblici esistenti e le aree di possibile incremento del prelievo della risorsa.

Per esse valgono le seguenti norme.

1. Pozzi, sorgenti e punti di presa

1. Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

a) tutela assoluta adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere una estensione non inferiore:

- a 15 metri all'interno dell'UTOE 1, della Piana fluviale;
- a 10 metri in tutte le altre UTOE.

b) zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Per i pozzi, sorgenti e punti di presa compresi all'interno del sistema ambientale tale estensione potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Nelle zone di rispetto sono vietate:

a) la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

b) l'accumulo di concimi organici;

c) la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

d) le aree cimiteriali

e) lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

f) l'apertura di cave e pozzi;

g) le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

i) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

l) gli impianti di trattamento rifiuti;

m) il pascolo e lo stazzo di bestiame;

n) l'insediamento di fognature e pozzi perdenti;

2. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente tombati.

Ai fini della protezione della falda è vietato:

- alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi uguale o maggiore efficacia idraulica;
- utilizzare tecniche colturali inquinanti o depauperanti il suolo.

In situazioni di particolare criticità l'autorità comunale competente potrà ordinare limitazioni nell'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, salvo deroghe in seguito a specifiche indagini geognostiche (v. Direttiva CE 2078) e la regolamentazione ed il controllo del pascolo intensivo e degli allevamenti.

Nelle zone di salvaguardia del territorio previsti dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 in materia di "Tutela delle acque destinate al consumo umano", anche in previsione di futuri sfruttamenti ipotizzati dal gestore del servizio idrico integrato o dell'ATO, perimetrare nella cartografia del Piano Strutturale si applicano le norme vigenti in materia. Esse sono articolate in

- le aree a tutela assoluta intorno ai punti di prelievo dell'acquedotto consortile.
- le zone di rispetto;
- le zone di protezione.
- le zone di riserva idrica definite dallo Statuto del Territorio del PTCP al punto 3.2.1.

2. Acque termali

E' vietato disperdere o depauperare le risorse termali, individuate nella carta dei geotopi e delle emergenze termali.

Sono prescritti il mantenimento in efficienza delle emergenze termali riconosciute e censite nel Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, anche se attualmente non utilizzate economicamente.

3. Interventi su laghi e corsi d'acqua e invasi artificiali

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia degli altri Enti preposti.

E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia dall'alveo che in golena, senza autorizzazione dell'Autorità competente.

Tutti i soggetti che, al di fuori del gestore dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'istallazione e al buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia all'Ufficio Tecnico del Comune con periodicità non superiore all'anno.

Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di ml. 80 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami di qualsiasi tipo.

E' vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque.

La realizzazione di opere di regimazione idraulica sono soggette al rilascio di autorizzazione da parte dell'Autorità competente sulla base di dettagliati progetti.

Sono vietati interventi di cementificazione in alveo. Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato l'inserimento nell'ambiente circostante. Saranno da prevedere soluzioni di consolidamento delle sponde con sistemazioni a verde o con materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento.

Le sistemazioni con gabbionate di pietrame assestato non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50 e dovrà essere garantita la sistemazione a verde dei manufatti e delle aree a monte degli stessi. Per altezze superiori a ml. 1,50 si dovranno prevedere "sistemi" di gabbionature con sistemazione a verde dei livelli intermedi.

È vietato rettificare i corsi d'acqua e impermeabilizzare gli alvei a meno di interventi autorizzati dagli Enti competenti.

Sono viceversa da perseguire i seguenti obiettivi negli interventi di trasformazione edilizia interventi di trasformazione edilizie e urbanistica e urbanistica, nei P.M.A.A. e negli interventi per opere pubbliche:

- la sistemazione dei fossi principali di scolo, che dovrà essere attuata con metodi di ingegneria naturalistica al fine di contenere l'erosione dei terreni instabili e per limitare la franosità delle superfici.

- la regimazione dei torrenti più importanti e l'innalzamento della protezione idrologico-idraulica, che dovrà essere ottenuta mediante una manutenzione programmata degli alvei, secondo le rispettive competenze, ed il controllo dello stato delle opere preposte all'arginatura ed al corretto equilibrio del corso d'acqua (briglie, soglie, ecc.).

- la promozione degli interventi di risagomatura e recupero morfologico degli argini in tutte le aree di interesse per l'urbanizzazione (nuova o recupero) e la bonifica delle aree in dissesto sotto

il profilo idrogeologico e geotecnico mediante opportune opere di ingegneria, possibilmente a basso impatto ambientale, accompagnate da opere di drenaggio superficiale e profondo.

Le nuove opere idrauliche trasversali dovranno risultare biocompatibili con la fauna ittica e con la conservazione della vegetazione ripariale esistente, favorendo anche, ove possibile, l'impianto di formazioni lineari di specie arboree da legno lungo i corsi d'acqua.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica dovranno rispettare le norme sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree contenute nel PIT, approvato con Del. C.R. n. 12/2000, e perciò:

- la realizzazione di nuovi edifici deve mantenere una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;

- gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.

4. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Il R.U. rappresenta le fasce di rispetto di larghezza minima pari a 10 m. Indipendentemente da detta rappresentazione, le fasce sono di 20 m. nelle zone omogenee E e di 10 m nelle altre zone e sono da computarsi a partire dal piede esterno dell'argine, oppure dal ciglio della riva nel caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia. Le fasce, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, serviranno ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

Gli interventi di ripristino delle sponde dovranno prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata. In ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, nonché percorsi pedonali e ciclabili;
- è vietata la presenza di allevamenti animali, anche nell'ambito di orti;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale.

5. Regimazione delle acque superficiali

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei

manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

Qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico, i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale.

6. Canalizzazioni agricole

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

E' vietata la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti. Tali fasce dovranno essere regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

7. Intubamenti

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei corsi d'acqua e dei fossi di acque pubbliche, eccetto che per nuovi attraversamenti autorizzati dagli Enti competenti.

Limitatamente ad acque non pubbliche potranno essere consentiti interventi di interramento e intubamento, per i quali si dovranno prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:

- all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte.

- gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato.

- la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

8. Argini

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.

E' vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini.

Devono essere comunque privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

9. Raccolta di acque piovane

Ai fini del risparmio della risorsa acqua è fatto obbligo di realizzare depositi per la raccolta di acque piovane in occasione di nuova costruzione o di consistente ristrutturazione di edifici in zona extra urbana.

Art. 13 - La risorsa Suolo

Interventi su suoli e soprassuoli

Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti, previa presentazione del necessario titolo abilitativo comprendente un progetto d'insieme, che individui sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.

Ogni opera di sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di scarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato. Lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente reimpiegato nei lavori di ripristino.

Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, formazioni calanchive.

Possono essere realizzate previa comunicazione al Comune le seguenti opere di entità limitata:

- i livellamenti a compenso su superficie compresa fra 1000 e 3000 mq che comportino una modificazione del profilo inferiore a 60 cm;
- gli scassi effettuati su superfici inferiori a 3000 metri quadrati, oppure su superfici di qualsiasi dimensione, se non si prevedono asportazioni di colture arboree di qualsiasi tipo. Ai fini di questa norma per scasso si intende ogni intervento di apertura o rottura del suolo (senza asportazione di terreno) di profondità superiore ad 1 m, salvo limitati dispietramenti;
- la realizzazione di impianti irrigui di tipo fisso e le opere a loro connesse;
- la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie permanenti superficiali;

I proprietari dei fondi sono tenuti ad assicurare permanentemente la perfetta manutenzione dei fossetti di scolo delle acque superficiali.

Le opere 'non di entità limitata' sono i movimenti terra eseguiti nell'ambito di nuovi impianti arborei specializzati e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA), comprendente un Progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato.

E' vietato distruggere o danneggiare i geotopi, i calanchi, le biancane e le zone carsiche.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Saranno inoltre da osservate le seguenti specifiche norme.

1) Nuovi impianti arborei specializzati

Nelle aree con pendenze superiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, cespugliate, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori al 40% devono essere realizzati con sistemazioni a girapoggio o con un orientamento dei filari non inferiore a 45° rispetto alla massima linea di pendenza. Con pendenze superiori a 40% sono sempre vietate le sistemazioni a rittochino.

Nelle aree con pendenze inferiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale e fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a m 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale

Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

2) Realizzazione o manutenzione straordinaria di viabilità di interesse rurale (poderale, vicinale, comunale)

Gli interventi di nuova realizzazione o di modifica dei tracciati della viabilità poderale esistente sono soggetti a titolo abilitativi esplicito rilasciato dalla competente Autorità comunale.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità comunale, vicinale e poderale tradizionalmente aperta al pubblico transito.

E' consentita la pavimentazione bituminosa della viabilità poderale solo previo rilascio di titolo abilitativi esplicito nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità ai centri aziendali.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

3) Stabilizzazione dei versanti collinari

I terrazzamenti dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Nelle aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

4) Rilevati delle infrastrutture viarie

Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

5) Sottopassi e botti

I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie, autorizzati dall'Ente competente, dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte.

Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

6) Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. E' comunque necessaria l'acquisizione dei pareri da parte delle competenti Autorità in materia.

7) Reti tecnologiche sotterranee

Gli impianti tecnologici sotterranei a rete comprendono: le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.

Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera dovranno essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la sistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione originaria.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

8) Aree boscate

Per le aree boscate si applicano le norme della L.R. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e regolamento d'attuazione.

Le aree boscate graficizzate nelle tavole del R.U. sono da considerarsi come la dimensione minima del bosco, riconosciuta alla data di effettuazione della rilevazione cartografica. Le norme presenti si applicano anche alle altre aree che siano effettivamente boscate.

Tutti i territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico come previsto dalla L.R. 39/2000 art. 37

Oltre al rispetto di tutte le norme della L.R. 39/2000 e successive modifiche ed integrazioni è vietata la realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, ancorché precarie ad eccezione delle torri antincendio, di rimesse per attrezzi adibiti alla cura del bosco o per mezzi di soccorso ad uso esclusivo del Corpo Forestale dello Stato e/o altri Enti e organizzazione di Protezione Civile formalmente riconosciuti. Questi locali devono armonizzarsi sotto il profilo estetico e funzionale.

Nei casi di difformità fra lo stato d'uso attuale di una o più particelle rispetto alla carta dei boschi sono applicabili i contenuti dell'art. 39 - Interventi sui fabbricati esistenti in zone E, subordinatamente alla presentazione al Comune di una domanda corredata di una perizia della competente Stazione del Corpo Forestale dello Stato, che certifichi la natura non boscata della copertura vegetale esistente, come definita dalla L.R. 39/2000, o in alternativa di un asseveramento redatto da un Dottore Forestale abilitato all'esercizio della professione.

E' vietata l'installazione di insegne, fatta eccezione quelle informative e di servizio e quelle necessarie per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso o di servizio.

Sono ammesse recinzioni solo nei casi previsti dall'art. 20.

9) Aree tartufigene

1. Negli ambienti tartufigeni come definiti dalla L.R. 50/95 e successive modifiche e integrazioni non sono ammesse alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità dell'uso e la produttività di detti ambiti.
2. Le aree tartufigene sono individuate negli elaborati grafici, con esclusione delle aree edificate ed edificabili. Il trattamento selvicolturale delle formazioni vegetali che ospitano una tartufaia dovrebbe avere le seguenti finalità: preservare il più possibile le piante simbiotiche già presenti e incrementarne il numero effettuando delle piantumazioni con specie simbiotiche autoctone.
3. Nelle "aree di effettiva produzione dei tartufi" da identificarsi di massima con le aree non coltivate e coperte da vegetazione spontanea, devono altresì essere escluse le opere di movimento terra di qualsiasi genere (livellamenti, scavi, riporti di terra o di altro materiale) al fine di non danneggiare gli apparati radicali delle piante simbiotiche; inoltre per lo stesso motivo è da evitare il transito con mezzi meccanici pesanti che possono compattare eccessivamente il suolo soprattutto se effettuati con terreno umido ad eccezione della viabilità esistente. In esse si applicano gli articoli 58, 59 e 60 del Regolamento di attuazione della L.R. 21 marzo 2000 n. 39 "Legge Forestale della Toscana".
4. Dalle aree di effettiva produzione di tartufi di cui al punto 3 deve essere mantenuta una fascia di rispetto, di almeno 5 metri entro la quale si adottino pratiche agronomiche rispettose dell'ecosistema tartufigeno evitando lavorazioni a profondità superiori a 30 cm evitando anche l'uso di erbicidi e di fitofarmaci.

Nelle aree di effettiva produzione, come definite al punto 3, non sono consentiti interventi di nuova edificazione rurale né l'installazione di strutture precarie per lo svolgimento di attività per l'autoconsumo. In esse è inoltre vietata la costruzione di annessi agricoli e di annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo.

E' consentito soltanto il recupero del patrimonio edilizio esistente anche a fini residenziali o ricettivi.

Per il mantenimento dell'habitat, ad eccezione degli scavi per l'installazione di condotte idriche, fognarie, reti elettriche e telefoniche o di servizi in genere, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

1. Le opere di regimazione idraulica dei fossi, fiumi e torrenti, il taglio delle alberature entro il limite del livello di massima piena, pur essendo finalizzate prevalentemente al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, dovranno rispettare la vegetazione arborea tartufigena;
2. Gli eventuali interventi di regimazione idraulica all'interno dell'alveo dovranno essere effettuati limitando al massimo la sagomatura dei fossi e i movimenti di terreno.
3. Il consolidamento spondale, di argine o di versante, deve essere eseguito con l'esclusivo impiego di tecniche di ingegneria naturalistica utilizzando specie arboree ed arbustive simbiotiche dei tartufi o comunque sinergiche.
4. Gli scavi meccanici per la realizzazione e manutenzione delle infrastrutture devono essere effettuati ad una distanza minima di ml 2,00 dalle piante di alto fusto. Lungo le alberature stradali sono vietati i rinterri o altri riempimenti che modifichino il livello del terreno in corrispondenza del colletto delle piante.
5. La nuova realizzazione di alberature stradali dovrà prevedere l'utilizzazione di specie arboree simbiotiche quali il Tiglio (*Tilia platyphyllos*), il Pioppo bianco (*Populus alba*), la Farnia (*Quercus robur*), e la Rovere (*Quercus petrae*).

10) Aree archeologiche

Le tavole grafiche perimetrano le aree nelle quali sono stati rinvenuti o nelle quali si ritiene probabile l'esistenza di elementi di interesse archeologico.

In esse è vietata qualsiasi alterazione dello stato del suolo senza preventiva comunicazione al Sindaco, il quale potrà disporre specifici accertamenti anche tramite la Soprintendenza archeologica.

11) Aree verdi con valore storico-ambientale di pertinenza di ville e case padronali

Sono le aree sulle quali esistono giardini o parchi privati meritevoli di conservazione. Eventuali interventi dovranno armonizzarsi coi valori presenti nell'organizzazione del verde. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o di deperimento.

12) Faggeta relitta - Area ANPIL Alto Carfalo

Le tavole del R.U. definiscono il perimetro dell'area ANPIL Alto Carfalo, nella quale non sono consentite trasformazioni dei boschi, ovvero interventi che comportino l'eliminazione della vegetazione per un uso del suolo diverso da quello forestale.

Fanno eccezione le trasformazioni connesse alla necessità di realizzare opere di pubblico interesse. In tal caso, l'autorizzazione sarà rilasciata dal Comune (ai fini del vincolo paesaggistico) e dalla Provincia e/o Circondario Empolese Valdelsa (ai fini del vincolo idrogeologico), ai sensi dell'art. 42 della LRT 39/2000 e successive modificazioni, previa acquisizione del parere del Comitato di Gestione o dell'eventuale Comitato Scientifico, che dovrà tra l'altro valutare l'interazione tra l'intervento e la presenza di ecosistemi di comprovata valenza naturalistica, indicando nel parere eventuali particolari prescrizioni per la loro tutela.

Non è consentita la conversione dei boschi di alto fusto in boschi cedui e la conversione dei cedui composti in cedui semplici, ai sensi dell'art. 45 della LRT 39/2000 e successive modifiche.

Nell'area ANPIL Alto Carfalo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in legno semplicemente appoggiate a terra. La superficie utile non potrà essere superiore a mq. 15 e l'altezza in gronda non potrà superare i ml. 2,20. I manufatti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno assemblato in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo.

Il manufatto dovrà essere inserito armonicamente nel contesto.

L'interessato dovrà dichiarare:

- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali stabilite dal Regolamento Edilizio;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Particolari costruttivi e prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti possono essere previsti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Gestione dell'ANPIL.

Su tutta l'area dell'ANPIL è vietata la costruzione di piscine all'aperto.

Art. 14 – Viabilità esistente

Il Regolamento Urbanistico rappresenta la viabilità esistente, interna ed esterna ai centri abitati, secondo la cartografia, con aggiornamenti, sulla quale sono disegnate le previsioni.

La viabilità esterna ai centri abitati è accompagnata dalla rappresentazione delle fasce di rispetto nella misura stabilita dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sulle quali esistono i vincoli stabiliti dagli artt. 26 e 27 del DPR 16.12.1992 n. 495.

Le fasce di rispetto rappresentano le distanze da rispettare fuori dei centri abitati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nelle misure fissate dall'art. 26, comma 2° del suddetto D.P.R. per i diversi tipi di strada, secondo la classificazione effettuata dal Comune di Montaione con deliberazione G.C. n. 451 del 29.06.1993, ferme restando tutte le altre distanze stabilite del suddetto D.P.R.

Gli stessi divieti vigono nei centri abitati nelle fasce di rispetto indicate dal R.U. graficamente o attraverso disposizioni normative.

I fabbricati privi di valore ricadenti in fascia di rispetto stradale possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volume nel rispetto della distanza dal ciglio stradale stabilita del Codice della strada.

Per la viabilità prevista dal R.U., le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate, in sede di progetto, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde pubblico, conservazione allo stato naturale nel quale si trovano o ad uso agricolo.

In relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte.

In queste aree sono vietate nuove costruzioni anche a carattere provvisorio.

Gli eventuali ampliamenti previsti dal R.U. per edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale dovranno essere realizzati preferibilmente dalla parte opposta rispetto a quella dove corre il nastro stradale e comunque non potranno comportare un avanzamento verso lo stesso.

I distributori di carburante, non essendo graficamente indicati nel R.U., potranno essere oggetto di proposta privata ed essere realizzati sulla base di Piano Attuativo.

I proprietari, ovvero gli operatori del settore in possesso di specifica autorizzazione del proprietario del terreno, potranno presentare all'Amministrazione Comunale un progetto di fattibilità rispondente ai requisiti previsti dalle vigenti norme.

Il progetto di fattibilità sarà costituito dai seguenti elaborati:

- la documentazione attestante la titolarità del richiedente;
- la proposta di localizzazione rappresentata sulle planimetrie del P.R.G.C.;
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con l'indicazione della tipologia del distributore, delle attrezzature di servizio, delle distanze dalla viabilità di accesso, del personale impiegato, della presenza dei servizi pubblici, dello studio economico-finanziario e del bacino di utenza previsto;
- relazione tecnica riguardante le modalità di raccolta, deflusso e depurazione delle acque usate dall'area occupata dal distributore di carburante;
- relazione tecnica riguardante l'entità e la raccolta dei rifiuti solidi urbani, con indicazione planimetrica e descrittiva sui punti di raccolta esterni al distributore raggiungibili dal servizio estratto dalla planimetrie costituenti il supporto geologico-tecnico del P.R.G.C.;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- studio che, sulla base delle caratteristiche idrogeologiche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, dimostri, con apposito calcolo riferito alle necessità dell'attività, al personale di servizio ed all'estensione della struttura, l'autosufficienza idrica del distributore;
- relazione tecnica ed elaborati progettuali attestanti la dotazione di sicurezza e la rispondenza alle norme di legge.

Il progetto di fattibilità sarà accompagnato da uno schema preliminare di convenzione e verrà esaminato dall'Amministrazione Comunale che, dopo averla sottoposta alle valutazioni dei propri organismi tecnici e consultivi, esprimerà il proprio parere sulla realizzazione dell'intervento.

A seguito del parere favorevole espresso dall'Amministrazione Comunale sulla proposta di fattibilità, il proponente integrerà gli elaborati prodotti con quelli atti a configurare la proposta come Piano Attuativo.

La previsione delle localizzazioni dei distributori di carburante dovrà interessare prioritariamente le arterie principali del territorio comunale (strade provinciali) e le aree di rispetto stradale, previo nulla-osta o autorizzazione dell'Ente gestore della viabilità per quanto concerne la localizzazione, le distanze dagli incroci stradali e dalle residenze.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 15 – Classificazione acustica del territorio comunale

Le trasformazioni fisiche e funzionali previste dal Regolamento Urbanistico sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche, con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale di cui al Piano di classificazione acustica ex. Art 4 della Legge Regionale n. 89/98.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel Piano di classificazione acustica non è ammessa la nuova edificazione di edifici destinati alle attività artigianali ed industriali, né il cambio di destinazione per lo stesso uso.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI non è ammessa nuova edificazione, né trasformazioni finalizzate a destinazione residenziale, fuorché per gli alloggi del personale di custodia.

Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di un provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

Fino all'approvazione del piano di classificazione acustica si applicano le disposizioni contenute nel DPCM 14 novembre 1997 relativamente alle classi di destinazione d'uso del territorio secondo la seguente attribuzione:

- a) le aree ricadenti nel territorio aperto sono inserite nella classe III;
- b) le aree ricadenti nel territorio urbano con prevalente destinazione residenziale sono inserite in classe III ad esclusione di quelle situate in prossimità di strade intensamente trafficate o in prossimità di medie distribuzione ed altri spazi pubblici o privati, di richiamo della popolazione che sono inserite in classe IV;
- c) le aree con prevalente destinazione produttiva sono inserite in classe V;
- d) le aree con prevalente destinazione estrattiva sono inserite in classe VI;
- e) le aree per servizi a scala comunale e di quartiere: zone per l'istruzione, zone a verde attrezzato, zone destinate a funzioni religiose, assistenziali, sanitarie sono inserite in classe II;
- f) le aree per servizi a scala comunale e di quartiere: destinate a funzioni culturali, sociali, per pubblici servizi, magazzini comunali e mercati di quartiere sono inserite in classe III.

CAPO III - Territorio aperto

Art. 16- Classificazione del territorio aperto (L.R. 64/95, art. 1, comma 2)

Tutte le Zone E ricadenti nel territorio comunale di Montaione sono classificate come *aree agricole a prevalente funzione agricola*.

Art. 17 - Aree di ripopolamento e cattura

In queste aree, come definite dal Piano Strutturale, non sono ammessi interventi che danneggino le caratteristiche dei luoghi e ne precludano l'uso e l'interesse specifico. Il Comune potrà concordare con i soggetti proprietari o che gestiscono tali terreni le forme e le opere di manutenzione del territorio.

Art. 18 - Realizzazione di nuovi fabbricati rurali per uso abitativo, di annessi agricoli e serre

Gli interventi sui fabbricati rurali sono regolamentati dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Le nuove costruzioni rurali devono essere costruite in prossimità di fabbricati o nuclei esistenti, salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale. Non sono consentite nuove costruzioni rurali in prossimità dei fabbricati di interesse storico architettonico distinti con apposita colorazione nelle tavole grafiche. I nuovi fabbricati ad uso di annessi agricoli, specie se di dimensioni rilevanti, dovranno adottare preferibilmente soluzioni interrato o seminterrate.

E' consentita la realizzazione di volumi interrati alle seguenti condizioni:

a) verifica della profondità del livello di falda e valutazione della sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

b) al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

c) nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, possono essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrato, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.

d) nel caso che le costruzioni interrato siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

e) la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti. La realizzazione di nuova edificazione rurale deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo attraverso opportuni interventi d'impianto di essenze vegetali arboree e arbustive tipiche dell'ambiente.

Negli atti d'obbligo di durata ventennale previsti dalla legge Regionale 64/95, limitatamente ai seguenti manufatti (tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli realizzate in qualunque materiale, ricovero di paglia e fieno, silos verticali e a trincea, serre fisse sia con strutture in ferro-vetro e ferro-plastica, prefabbricati a qualunque uso siano destinati) deve essere inserito

l'impegno da parte del richiedente a rimuovere tali manufatti trascorso un numero di 3 anni qualora non siano più utilizzati a scopo agricolo.

Le serre fisse, sono sottoposte a concessione edilizia previa presentazione di P.M.A.A.

Le serre fisse devono essere localizzate ad una distanza di non meno di m 100 dalla viabilità principale; il loro impatto visivo deve essere mitigato con barriere a verde, non devono avere un'altezza al colmo superiore a m 4,5 ed una superficie coperta non superiore a 800 mq per singola serra e non superiore a mq 2500 di superficie coperta totale per ogni azienda agricola

La realizzazione di serre fisse deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo anche con schermature parziali, realizzate con vegetazione arborea e arbustiva sempreverde autoctona che non pregiudichi il soleggiamento interno.

Le serre con copertura stagionale si considerano "manufatti precari" e sono sottoposte alla procedura prevista dalla legislazione regionale (L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni).

Dovranno essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Sono comunque vietate le serre in pericolosità idraulica 4.

Art. 19 - Disciplina dei piccoli annessi e delle strutture precarie

In tutte le zone a destinazione agricola è ammesso realizzare annessi agricoli quali tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno, silos verticali e a trincea, anche se eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 64/95, solo se realizzati in struttura precaria.

La realizzazione di tali annessi è consentita previa permesso temporaneo a scadenza decennale, rilasciata dal comune, rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione dell'annesso.

La collocazione temporanea di tini in acciaio o contenitori in vetroresina ed in altro materiale all'esterno dei fabbricati rurali è consentita previa comunicazione al Sindaco. La loro permanenza è comunque consentita per un periodo non superiore a 18 mesi.

Senza la presentazione del P.M.A.A., al fine di mantenere in efficienza l'attività agricola anche da chi la svolge a livello amatoriale, per hobby e tempo libero, o per autoconsumo e per le aziende non agricole o definite impropriamente 'aziende', è consentito, ai sensi dall'art. 1, comma 4, della L.R. 64/95 e successive modificazioni, la realizzazione di 'piccoli annessi' (depositi per attrezzi agricoli) purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, e l'appezzamento abbia superficie almeno di mq. 3.000. Non è ammesso più di un annesso per appezzamento. L'annesso sarà collocato preferibilmente lungo un confine dell'appezzamento per favorire l'accorpamento di due annessi confinanti.

Gli annessi devono avere superficie utile non superiore a mq. 15 e devono essere realizzati con struttura in legno secondo la tipologia e le modalità costruttive definite nel Regolamento Edilizio; l'altezza media dei manufatti non potrà superare i ml 2.20; il piano di calpestio non potrà essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna. Sono vietati volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici.

La costruzione di detti annessi è subordinata al rilascio della concessione previo atto unilaterale d'obbligo. Gli interventi comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.

E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale e commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario. E' vietato altresì alienare separatamente gli edifici e le superfici fondiari di pertinenza. L'atto d'obbligo dovrà contenere i termini temporali di validità dell'installazione e l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi già esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un'unica struttura all'interno del fondo.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria prevista dal precedente quarto comma, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, da dimostrarsi al momento della richiesta del titolo abilitativo con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 20 - Recinzioni

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei casi previsti ai seguenti commi.

Le recinzioni con filo spinato o filo elettrico è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati.

Le recinzioni con pali in legno o in metallo e con rete metallica zincata o plastificata è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi; l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra senza cordonato visibile in muratura e mascherata con siepe della macchia locale. E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.

In relazione a particolari esigenze e previa presentazione di specifica documentazione che ne attesti la necessità (numero capi bestiame, estensione dell'area in rapporto al numero dei capi, provvisorietà temporale, ecc.), possono essere autorizzate anche recinzioni di tipo diverso da quelle sopra indicate. In ogni caso le recinzioni di tipo diverso dovranno prevedere il rivestimento con siepe di macchia locale. La tipologia di dette recinzioni e la loro durata temporale dovranno essere regolate da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che preveda precisi impegni con il Comune e la demolizione della stessa con la eliminazione dell'allevamento. E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.

Sono ammesse recinzioni per piccole superfici poste in continuità con l'edificato per la necessità di proteggere allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

E' ammessa la recinzione dei resedi degli edifici e delle relative aree di pertinenza (con altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra) con rete metallica mascherata con siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato visibile in muratura.

Non è ammessa paloneria in cemento.

Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti.

E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale.

Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali di uso pubblico le recinzioni dovranno essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale.

Non è consentita la recinzione di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono "area di pertinenza edilizia" ai sensi delle norme del presente regolamento.

Sono comunque fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi". I suddetti fondi potranno essere recintati con rete metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a ml. 1,80.

E' altresì consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo dovranno comunque essere adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

Art. 21 - Recinti, tettoie e scuderie per cavalli

E' ammessa la costruzione di recinti per cavalli, relative tettoie e scuderie, se realizzati in strutture precarie in legno anche in aziende agricole aventi superfici inferiori ai minimi di cui al comma 2 art. 3 della L.R. 64/95 (come previsto dal comma 11 dell'art. 3 della L.R. 64/95) nei limiti di Sc=20 mq/ha complessivamente per tettoie, scuderie e altri annessi di servizio, fino a un massimo di Sc=200 mq.

L'altezza massima interna di dette strutture precarie è di ml. 3,00 nel punto più basso, con pendenze di falda non superiore al 30%.

La loro realizzazione è subordinata al rilascio di permesso temporaneo rilasciato dall'Autorità comunale competente, previa presentazione di un progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato che dimostri il rispetto delle norme generali sull'ubicazione dei fabbricati di cui all'art 17 del presente regolamento.

Il permesso temporaneo avrà durata non superiore a dieci anni, sarà rilasciato, previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo dal quale risulti l'impegno alla completa rimozione dei manufatti alla scadenza e potrà essere rinnovato previa dimostrazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale.

Tettoie, scuderie e altri annessi di servizio destinati all'allevamento equino realizzati con strutture non precarie sono ammissibili solo nel rispetto dei minimi colturali previsti al comma 2 dell' art. 3 della L.R. 64/95 previa presentazione di P.M.A.A (art. 4 della L.R. 64/95).

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 22 - Interventi di miglioramento agricolo- ambientale

Gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale contenuti nei P.M.A.A. (art. 4 della L.R. 64/95) devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso al ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
- mantenimento e ripristino della viabilità campestre e interpodereale;
- ricontestualizzazione delle sistemazioni esterne;
- stabilizzazione delle formazioni calanchive mediante la rinaturalizzazione con adeguate specie pioniere.

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

Fatti salvi gli interventi di ordinaria manutenzione (potature, diradamenti, cure fitosanitarie), sono consentiti l'abbattimento di alberi o la distruzione di formazioni vegetali lineari (alberature, siepi, formazioni di ripa) spontanee o artificiali solo se nell'assetto finale dei luoghi oggetto di intervento si prevede la ricostituzione delle formazioni vegetali abbattute. Tale ricostituzione deve rispettare la tipologia degli assetti preesistenti e utilizzare specie vegetali autoctone in misura (numero di piante) uguale o maggiore rispetto alla situazione precedente l'intervento.

Art. 23 – Attività agrituristica

L'attività agrituristica è disciplinata dalla Legge Regionale 30/2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana) e dal Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n. 46/R del 03.08.2004.

E' consentito il superamento dei limiti di ospitalità fissati dalla L.R. 30/2003 art. 12, comma 1, lettera a), su tutto il territorio comunale come previsto dal comma 2. essendo tutti gli edifici esistenti in zona E quanto meno con valore ambientale.

Non è consentita la ristrutturazione di un fabbricato rurale a fini agrituristici, che comporti la realizzazione di unità abitative di superficie inferiore ai 45 mq (Su). La media della superficie utile delle unità abitative dovrà essere comunque non inferiore a mq. 60 e dovrà rispettare la tipologia originaria.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione su fabbricati rurali che già in origine abbiano una superficie non superiore a 60 mq., a condizione che non si realizzi più di una unità abitativa, comunque non inferiore a 45 mq.

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte all'interno di aziende esclusivamente nelle immediate vicinanze delle strutture ricettive. La loro localizzazione deve comunque rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno e del paesaggio al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento. Le piscine devono essere realizzate senza la creazione di volumetria fuori terra, tranne che per modesti impianti tecnologici, e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzati, con il divieto di abbattimento di alberi e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto.

La realizzazione di strutture sportive è subordinata al rilascio di concessione edilizia previa presentazione di un progetto d'insieme, redatto da un professionista abilitato, che dimostri la congruità dell'intervento rispetto alla capacità ricettiva ed uno studio di impatto visivo che dimostri la compatibilità dell'impianto rispetto all'ambiente circostante ed evidenzi il rapporto di pertinenza con l'edificio servito.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 24 – Attività turistico-ricettiva

Le tavole grafiche individuano gli ambiti nei quali, previa approvazione di un PUA, possono essere realizzati nuovi insediamenti turistico ricettivi o ampliati gli insediamenti turistico ricettivi esistenti. Gli ambiti sono numerati per il rinvio a ciascuna scheda normativa specifica al Capo X delle presenti Norme di Attuazione. Alcuni di questi ambiti sono individuati all'interno dei centri abitati. Nelle Norme per UTOE (CAPO X) sono indicati i casi in cui è prescritta la destinazione residenziale unitamente a quella turistico-ricettiva da prevedere nel PUA.

Ogni scheda specifica il numero massimo dei nuovi posti letto autorizzabili, l'eventuale numero massimo di nuovi alloggi e le specifiche condizioni di realizzabilità dell'intervento.

Il PUA dovrà indicare, oltre ai volumi destinati alla ricettività, quelli destinati ai servizi complementari.

Per quanto concerne la realizzazione di piscine o impianti sportivi all'aperto relative all'attività turistico-ricettiva, sono stabilite le stesse prescrizioni di cui all'articolo 23.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 25 – Aree per attività estrattive

Resta in vigore la disciplina contenuta nella Variante al P.d.F. in applicazione del Piano Regionale Attività Estrattive (P.R.A.E.) approvato con deliberazione C.C. n. 56 del 15.11.1997.

I progetti di recupero ambientale possono prevedere spazi per il gioco anche per interventi già in corso di realizzazione.

Art. 25bis – Aree di recupero ambientale

Il R.U. individua e definisce ‘Aree di recupero ambientale’ alcune aree con costruzioni abbandonate prive di valore e negative sotto il profilo paesaggistico.

I progetti di recupero ambientale riguardanti queste aree dovranno tendere alla loro contestualizzazione nell’ambiente circostante. Qualora in essi siano previste nuove costruzioni la loro approvazione dovrà essere preceduta dall’approvazione di un PUA esteso all’intera area.

Art. 26 – Viabilità storica, percorsi pedonali e ciclabili

Le tavole grafiche del R.U. individuano alcuni tratti della viabilità antica, anche se utilizzata come strada carrabile, che si considerano meritevoli di conservazione. Essi sono sottoposti a tutela, sia riguardo al tracciato, sia riguardo ai caratteri costruttivi da conservare. Pertanto è obbligatoria la loro manutenzione a carico dei proprietari e la possibilità di uso come pedonale pubblica, escursionismo, ecc.

Le tavole grafiche del R.U. individuano inoltre i tracciati di percorsi pedonali e di piste ciclabili da realizzare per iniziativa pubblica. Essi costituiscono vincolo ai fini dell’espropriabilità o dell’imposizione di specifiche servitù da parte degli Enti interessati.

Art. 27 - Campeggi

Il campeggio previsto dal Piano Strutturale nella UTOE n. 5 “Sughera-Tonda-Castelfalfi-San Vivaldo-Iano”, non essendo graficamente indicato nel R.U., potrà essere oggetto di proposta privata ed essere realizzato sulla base di Piano Attuativo esteso all’intera area.

I proprietari, ovvero gli operatori del settore in possesso di specifica autorizzazione del proprietario del terreno, potranno presentare all’Amministrazione Comunale un ‘progetto di fattibilità’ del campeggio rispondente ai requisiti previsti dalle vigenti norme regionali di settore.

Il progetto di fattibilità sarà costituito dai seguenti elaborati:

- la documentazione attestante la titolarità del richiedente;
- la proposta di localizzazione rappresentata sulle planimetrie del P.R.G.C.;
- la valutazione degli effetti ambientali dell’intervento, almeno con specifica dimostrazione dell’autosufficienza idrica, delle modalità di raccolta, deflusso e depurazione delle acque usate nel campeggio e dell’entità e dei modi di raccolta dei rifiuti solidi;
- una relazione tecnico–descrittiva dell’intervento anche con riferimenti al quadro conoscitivo del P.R.G.C.;
- lo studio economico–finanziario a dimostrazione dell’attuabilità dell’intervento;
- estratto della planimetrie costituenti il supporto geologico-tecnico del P.R.G.C.;
- documentazione fotografica dei luoghi;

Il progetto di fattibilità sarà accompagnato da uno schema preliminare di convenzione e verrà esaminato dall’Amministrazione Comunale che, dopo averla sottoposta alle valutazioni dei propri organismi tecnici e consultivi, esprimerà il proprio parere sulla realizzazione dell’intervento.

Con la convenzione il proponente dovrà impegnarsi per sé stesso e suoi aventi causa:

- a realizzare e mantenere gli interventi di mitigazione degli impatti ambientali e gli equipaggiamenti vegetali previsti dal progetto;
- a gestire il campeggio per un periodo minimo di anni dieci ed un massimo di anni trenta a partire dalla data di apertura;
- in casi di intervenuta cessazione dell’attività, a rimuovere le attrezzature e a rendere riutilizzabili i terreni per gli usi agricoli o altri usi da concordare con l’Amministrazione Comunale.

A seguito del parere favorevole espresso dall'Amministrazione Comunale sulla proposta di fattibilità, il proponente integrerà gli elaborati prodotti con quelli atti a configurare la proposta come Piano Attuativo.

Le realizzazioni dei campeggi dovrà rispettare i seguenti requisiti progettuali:

- i servizi generali (direzione, accoglienza, ristori, ritrovo, spaccio, ecc.) dovranno essere ricavati all'interno di edifici esistenti e non dovranno comportare inquinamento acustico e luminoso. Eventuali nuove costruzioni dovranno essere valutate nello studio di fattibilità come soluzione alternativa. I servizi igienici potranno essere ricavati all'interno di nuove costruzioni in struttura leggera, facilmente rimovibili alla cessazione dell'attività;
- le piazzole per le tende dovranno essere realizzate con fondo inerbato. Le piazzole per i campers e le roulotte dovranno essere realizzate con fondo inerbato o comunque permeabile e tale da consentire l'agevole rimozione dei sistemi di pavimentazione ai fini del recupero ambientale delle aree;
- in casi di campeggio misto (tende, roulotte, campers) dovranno essere previsti settori separati ed attrezzati;
- nel settore di campeggio destinato ad accogliere le piazzole dovrà essere messo a dimora almeno un albero di alto fusto per ogni piazzola. Non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto esistenti;
- l'area da destinare a prato o a giardino non dovrà essere inferiore a 10 mq/utente.
- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in ragione dei contenuti progettuali dell'intervento e delle specifiche caratteristiche del contesto territoriale prescelto dal proponente, di prescrivere la protezione totale o parziale del campeggio con una barriera verde, costituita da arbusti ed alberi ad alto fusto di spessore minimo pari a 10 ml.; lungo il bordo interno di tale barriera potrà essere apposta una recinzione costituita da rete metallica a maglia sciolta di altezza non superiore a ml. 1,80.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

CAPO IV - Centri abitati

Art. 28 – Individuazione del perimetro dei centri abitati. Zone A. Zone B e sottozone Br, Bc, Bt e Bp. Edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti

Le tavole grafiche indicano i perimetri dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.

All'interno di detti perimetri le aree sono classificate in zone A, B e C, secondo le definizioni date dal DM 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle zone A, oltre al rispetto delle specifiche norme vigenti (Variante al Programma di Fabbricazione per il Centro Storico approvata con deliberazione G.R.T. n. 2516 del 17.03.1986, Piani di recupero, Tipi di intervento stabiliti per gli edifici in elenco, ottenimento di Autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali per quelli sottoposti a vincolo ex D.Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, Piano del Commercio in sede fissa approvato con Del. CC n. 62 del 07.12.2001) e delle norme sugli interventi di recupero di cui all'art. 38, si dovranno evitare in generale trasformazioni significative e in contrasto coi valori esistenti. Sono pertanto vietati sbancamenti, nuove infrastrutture viarie, sostituzioni di materiali nelle pavimentazioni, se non per il ripristino di materiali originari. Interventi di modificazione degli spazi aperti saranno ammessi solo con l'approvazione di P.d.R.

Nelle zone A ogni eventuale modificazione dello stato del suolo dovrà essere comunicata preventivamente al Sindaco ai fini della tutela di possibili ritrovamenti di interesse archeologico.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- B0, di conservazione
- Br, di completamento residenziale
- Bc, di completamento commerciale
- Bt, di completamento turistico ricettivo
- Bp di completamento produttivo

Destinazioni d'uso

Nelle **zone B0** di conservazione e **Br** di completamento residenziale sono ammesse le destinazioni: residenziali, ricettive, terziarie, direzionali, nonché attività artigianali di servizio alla residenza.

Relativamente alle destinazioni commerciali, in queste zone sono ammessi esercizi di vicinato senza che sia necessario il reperimento dei parcheggi di relazione.

Nelle zone Br sono ammesse anche le medie strutture di vendita col reperimento delle aree a parcheggio di relazione previste dall'art. 32 delle presenti NTA.

Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita

Nelle **zone Bc**, di completamento commerciale, oltre alle destinazioni commerciali fino alle medie strutture di vendita, sono ammesse attività terziarie, direzionali, artigianali di servizio alla residenza, nonché residenze nel limite del 40% del volume totale o nei limiti stabiliti dai PUA vigenti o dalle schede normative delle Norme specifiche per UTOE (Capo X).

Nelle zone **Bt**, di completamento turistico ricettivo, oltre alle destinazioni turistico-ricettive, sono ammessi esercizi di vicinato.

Nelle zone **Bp** di completamento produttivo sono ammessi, oltre alle destinazioni artigianali e industriali, destinazioni d'uso direzionali compatibili, attività commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita. Sono esclusi gli esercizi di vicinato. Sono inoltre escluse nuove destinazioni residenziali, fuorché per gli alloggi del personale di custodia.

Le attività produttive ammesse sono solo quelle classificabili nella classe IV del DPCM 14.11.1997, e, per quanto riguarda l'emissione di fumi e odori, sono ammesse solo attività per le quali i richiedenti garantiscano la loro tollerabilità e innocuità.

Le eventuali modifiche di destinazione debbono essere compatibili con le altre destinazioni presenti nell'edificio e con quanto previsto dai piani di settore. Esse debbono inoltre garantire le superfici minime a parcheggio richieste dalla normativa vigente

Per quanto gli interventi edilizi valgono le norme seguenti.

Interventi sugli edifici esistenti

Gli edifici esistenti nelle zone A e nelle sottozone B0 sono sottoposti alla disciplina sul recupero edilizio e urbanistico di cui al Capo VIII.

In tutte le altre zone di completamento B gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, con riferimento alle definizioni date dall'art. 31 della L. 457/78 come modificato dal DPR 6 giugno 2001 N. 380, sono: A), B), C), D). E' ammessa anche la demolizione totale o parziale degli edifici esistenti e la loro sostituzione con interventi di nuova costruzione anche in diversa collocazione all'interno del lotto.

Le tavole grafiche individuano con appositi colori gli edifici sottoposti ai Tipi di intervento I e II, come definiti all'art. 38.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti possono avvenire rispettando col volume totale i parametri urbanistici (If, Rc, H, Ap) delle sottozone in cui ricadono, salvo quanto stabilito all'art. 38 per quelli ricadenti in sottozona B0.

Gli edifici con destinazione produttiva costruiti anteriormente all'entrata in vigore della Revisione Generale del PdF 1985-88 possono essere ampliati fino al 20% della superficie coperta legittimata anche superando il Rc di zona, senza superare il profilo attuale in altezza.

Non sono computati ai fini del rispetto dei parametri urbanistici i volumi in ampliamento per la costruzione di portici o logge fino a un massimo del 20% della Sc.

L'edificio contrassegnato con * nella Tav. 3 – Capoluogo può essere sopraelevato di un piano con un volume aggiuntivo di 180 mc.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Nuova costruzione

Nei centri abitati, nelle zone di completamento B, i nuovi edifici in aree edificabili dovranno rispettare i parametri urbanistici (If, Rc, H, Ap) delle sottozone in cui ricadono.

Ai fini del rispetto dei suddetti parametri urbanistici sono considerate solo le aree comprese nelle zone B contraddistinte dalla campitura intera o zebra: la campitura piena indica la parte edificabile dell'area, mentre la campitura zebra indica che questa parte dell'area non è direttamente edificabile, pur concorrendo ai parametri urbanistici. Le aree che non sono campite o zebrate, ma individuate dal solo perimetro di zona B, non sono edificabili e non concorrono ai parametri urbanistici.

Le sigle individuano i parametri urbanistici per le seguenti sottozone:

		If	Rc	H	Ap	Dc
Completamento residenziale o ristrutturazione urbanistica	Br.1	1	35%	7,50	25%	5,00
	Br.2	1,5	40%	7,50	25%	5,00
	Br.3	2	40%	7,50	25%	5,00
	Br.4	2	40%	10,70	25%	5,00
	Br.5	2,5	45%	10,70	25%	5,00
Completamento commerciale	Bc	2	40%	8,00	25%	5,00
Completamento turistico-ricettivo	Bt	1,5	35%	7,50	25%	5,00
Completamento produttivo	Bp		50%	10,00	25%	5,00

La distanza dal confine va rispettata nel caso in cui non si costruisca sul confine.

Nel calcolo del volume, i volumi interrati sono computati secondo quanto stabilito dall'art. 6, punto 12.

In mancanza di diversa specificazione le distanze delle nuove costruzioni dalla strada si deducono dalle indicazioni grafiche.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 29 – Zone C, destinate a nuovi complessi insediativi

Le tavole grafiche individuano le zone C nelle quali possono essere realizzati nuovi complessi insediativi secondo le schede normative contenute nelle Norme specifiche per UTOE (Capo X).

Art. 30 – Recinzioni nei centri urbani

Le aree non ancora edificate del centro urbano, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

Per le aree di pertinenza degli edifici le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellate o rete metallica di altezza non superiore a m. 2; la parte inferiore potrà essere realizzata in muretto, purché di altezza non superiore a m. 0,90: Le suddette altezze devono essere misurate dal retromarcia piede o, all'interno delle proprietà private, dal piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto o, in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta.

Art. 31 – Aree interne ai centri abitati con destinazione agricola.

All'interno del perimetro dei centri abitati sono comprese delle aree con destinazione agricola, destinate a 'orti urbani'. Esse sono identificate nelle tavole grafiche con apposita campitura. Esse non sono sottoposte alla L.R. 64/95 ma sono regolate dalle seguenti norme.

E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli per il deposito degli attrezzi necessari alla coltivazione e alla manutenzione del verde. Per essi è ammessa una superficie coperta massima di 12 mq per ogni 1000 mq di orto ed una superficie coperta massima totale di mq 30. Essi avranno la copertura a falde e un'altezza al colmo non superiore a m 2,40. Gli annessi saranno realizzati preferibilmente in muratura, con manto di copertura in cotto e intonaco civile; diversamente dovranno essere conformi alle tipologie che saranno approvate dall'Amministrazione Comunale.

Negli annessi è vietato collocare servizi igienici e utilizzarli per attività artigianali, commerciali, ecc.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

CAPO V - Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 32 - Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono le seguenti.

- le aree destinate alla nuova viabilità o per l'adeguamento di viabilità esistente
- le aree per l'istruzione
- le aree per attrezzature di interesse comune
- le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport
- le aree per parcheggi
- le zone F, per attrezzature pubbliche di interesse generale

Tutte le suddette aree sono sottoposte a esproprio da parte degli Enti autorizzati fino alla decadenza dei vincoli prevista dalle Leggi vigenti. Rimane vigente la destinazione di piano anche dopo detto termine con la possibilità di attuazione da parte dei privati interessati.

L'adeguamento della viabilità del cimitero del capoluogo è sottoposta alle seguenti condizioni di fattibilità geologica:

FATTIBILITA': classe 2

NOTE: la realizzazione dell'adeguamento viario non dovrà prevedere allargamento della sede stradale verso l'esterno in corrispondenza del lato sud del cimitero; pertanto non si ravvisano problematiche geologiche ed idrauliche particolari.

Ai sensi dell'art. 78 del PIT i nuovi spazi destinati a parcheggi o viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque.

Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche gli interventi per la realizzazione delle opere possono essere realizzati dal Comune, da altri Enti e da privati.

Gli interventi di iniziativa privata devono essere regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo. Il progetto e la convenzione sono soggetti all'approvazione da parte dell'organo competente comunale.

Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Il Comune può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private e interventi non realizzati direttamente dal Comune.

Per le attrezzature di interesse comune è ammessa la variazione del tipo di servizio, purché su indicazione dell'Amministrazione Comunale e purché sia comunque garantito l'interesse pubblico, senza che ciò costituisca variante.

I progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche potranno precisare o modificare la conformazione delle aree senza la necessità di adottare variante al R.U. In particolare i progetti relativi alla viabilità interna ed esterna ai centri abitati dovranno comprendere anche le opere di verde di arredo, che ne costituiscono parte integrante e che dovranno essere realizzate unitamente alla viabilità stessa.

Ogni PUA dovrà prevedere aree per verde elementare nella misura di almeno 5 mq per ogni abitante insediabile e di mq 3 per parcheggi.

Una specifica grafia (Pp) distingue i parcheggi privati aperti all'uso pubblico.

Per insediamenti di tipo diverso dalla residenza valgono i minimi della seguente tabella.

PARCHEGGI

	Spazi di sosta e di parcheggio mq/100mc. mq/mq di superf.	
- Edifici di attuazione di zone residenziali di espansione	6	
- Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacoli coperti	20	
- Case di cura, ambulatori, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	10	
- Edifici per uffici	8	
- Strutture commerciali		0,40
- Impianti sportivi da spettacolo scoperti		0,30
- Altri impianti scoperti		0,20

Fermo restando che nel territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita e fatto salvo quanto disciplinato per le specifiche zone omogenee, per le nuove attività commerciali ammesse e cioè esercizi di vicinato e medie strutture, dovrà essere osservato quanto segue:

- a) per gli edifici di nuova costruzione, fermo restando l'applicazione degli standard definiti dal D.M. 1444/68, si dovrà prevedere la dotazione di parcheggi per la sosta di relazione di cui alla D.C.R. n. 233/99 (tab. A). I parcheggi per la sosta di relazione potranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero su aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.
- b) Nelle zone produttive, dove è consentito l'insediamento delle attività commerciali, fermi restando gli standard definiti dal D.M. 1444/68, dovranno essere ricercati anche gli spazi sia per la sosta stanziale di cui alla L. 122/89 sia per la sosta di relazione di cui alla D.C.R. n. 233/99.
- c) L'adeguamento alla DCR 233/99 non si applica agli immobili che alla data di adozione della presente norma abbiano destinazione commerciale legittimamente autorizzata, agli edifici a destinazione commerciale che alla stessa data risultino già costruiti anche se non utilizzati, agli edifici in corso di costruzione o per i quali sia già stato rilasciato atto autorizzatorio, ovvero facenti parte di piani attuativi già approvati e convenzionati.

Tabella A

	Parcheggi sosta stanziale	Parcheggi sosta di relazione
Esercizi di vicinato	mq. 10/ mc. 100 - possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali	mq. 1/mq di superficie di vendita
Medie strutture di vendita	mq. 10/ mc. 100	mq. 1,5/mq di superficie di vendita + mq. 1/mq di ulteriori superfici utili coperte complementari al commercio

Relativamente alle medie strutture di vendita le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ad alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Nel caso in cui sotto tali parcheggi esistano parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti e siepi ornamentali.

I raccordi viari dovranno rispettare i seguenti criteri:

- il raccordo tra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare il raccordo deve essere

indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;

- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata identificazione del percorso di accesso al parcheggio;
- il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, distanziati e indipendenti tra loro; l'entrata e l'uscita devono essere distanziati anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 33 – Zone F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Sono le zone destinate, o nelle quali esistano, parchi pubblici, impianti sportivi ed altre attrezzature ed impianti di interesse generale.

Salvo diversa specifica indicazione del RU, i volumi edificabili nelle zone F non sono dati attraverso parametri urbanistici, ma sono lasciati alla progettazione o, qualora sia richiesto nella norma specifica della zona, alla previsione di uno strumento urbanistico attuativo. I progetti delle attrezzature previste in zone F dovranno peraltro essere particolarmente attenti alla qualità architettonica e all'inserimento nel paesaggio urbano o nel paesaggio tout court.

Gli interventi per la realizzazione delle previsioni possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da privati, previa approvazione di un PUA, se richiesto dal R.U.

~~Con variante al R.U. può essere individuata un'area da destinare a 'centro affari, sede di convegni, centro espositivo'.~~

L'ex Tabaccaia di Castelfalfi e l'area ad essa adiacente compresa nella zona F è destinata a Centro Congressi e centro espositivo, con i relativi servizi (ristorante, alloggi per il personale con Sul massimo di 1.300 mq, spazio commerciale collegato all'uso turistico di 70 mq, ecc.).

OSS. 3.C1, 3/int.A1

La zona F, Centro aziendale produzione vinicola-olearia, situata lungo la SP 26, è destinata a Centrale di energia; essa potrà contenere anche nuove volumetrie agrarie assegnate dal PMAA.

OSS. 3.C9

La zona F prevista in località La Casina - Palagio è destinata a residenza religiosa. In essa è ammesso, oltre al riuso degli edifici esistenti, l'ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni con un incremento complessivo di volume fino a mc. 2000. Dovranno essere rispettate le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio del PTCP.

Gli interventi di iniziativa privata devono essere regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo. Il progetto e la convenzione sono soggetti all'approvazione da parte dell'organo competente comunale. Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Il Comune può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private e interventi non realizzati direttamente dal Comune.

I progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche potranno precisare o modificare la conformazione delle aree senza la necessità di adottare variante al R.U.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 34- Aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale

Il Regolamento Urbanistico rappresenta le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento.

Rappresenta inoltre i perimetri delle zone di rispetto cimiteriale in atto e, con diverso segno, le modifiche ai perimetri previste, le quali potranno essere poste in atto nel rispetto delle procedure normative vigenti.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

CAPO VI - Aree sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Art. 35 – Aree comprese in PUA vigenti e aree con obbligo di PUA

Le tavole grafiche rappresentano:

- i perimetri degli strumenti attuativi vigenti, all'interno dei quali le aree restano sottoposte alle destinazioni, ai parametri urbanistici e alla normativa stabiliti dagli stessi,
- gli ambiti per i quali è stabilito l'obbligo di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) quale condizione per l'approvazione dei progetti edilizi.

Detti ambiti possono comprendere aree ricadenti in più zone omogenee o con particolari destinazioni e possono essere modificati e precisati in sede di elaborazione e di approvazione del PUA.

Ogni ambito è contrassegnato da un numero che fa riferimento alle UTOE nella quale esso ricade e alla scheda contenuta nella normativa della stessa UTOE.

Le schede specifiche indicano le destinazioni ammesse, il numero massimo degli alloggi e/o dei posti letto ammissibili ed eventuali condizioni relative alla progettazione edilizia o ad aree con destinazione pubblica o collettiva. Poiché le quantità aggiuntive sono espresse come numero di alloggi (per le destinazioni residenziali) o di posti letto (per le destinazioni turistico-ricettive) in ciascuna scheda normativa è stabilito anche il volume totale edificabile per le destinazioni residenziali e il rapporto fra volume edificabile e numero dei posti letto per le destinazioni turistico-ricettive.

Negli ambiti possono essere individuate più unità d'intervento, ciascuna delle quali può essere oggetto di un distinto PUA. La dimensione di ogni unità d'intervento deve essere sufficiente a garantire una soluzione organica dell'insieme.

Gli edifici esistenti possono essere scorporati in sede di PUA dai parametri dati della scheda, detraendo dal totale il corrispondente numero di unità abitative, o di posti letto o il volume esistenti.

Quando gli ambiti riguardano aree edificate, sono ammesse, fino all'approvazione dei PUA, gli interventi A, B, C dell'art. 31 L. 457/78

Ogni PUA dovrà contenere gli elaborati e la documentazione relativi alla valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95, dell'art. 12 dello Statuto dei Luoghi e della Relazione sull'attività di valutazione del P.S. approvato.

Il R.U. individua anche gli ambiti oggetto delle 'Azioni di trasformazione territoriale complessa' previste dal Piano Strutturale. Anche per questi ambiti le norme specifiche sono date dalle schede normative nel Capo X

L'Azione dovrà essere avviata con la presentazione al Comune di un Progetto di fattibilità esteso all'intero ambito, che dovrà contenere il bilancio economico-finanziario degli interventi, la valutazione degli effetti ambientali articolata per risorse, gli aspetti geologici, le modalità e i tempi di realizzazione, anche con l'eventuale previsione di un'attuazione per stralci funzionali.

A tale scopo dovranno essere tenute in considerazione e analizzate: la struttura paesaggistica e ambientale, le presenze storiche e archeologiche, le caratteristiche vegetazionali, la domanda sociale ed economica alla quale l'azione di trasformazione intende rispondere. Dovranno essere definiti: le finalità specifiche dell'azione, le localizzazioni di nuovi insediamenti, con le funzioni e le quantità proposte, gli interventi di recupero degli immobili esistenti e del paesaggio, la dimostrazione del bilancio economico dell'azione.

Il progetto di fattibilità dovrà ottenere l'approvazione della Giunta Comunale, che autorizzerà il passaggio alla redazione del Piano attuativo, o di più Piani attuativi corrispondenti ad eventuali stralci funzionali. In caso di difformità da indicazioni particolari del R.U., il PUA dovrà dar luogo a Variante del R.U.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 36 - Ristrutturazione Urbanistica

Nelle situazioni di degrado edilizio o urbanistico le tavole grafiche individuano gli edifici, i complessi edilizi o le aree con obbligo di PUA, nelle quali il tipo d'intervento può giungere fino alla ristrutturazione urbanistica.

Successivamente al rilascio di concessione edilizia in sanatoria, gli edifici condonati possono essere sottoposti agli interventi previsti dalla normativa del P.R.G. per la zona urbanistica in cui ricadono, salvo specifiche prescrizioni o limitazioni determinate da normative regionali o nazionali.

Inoltre è ammessa la ristrutturazione urbanistica, salvo i casi di limitazione di cui al comma precedente, computando i volumi condonati ed i volumi degli edifici esistenti qualora, a giudizio della C.E.C., se costituita, si realizzi una migliore soluzione estetica, urbanistica ed architettonica d'insieme.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

CAPO VII – Infrastrutture all'esterno dei centri abitati

Art. 37 – Previsioni di nuove infrastrutture

Le tavole grafiche rappresentano i tracciati di massima delle nuove infrastrutture viarie con le relative fasce di rispetto.

Le aree destinate alle nuove infrastrutture sono sottoposte a possibilità di esproprio da parte degli Enti autorizzati fino alla decadenza dei vincoli prevista dalle Leggi vigenti.

I progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche potranno precisare o modificare la conformazione delle aree senza la necessità di adottare variante al R.U.

Le tavole grafiche rappresentano inoltre i corridoi infrastrutturali destinati a nuove infrastrutture viarie, nei quali è vietata qualsiasi nuova costruzione fino all'approvazione dei progetti esecutivi. Detta previsione non decade in quanto i corridoi infrastrutturali non sono configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La loro localizzazione definitiva, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite variante al Regolamento urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge la medesima efficacia, previo parere di fattibilità geologica.

CAPO VIII - Disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

Art. 38 – Tipi di intervento sugli edifici esistenti in zone A e sottozone B0

Nelle **zone A – Centri storici** dovranno essere rispettate le specifiche norme vigenti (Variante al Programma di Fabbricazione per il Centro Storico approvata con deliberazione G.R.T. n. 2516 del 17.03.1986, Piani di Recupero, Tipi di intervento stabiliti per gli edifici in elenco, ottenimento di Autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali per quelli sottoposti a vincolo ex D.Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio). In mancanza di dette norme specifiche, sugli edifici esistenti nelle zone A sono ammessi le destinazioni residenziali, ricettive e di servizio e gli interventi A), B), C) (Tipo d'intervento I) con riferimento alle definizioni date dall'art. 31 della L. 457/78 come modificato dal DPR 6 giugno 2001 N. 380, precisando che, per gli interventi B), vi è l'obbligo di ricorrere, per il rifacimento di intonaci e coloriture esterne, nonché di infissi esterni, a materiali e colori compatibili col carattere dell'immobile e del contesto.

Altri tipi di intervento potranno essere ammessi solo previa approvazione di P.d.R. o di variante al P.d.R..

Nelle **sottozone B0, di conservazione**, sugli edifici privi di specifiche indicazioni saranno applicati gli interventi A, B, C, D, ma, per gli interventi D, limitatamente alle modifiche agli elementi verticali non strutturali e a modifiche dei solai compatibili coi valori architettonici e coi caratteri esterni degli edifici (Tipo d'intervento II). Nell'ambito degli interventi B, di manutenzione straordinaria, è ammessa la sostituzione di infissi con materiali diversi da quelli originari a condizione di raggiungere una accettabile armonizzazione con l'insieme delle facciate.

Interventi diversi da quelli indicati potranno essere ammessi solo previa approvazione di P.d.R..

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché la

demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

E' ammesso il cambio di destinazione per funzioni compatibili con la residenza e con la normativa in materia di impatto acustico, parcheggi.

E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti per un volume non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, sia per il volume fuori terra, sia per gli eventuali volumi interrati, compatibilmente col rispetto del carattere del contesto urbano e comunque fino ad un massimo di 300 mc.

Gli ampliamenti possono essere realizzati anche colla costruzione di corpi edilizi separati. In ogni caso le aggiunte edilizie dovranno essere progettate nella massima salvaguardia dei valori architettonici e ambientali; pertanto si dovrà fare riferimento ai valori indicati nelle 'schede dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente' allegate allo 'Stato di fatto e Classificazione' della Revisione Generale del P.d.F. approvata con Del C.R.T. n. 270 del 12.07.1988.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 39 - Interventi sui fabbricati esistenti in zona E

Nel recupero edilizio di edifici esistenti nelle zone E sono ammesse le destinazioni d'uso afferenti alle attività agricole, residenziali e ricettive, nonché destinazioni produttive con Superficie Utile (Su) non superiore a mq 150, e commerciali con Sul fino a 1500 mq. Non è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita.

Gli immobili rurali degradati ricadenti nelle zone omogenee "E" potranno essere oggetto di P.d.R. che dovranno essere estesi comunque ad un intero complesso rurale.

Gli alloggi e i posti letto ricavati con operazioni di recupero non sono computati ai fini del rispetto dei limiti stabiliti per ogni UTOE dalla Disciplina del Piano Strutturale.

La ristrutturazione urbanistica può essere ammessa in edifici anteriori al 1945 quando la mancanza di valore sia sufficientemente provata a giudizio della CEC.

Le tavole grafiche individuano con apposite colorazioni gli edifici sottoposti ai tipi di intervento I e II, come definiti dal primo comma dell'art. 38.

Gli altri edifici esistenti sono sottoposti dalle seguenti norme, fatti salvi gli interventi già previsti dai PMAA approvati.

Gli edifici con **destinazione agricola** sono disciplinati dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire la salvaguardia dei caratteri di tipicità ed evitare l'uso di materiali impropri.

E' esclusa la ristrutturazione urbanistica per gli edifici costruiti prima del 1945 con riferimento agli elaborati dello 'Stato di fatto e classificazione del patrimonio edilizio esistente' approvato con Del. C.R.T. n. 270 del 12.07.1988. La ristrutturazione urbanistica può essere ammessa in edifici anteriori al 1945 quando la mancanza di valore sia sufficientemente provata a giudizio della CEC.

E' consentito l'ampliamento dei fabbricati rurali nei casi indicati dal comma 2 dell'art 5 della L.R.64/95 e in deroga a quanto previsto dal comma 3 dello stesso articolo. Sono quindi ammessi ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino ad un massimo di 200 mc e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 600 mc, purché tali interventi non comportino un aumento del numero di unità abitative e siano inseriti in interventi di restauro e risanamento conservativo dell'intero fabbricato e dell'area di pertinenza comprese le recinzioni e le sistemazioni a verde. Il rilascio della concessione o la presentazione di altro titolo abilitativo sono subordinati alla presentazione di un progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato.

E' inoltre ammessa la realizzazione di garages all'interno di volumi esistenti o sfruttando un dislivello naturale ed escludendo sbancamenti e nuove rampe di accesso.

Gli edifici esistenti in territorio aperto con **destinazione non agricola** sono sottoposti alle norme seguenti.

Edifici con destinazione **residenziale o turistico-ricettiva** esterni agli ambiti di cui all'art. 35.

Sono ammessi gli interventi A, B, C, D ed E dell'art. 31 della L. 457/78 e s.m. nonché la ricostruzione di volumi crollati documentati. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire la salvaguardia dei caratteri di tipicità ed evitare l'uso di materiali impropri.

La ristrutturazione urbanistica è ammessa solo per gli edifici (o parti di edificio) privi di valore ed è comunque esclusa per quelli (o parti di edificio) costruiti prima del 1945 (con riferimento agli elaborati dello 'Stato di fatto e classificazione del patrimonio edilizio esistente' approvato con deliberazione C.R.T. n. 270 del 12/07/1988) salvo diversa dimostrazione riguardo all'epoca di costruzione in sede di presentazione del progetto.

E' ammessa la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Sono ammessi ampliamenti volumetrici entro i parametri seguenti:

- - fino al 20 % del volume fuori terra legittimamente esistente nell'ambito del complesso edilizio per i complessi edilizi con volume fino a 500 mc;
- - fino a 100 mc per i complessi edilizi con volume da 500 mc a 666 mc;
- - fino al 15 % del volume legittimamente esistente nell'ambito del complesso edilizio, per i complessi edilizi con volume da 666 a 1666 mc;
- - fino a 250 mc per i complessi edilizi con volume da 1666 mc a 2500;
- - fino al 10% del volume legittimamente esistente nell'ambito del complesso edilizio per i complessi edilizi con volume da 2500 mc a 3000 mc;
- - fino a 300 mc per i complessi edilizi con volume maggiore a 3000 mc.

Non sono computati ai fini del rispetto dei parametri sopra indicati i volumi in ampliamento per la costruzione di portici o logge fino a un massimo del 20% della Sc in deroga all'art. 6, punto 12.

I volumi interrati sono computati oltre il limite di 200 mc. in deroga all'art. 6, punto 12. Per volume interrato si intende il volume lordo effettivo della parte interrata del manufatto edilizio.

Per la attività turistico-ricettive possono essere consentiti ampliamenti superiori a quelli sopra indicati solo per i servizi e previa approvazione di PUA o progetti edilizi d'insieme.

E' ammessa la costruzione di piscine scoperte con la previsione di una piscina per ogni nucleo o gruppo di edifici, sia con destinazione residenziale che turistico-ricettiva, da realizzare nell'area di pertinenza.

Le aggiunte edilizie e i nuovi edifici realizzati con operazioni di ristrutturazione dovranno rispettare i valori paesaggistici e architettonico-ambientali dei contesti nei quali si inseriscono, con preferenza per forme di architettura tradizionale.

Edifici con destinazione produttiva.

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti con destinazione produttiva fino a un massimo del 20% della superficie coperta legittimata, senza superare il profilo attuale in altezza.

Non sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività artigianali non legate alla produzione agricola o che provochino effetti nocivi sotto il profilo ambientale o emissioni acustiche.

Per gli **edifici esistenti in zone di rispetto cimiteriale** sono consentiti gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento pari al 10% della superficie utile lorda esistente, ove non risultino soggetti a particolari discipline, ed il cambio di destinazione d'uso ove non in contrasto con le norme di zona. Sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

CAPO IX - Coordinamento con i criteri delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari

Art. 40 – Piano dei tempi e degli orari

Il Regolamento Urbanistico conferma il ‘Piano di indirizzo e di regolazione degli orari’ approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Piano Strutturale.

Art. 41 – Mappa dell’accessibilità urbana

La Mappa dell’accessibilità urbana facente parte del presente Regolamento Urbanistico evidenzia la situazione esistente dell’accessibilità da parte di soggetti di ridotta capacità motoria relativamente ai principali edifici ed aree pubbliche.

Gli interventi disciplinati dal presente R.U., e in particolare quelli di iniziativa pubblica, dovranno essere orientati al miglioramento della suddetta situazione.

TITOLO III

REGOLE URBANISTICHE SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE

CAPO X – Norme per UTOE

Sistema del versante collinare fiorentino e dei capoluoghi

Sottosistema di Montaione

Art. 42 - UTOE 1 – del Crinale Samminiatese

Zone E

Ambito 1.1 (Tav. 1) Lago di Alberi

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento: 50

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

FATTIBILITA': classe 3 e 4

NOTE: gli interventi edificatori si dovranno tenere fuori dalle aree con pericolosità geologica ed idraulica 4 e fattibilità 4. Nelle altre zone la realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Ambito 1.2 (Tav. 5) San Benedetto-Ripanuova

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento: 8

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 100 mc.

Nel nucleo di S. Benedetto è ammessa la costruzione di una piscina coperta, il cui volume non è da computare nel Volume massimo come sopra definito, nonché di un ristorante e sala convegni per un volume massimo di 1000 mc.

I nuovi edifici dovranno armonizzarsi adeguatamente con quelli esistenti in considerazione del loro valore ambientale e architettonico.

FATTIBILITA': classe 3 e 4

NOTE: in ambito A1, che interessa marginalmente l'intervento verso il torrente Egola è ovviamente vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, comprese recinzioni e modifiche morfologiche, anche modeste. La realizzazione di nuovi edifici nelle aree in pericolosità idraulica 4 e fattibilità 4 è vietata. Nelle altre aree in ambito B la fattibilità delle previsioni risulta legata alla effettuazione di verifiche idrauliche per eventi con piene per tempi di ritorno centennali, se inferiori a 200 mq di superficie coperta, duecentennali se superiori a tale limite. Gli interventi di eventuale messa in sicurezza non dovranno comportare aggravio di rischio per le aree contermini. La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere dimensionata mediante dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Ambito 1.3 (Tav. 4) Mura

Duallevamento cavalli e maneggio

Nell'area perimetrata come zona sportiva è ammessa la realizzazione di un'area attrezzata per il tempo libero a disposizione delle aziende agrituristiche limitrofe.

In essa lo SUA potrà prevedere:

- la sistemazione del terreno con viabilità interne, parcheggi e recinti,
- la costruzione di 26 nuovi box per ricovero cavalli (mc. 1000,00)
- la costruzione di una tettoia da adibire a fienile (mc. 200,00 mc),

- la costruzione di annesso per locali accessori in genere: ricezione, ufficio, ristoro, w.c., ricovero attrezzi ed eventuale alloggio del custode (mc. 750,00),
- la costruzione di un campo scuola e di un locale di addestramento al coperto di adeguata superficie,
- la costruzione di una piscina,
- la demolizione di annessi e box esistenti.

Le parti boscate dell'ambito restano sottoposte alle norme dell'art. 13, punto 8) delle presenti N.T.A

FATTIBILITA': classe 3 e 4

NOTE: tutti gli interventi edificatori dovranno mantenersi esterni alle zone con pericolosità 4, sia di natura idraulica che geologica, e fattibilità 4. Nelle altre aree, la realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Art. 43 - UTOE 2 – di Santo Stefano

Zone E

Ambito di azione territoriale complessa di Santo Stefano

L'Ambito ricade in parte anche nelle UTOE 1 e 4, ma la nuova edificazione ammessa dal Piano Strutturale dovrà interessare solo l'UTOE 2.

L'Azione dovrà essere finalizzata alla rivitalizzazione del territorio di Santo Stefano, caratterizzato dalle colline argillose, mediante l'inserimento di funzioni ricettive, sportive, ricreative e un'azione di recupero degli immobili esistenti, nonché del paesaggio agrario.

All'interno dell'Ambito di azione territoriale complessa, il R.U. individua l'Ambito 2.1, di cui avanti, e possono essere successivamente individuati altri ambiti con la procedura di cui all'art. 35.

Ambito 2.1 (Tav. 1) Complesso ricettivo di Poggio Ceciana

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto 110

Il Volume massimo, comprensivo del volume per servizi strettamente funzionali all'attività ricettiva, è stabilito in 200 mc. per posto letto.

Il PUA potrà prevedere altri servizi aggiuntivi caratterizzanti e qualificanti il complesso quali: ristorante, spazi per congressi ed esposizioni, centro benessere e piscina, con volumetria determinata dallo stesso PUA.

Esso dovrà prevedere un'unica aggregazione di edifici assecondanti l'andamento del terreno e costituenti uno spazio centrale di uso comune.

FATTIBILITA': classe 4

NOTE: sull'area è stato realizzato uno studio geologico-tecnico a firma dei Dottori Geologi Giorgio Della Croce e Ilio Fedeli. È stata presentata la "CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA DELL'AREA DI POGGIO CECIANA (SCHEDA 2.1) UBICATA IN LOCALITÀ SANTO STEFANO" – INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA E MESSA IN SICUREZZA AI SENSI DELLA D.C.R. 94/85, REVISIONE 1 – PROGETTAZIONE DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI, del dicembre 2005, facente parte integrante del presente supporto. In tali studi sono riportati i 4 sondaggi geognostici effettuati, strumentati con canna inclinometrica. Dai sondaggi sono stati prelevati campioni indisturbati inviati in laboratorio. Le prime letture inclinometriche eseguite hanno evidenziato la presenza di un movimento gravitativo riguardante lo spessore di terreno superficiale e sub-superficiale. Anche le verifiche di stabilità effettuate hanno evidenziato problematiche interessanti i futuri fronti di scavo e l'area edificatoria complessiva allo stato di progetto. Sono stati quindi previsti interventi di consolidamento e bonifica quali elementi di sostegno per i fronti di scavo, drenaggi delle infiltrazioni acquifere, paratie e/o muri di sostegno, realizzazione degli edifici in progetto su fondazioni profonde.

Gli studi presentati, pur non rispondendo ancora alle specifiche richieste avanzate nelle "Precisazioni sulla richiesta integrazioni indagini geologiche del 18.04.05" dall'URTT di Firenze, permettono di mantenere l'intervento nel presente RU; il monitoraggio della pendice dovrà quindi continuare per il

periodo valutato congruo nella citata lettera dell'URTT (due inverni consecutivi) e ciò permetterà di presentare tra circa un anno il piano attuativo dell'intervento che dovrà precisare, alla luce di quanto emerso, gli interventi di consolidamento e bonifica, le precise tipologie fondazionali ed il programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

Art. 44- UTOE 3 – Urbana di Montaione

Zone A Centro storico del Capoluogo

Ambito 3.8 (Tav. 3)

(Variante al PP del C.S. che lo destina a 'Autorimessa')

Du attività artigianale di servizio e commerciale

Ti Ristrutturazione urbanistica previo PUA (PdR): possibilità di demolire e costruire fino a due piani fuori terra

Volume totale massimomc. 1000

FATTIBILITA': classe 2

Ambito 3.9 (Tav. 3)

(Variante al PP del C.S. che lo destina a 'Residenza e servizi pubblici')

Du residenza

Ti Ristrutturazione Urbanistica per la costruzione di un alloggio previo PUA (PdR).

Volume totale massimo mc. 300

FATTIBILITA': classe 2

Zone A e B Centro abitato del Capoluogo

Ambito 3.15 (Tav. 3)

Du attività turistico-ricettive

Ti Ristrutturazione Urbanistica previo PUA.

Nella porzione dell'ambito ricadente a valle di via Marconi è ammessa la realizzazione di garages interrati anche a servizio dell'albergo 'Palazzo Mannaioni' e la realizzazione di un collegamento sotterraneo con l'albergo stesso. E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'immobile in base ai vigenti indici urbanistici.

Zone C

Belvedere 3.3 (Tav. 3)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 4

Volume totale massimo2400 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: sull'area di intervento è stata realizzata una "INDAGINE GEOGNOSTICA E RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DI SUPPORTO AD OSSERVAZIONE AL R.U. (SCHEDA N. 3.3) SU DI UN TERRENO POSTO TRA LA STRADA PROVINCIALE SAMMINIATESE N. 76 E VIA DELLE ROCCHIE IN LOCALITÀ "BELVEDERE" NEL COMUNE DI MONTAIONE (FI)" nel giugno 2005, a firma del Dott. Geol. Simone Fiaschi. In tale lavoro sono state effettuate indagini geognostiche, caratterizzazione geotecnica e considerazioni sulla pericolosità e sulla fattibilità dell'intervento. A tale studio è seguita poi una INTEGRAZIONE, a firma dello stesso Professionista, datata novembre 2005, contenente verifiche di stabilità. Le relazioni citate fanno parte integrante del presente supporto geologico-tecnico al R.U..

I citati studi geognostici sono stati realizzati al fine di “risolvere i dubbi emersi dall’esame dei luoghi effettuato assieme ai vostri tecnici”, come richiesto nella lettera di precisazioni sulla richiesta integrazioni indagini geologiche del 18.04.05 dell’URTT di Firenze e permettono l’inserimento dell’area in pericolosità 3b.

La realizzazione dell’intervento risulta legata alla effettuazione di ulteriori verifiche di stabilità sia per lo stato di cantiere che di progetto. In considerazione della delicatezza dell’area, dei dubbi espressi dall’URTT e di un margine di incertezza sulle problematiche geologiche presenti che permane sull’areale, nonostante gli studi effettuati, si prescrivono comunque opere fondazionali profonde e/o paratie di pali di protezione.

Ambito 3.4 (Tav. 3)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 12

Volume totale massimo4800 mc.

FATTIBILITA’: classe 3

NOTE: la realizzazione dell’intervento nel settore con pericolosità 3b risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Nelle altre zone tali verifiche si renderanno necessarie solo nel caso di sbancamenti o riporti superiori a 2 metri.

Ambito 3.5 (Tav. 3) (PEEP Casanuova)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 24

FATTIBILITA’: classe 2

NOTE: sul presente intervento sono state realizzate le “Indagini geologico-tecniche di supporto alla redazione del piano attuativo per aree per l’edilizia economica e popolare nella zona di Casanova in Comune di Montaione” nell’aprile 2004, all’interno delle quali è stata effettuata una verifica di stabilità. Si rimanda quindi a tale studio, allegato al presente RU.

Ambito 3.6 (Tav. 3) (Fattoio)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 12

Volume totale massimo4800 mc.

L’accesso agli alloggi dovrà essere previsto da via Nenni e/o da via Donizetti. Il PUA dovrà inoltre prevedere un’area destinata a verde pubblico, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune

FATTIBILITA’: classe 3

NOTE: la realizzazione dell’intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità nel caso di sbancamenti o riporti superiori a 2 metri, verifiche che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Ambito 3.10 (Tav. 3)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 12

Volume totale massimo4200 mc.

La parte dell’area che confina con la Casa di Riposo sarà destinata a Verde pubblico attrezzato secondo le indicazioni grafiche di massima e dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

FATTIBILITA’: classe 2

NOTE: si raccomanda di mantenere una distanza di 10 metri dal ciglio della scarpata antropica che borda il lato occidentale e settentrionale dell’intervento. Nel caso di interventi edificatori all’interno di tale fascia di sicurezza si renderanno necessarie opere fondazionali profonde oppure verifiche di stabilità per la scarpata presente.

Ambito 3.11 (Tav. 3)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 10

Volume totale massimo 3000 mc.

L'area compresa nell'ambito con destinazione Verde pubblico attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Ambito 3.12 (Tav. 3)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 8

Volume totale massimo3600 mc.

Il PUA dovrà prevedere la viabilità di accesso alle abitazioni separata dalla strada provinciale.

L'altezza delle costruzioni dovrà essere limitata per garantire la tutela delle vedute dalla S.P. considerata dal P.S. come viabilità panoramica.

Dovrà essere salvaguardata la strada vicinale di Moricci.

FATTIBILITA': classe 2

Ambito 3.16 (Tav. 3)

Du Nuovo insediamento residenziale

N. alloggi 12

Volume totale massimo4800 mc.

Le aree comprese nell'ambito con destinazioni pubbliche (Verde sportivo, verde pubblico attrezzato, parcheggi), secondo le indicazioni grafiche di massima del R.U., dovranno essere cedute gratuitamente al Comune

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: si dovranno verificare con apposita specifica campagna di indagine gli aspetti relativi alla stabilità delle pendici. In ogni caso si dovrà evitare di porre gli edifici con le fondazioni a cavallo tra le sabbie ed il diabase per evitare amplificazioni sismiche dovute all'eterogeneità del materiale di appoggio, ai sensi della vigente normativa regionale.

Zone D

Ambito 3.14 (Tav. 1) Comiti

Du attività produttive

Rc..... 50%

Sono ammesse solo attività produttive classificabili nella classe IV del DPCM 14.11.1997, e, per quanto riguarda l'emissione di fumi e odori, saranno ammesse solo attività per le quali i richiedenti garantiscano la loro tollerabilità e innocuità. Sono ammesse attività commerciali fino a un massimo del 50% della superficie totale lorda.

FATTIBILITA': classe 2 per l'intervento sud. Classe 3 per l'intervento nord

NOTE: la realizzazione dell'intervento nord risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità per lo stato attuale, di cantiere, e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Zone E

Ambito 3.1 (Tav. 1) Poggio alla terra

Du attività turistico-ricettive (Ostello per la gioventù)

N. Posti letto in aumento 8

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

FATTIBILITA': classe 2

Ambito 3.2 (Tav. 1) Torrino

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento 10

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 120 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: Gli interventi si dovranno mantenere esterni alle zone con pericolosità 3b, legate alle scarpate attive e non attive, con una fascia di rispetto di 10 metri da tali aree. Si prescrive quindi di mantenere gli interventi edificatori ad una distanza di 25 metri dal limite sudoccidentale dell'intervento. Verifiche di stabilità sia per la fase di cantiere che di progetto si renderanno necessarie solo nel caso di sbancamenti o riporti superiori a 3 metri.

Ambito 3.13 (Tav. 3) Moricci

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento 10

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 100 mc, oltre a un ulteriore volume edificabile di mc 400 per servizi aggiuntivi (commerciali, ecc).

FATTIBILITA': classe 2

Zone F

Ambito 3.7 (Tav. 3) Ex campo di calcio

Du ... attività commerciale e parcheggi

Su 1000 mq per attività commerciale e servizi

Parcheggi pubblici e privati richiesti dalle varie norme di legge per la suddetta attività

Posti auto pubblici e/o privati all'aperto e/o in box

FATTIBILITA': classe 2

Sistema territoriale della fascia collinare centrale

Sottosistema collinare occidentale

Art. 45 - UTOE 5 - di Sughera-Tonda-Castelfalci-San Vivaldo-Iano

ALBERI

Ambito 5.1 (Zona C) (Tav. 5)

Duresidenza

N. alloggi 10

Volume totale massimo4000 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità per lo stato attuale, di cantiere, e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Gli interventi in previsione, se ricadenti in ambito B del Torrente Egola, dovranno essere verificati idraulicamente per eventi con piene per tempi di ritorno centennali, se inferiori a 200 mq di superficie soggetta a trasformazione morfologica, duecentennali se superiori a tale limite.

Ponte agli Alberi (Zona E) (Tav. 1)

Duresidenza

N. Alloggi in aumento 3

Volume totale massimo1200 mc.

E' ammessa la costruzione di alloggi sopra gli edifici artigianali esistenti

Ambito 5.9 (Zona E) (Tav. 5)

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento 6

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

Dovrà essere mantenuto l'unico attuale accesso dalla strada comunale.

FATTIBILITA': classe 2

NOTE: Gli interventi in previsione dovranno rimanere esterni alle aree con pericolosità geologica 3b, aree poste morfologicamente in alto rispetto al resto dell'ambito.

SUGHERA

Ambito 5.2 (Zona C) (Tav. 6)

Du residenza

N. alloggi 12

Volume totale massimo4000 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Considerata la vicinanza all'area instabile si prescrivono opere fondazionali profonde e/o paratia di pali di protezione a valle, come da precisazioni sulla richiesta integrazioni indagini geologiche del 18.04.05 dell'URTT di Firenze.

TONDA

Ambito 5.3 (Zona E) (Tav. 6)

Du residenza

N. alloggi 2

Volume totale massimo800 mc.

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento 68

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 120 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: gli interventi edificatori dovranno essere esterni alle zone in pericolosità geologica 4 e fattibilità 4. Nelle altre aree la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

FORNACE DI PIAGGIA

Ambito 5.4 (Zona E) (Tav. [6] 1)

Duattività turistico-ricettive

N. Posti letto in aumento 15

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 100 mc, oltre a un ulteriore volume edificabile di mc 1000 per servizi aggiuntivi (commerciali, ecc).

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica

CASTELFALFI

Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi

L'Azione dovrà essere finalizzata alla valorizzazione del territorio di Castelfalfi mediante l'inserimento di un centro ippico e di un campo da golf nel territorio aperto e di attività turistico-ricettive sia nell'abitato che nel territorio aperto.

Caratteristiche dell'azione territoriale complessa

Il progetto, esteso all'ambito dell'azione territoriale complessa di Castelfalfi, deve tendere, attraverso il recupero urbanistico ambientale del patrimonio collinare e il suo sviluppo armonico, nella sua accezione di invariante strutturale data dal Piano di Indirizzo Territoriale di cui alla DCR 72/2007, alla costruzione di una "comunità turistica" di elevatissima qualità, che attraverso una gestione unitaria di un territorio estremamente vasto e vario consenta il suo recupero socio/economico e culturale.

Il mantenimento dell'unitarietà, nonostante l'estensione territoriale dell'ambito, garantisce la coerenza fra i diversi interventi ammessi, dal recupero del patrimonio edilizio esistente al ripristino delle aree degradate, dai restauri degli edifici di valore storico architettonico alla nuova edificazione, dalla creazione di nuove dotazioni territoriali infrastrutturali alla tutela e manutenzione del patrimonio naturalistico e paesaggistico, e farà interagire le varie parti in un pluralità di offerte di risposta turistica, in linea con quanto disciplinato dal Piano strutturale vigente, così da permettere la rivitalizzazione del territorio, in moduli coordinati, fra collina e arte, fra campagna e città, fra vino, architettura, agricoltura e tempo libero, benessere, privacy, sport.

A tali fini sono individuati in cartografia, e normati nel prosieguo del presente articolo, ambiti residenziali (R), ambiti turistico-ricettivi (TR) e ambiti residenziali integrati al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR), le cui forme realizzative e gestionali saranno oggetto di apposita convenzione. Del complesso degli interventi fanno parte anche le attività agricole disciplinate da apposito Pmaa, il recupero dei "casali" esistenti con destinazione residenziale, e la nuova edificazione in forma di "casa isolata", nelle quantità definite dal presente articolo; nonché gli interventi di tutela, manutenzione e valorizzazione del patrimonio ambientale naturalistico e paesaggistico individuato dalla valutazione integrata della Variante.

La convenzione sopra richiamata sarà perfezionata contestualmente al piano attuativo disciplinato dal presente articolo, e conterrà il piano industriale, descrittivo delle forme imprenditoriali e gestionali di realizzazione e conduzione, e la programmazione temporale degli interventi relativi alle dotazioni infrastrutturali, alle tutele e valorizzazioni ambientali, alle Unità minime di intervento.

In tale convenzione sarà chiarito il significato della definizione di "ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)", che il presente articolo individua come categoria rispondente agli obiettivi del Piano Strutturale comunale e del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale vigenti per l'utilizzo del patrimonio collinare secondo una dinamica imprenditoriale garante della "funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale " statuita dall'art. 21 della disciplina del PIT già citato.

La dinamica imprenditoriale si organizzerà pertanto sotto la responsabilità complessiva della "comunità turistica" per quanto riguarderà le forme gestionali, le attività e i servizi comuni, tramite la suddetta convenzione con l'Amministrazione.

Si intende per comunità turistica un insieme di edifici e spazi coincidenti con la Tenuta di Castelfalfi, a funzioni alberghiere, ricettive, residenziali integrate alle attività turistico-ricettive, sportive, per il benessere e il tempo libero, culturali e ricreative, per la ristorazione e commerciali, oltre a quelle informative e direzionali, e residenziali, in un complesso urbanisticamente unitario ove la realizzazione, la manutenzione e la gestione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, del patrimonio ambientale e dei servizi e degli spazi esterni siano svolte in forma unitaria e gestionalmente accentrata.

"La convenzione dovrà garantire che negli "ambiti residenziali integrati al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)", le strutture e i servizi turistico-ricettivi vengano posti a disposizione dei proprietari e degli utilizzatori delle abitazioni".

Contenuti e caratteri del progetto complessivo

Il progetto complessivo, che sostanzierà il contenuto del PUA, risponde alle seguenti finalità:

- individua la maglia insediativa caratterizzata da case isolate e viabilità poderale, case sparse, borgo antico e sua espansione in nucleo abitato su viabilità principale, emergenze storico-insediative tipiche del paesaggio agrario, emergenze naturalistiche, secondo quanto individuato dalla valutazione integrata della presente Variante, andando a costruire uno scenario di regole insediative che costituiscono l'identità funzionale, fisica e di immagine del territorio, sul quale fonda le ipotesi di intervento, che propongono il restauro e il recupero degli edifici dotati di valore architettonico o documentale, la nuova edificazione nei limiti dimensionali ammessi dal piano strutturale vigente, secondo le regole insediative storicamente consolidate, la tutela della viabilità esistente e la sua rifunzionalizzazione per la mobilità elementare, il ripristino e il miglioramento delle risorse naturali (vegetazionali e idriche) e delle sistemazioni agro-ambientali, la tutela dei filari alberati e delle masse vegetazionali storicamente consolidati e degli habitat naturali, l'accrescimento delle dotazioni territoriali infrastrutturali;
- individua le emergenze paesaggistiche e ne tutela la percezione visiva e l'integrità fisica;
- individua gli ambiti caratterizzati da degrado paesaggistico e ambientale e ne propone la riqualificazione;
- propone un investimento territoriale di lunga durata, caratterizzato da modalità gestionali dell'offerta turistico ricettiva ai più avanzati livelli di qualità, che poggia le proprie attese imprenditoriali sull'efficienza ambientale e paesaggistica degli interventi.

Articolazione in ambiti e zone

[All'interno del centro abitato, come definito nella tav. 7, il PUA dovrà stabilire le destinazioni delle aree non definite dal R.U. e in particolare gli spazi e le destinazioni pubbliche e di interesse comune, e fra questi le aree che dovranno essere cedute al Comune.]

All'interno dell'Ambito di azione territoriale complessa, oltre al vasto territorio rurale, disciplinato tramite Programma di miglioramento ambientale, ma contenuto nel progetto imprenditoriale unitario di cui ai precedenti punti **Caratteristiche dell'azione territoriale complessa** e **Contenuti e caratteri del progetto complessivo** del presente articolo, sono previsti le seguenti Zone e Ambiti:

- Zona Br, di completamento residenziale (Art. 28): la zona dovrà contenere almeno 10 alloggi per residenza permanente di non meno di 100 mq di Sul ciascuno.
- Ambito turistico-ricettivo '5.10'
- Ambito turistico-ricettivo '5.11'
- Ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo e residenziale (RTR-R) '5.12'
- Ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) '5.13'.
- Ambito residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) '5.14'.
- Zona F Centro Congressi(Art. 33) comprendente l'ex Tabaccaia
- Zona F (Art. 33) per le funzioni proprie dell'area centrale dell'abitato allargato, come un centro per informazioni e mostre, una piazza pedonale, un parco urbano con un'attrezzatura per spettacoli all'aperto. Il progetto dovrà tendere a facilitare l'accessibilità alle parti di verde pubblico poste nella zona alta del colle in modo da raggiungere una integrazione fra le funzioni poste a livello strada e quelle previste al livello superiore.
- Zona F, impianto sportivo, (Art. 33) per Campo da Golf con una Club-house di volume non superiore a 5000 mc di nuova edificazione, ~~corrispondenti a e. 1650 mq di Sul.~~ Il progetto d'insieme dell'impianto e/o PUA dovrà definire la Sul massima e il volume dei locali di servizio. Si potranno prevedere impianti ed attrezzature sportive all'interno della zona "F" – campo da golf – che non richiedano impegni volumetrici e compatibilmente con l'attività golfistica da definire nel progetto d'insieme e/o PUA oltre ai confini esatti del green.

OSS. 3.C8,
3/int.C1

OSS.C9,
C9bis

- Zona F, impianti di interesse generale, (Art. 33) per la centrale di energia; la zona potrà comprendere anche le nuove volumetrie previste dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale nella misura massima di 2.500 mc.

OSS. 3.C9ter

- Zona F, impianti di interesse generale, (Art. 33) per l'impianto di depurazione delle acque di scolo

- Area di recupero ambientale'

- Zone E ove sono ammesse nuove costruzioni a carattere di "casa isolata" [secondo il modello insediativo storico agrario consolidato, evidenziato dagli elaborati della Valutazione integrata facente parte della presente Variante].

OSS. 2.4

Modalità attuative

Gli interventi sono assoggettati a preliminare approvazione di Piano Urbanistico Attuativo unitario, esteso a tutto il territorio. Dal P.U.A. può essere escluso, ai sensi dell'art. 20 delle norme dello Statuto dei Luoghi di P.S., solo il centro storico di Castelfalfi per il quale si consentono esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, restando salve le più restrittive previsioni contenute nei piani di recupero in vigore".

OSS. 3/int.2

Ognuno degli ambiti e zone elencati al precedente punto **Articolazione in ambiti e zone** costituisce una Unità Minima di Intervento, normata nel dettaglio quali stralci funzionali del Piano Urbanistico Attuativo unitario.

Il PUA è applicato a tutto l'ambito oggetto del presente articolo, tranne le parti oggetto di Pmaa. Il PUA deve dar conto delle loro relazioni con il Pmaa secondo quanto indicato nei precedenti punti **Caratteristiche dell'azione territoriale complessa e Contenuti e caratteri del progetto complessivo** del presente articolo, e in particolare all'interno dello specifico progetto di sviluppo industriale, statuito obbligatoriamente fra gli elaborati del PUA ai sensi del presente articolo, come da prosieguo del presente punto.

Poiché le dotazioni infrastrutturali (viabilità, approvvigionamenti energetici e idrici, smaltimento rifiuti, etc) sono condizione per la realizzazione degli interventi, il PUA dovrà contenere il progetto unitario di tali dotazioni e con programma della loro realizzazione, anche per stralci, purchè funzionali agli stralci edificatori riferiti alle unità minime di intervento.

E' obbligatoria la presentazione di uno specifico progetto di sviluppo industriale fra gli elaborati del PUA, come precedentemente indicato nel presente articolo al punto **Caratteristiche dell'azione territoriale complessa.**

E' fatto obbligo, ai fini delle tutele delle componenti naturalistiche e paesistiche, di realizzare le seguenti azioni contestualmente alla formazione del PUA:

- redazione di un Piano di Gestione Forestale e Ambientale (PGFA);
- redazione di una Piano per la (ri)-costruzione della Rete Ecologica della tenuta di Castelfalfi
- redazione di un piano di gestione del/i cantiere/i.

Il/i PUA e i piani settoriali sopraelencati devono:

- avere il supporto delle indagini geologico-tecniche ove previsto da legge in materia, o degli studi geognostici ove e come indicato dalla valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi;
- ottenere, prima della loro approvazione definitiva, il parere delle autorità competenti e dei soggetti preposti alla gestione delle risorse oggetto dei medesimi.

In alternativa al PUA unitario possono essere presentati singoli PUA per ogni Unità minima di intervento. In tal caso dovrà essere preliminarmente approvato uno schema generale riferito all'intera Tenuta, con specificazione del progetto delle dotazioni infrastrutturali e degli interventi ambientali, accompagnato dal Piano di Gestione Forestale e Ambientale e dal Piano per la (ri)-costruzione della Rete Ecologica precedentemente definiti.

Il o i PUA potranno essere presentati dai proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, e potranno essere convenzionati con le modalità previste dall'art. 66, L. R. 1/2005. In caso di inerzia dei proprietari, il/i PUA potranno essere approvati anche ad iniziativa pubblica

OSS.
3.C.11

Valutazione integrata del PUA

Nella formazione del PUA deve essere svolto un processo di valutazione integrata comprensivo di partecipazione, che utilizzi in modo esplicito la valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi, e ne approfondisca, ove necessario, gli aspetti funzionali al livello progettuale attuativo.

Oltre agli approfondimenti conoscitivi, la valutazione integrata in fase attuativa dovrà:

~~[Oltre agli approfondimenti conoscitivi, la valutazione integrata in fase attuativa dovrà:]~~

- rispettare (e darne conto in via esplicita) le raccomandazioni vincolanti per la mitigazione e il miglioramento qualitativo degli interventi contenuti nella valutazione integrata della variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi (punto 12. AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE);
- In sede di esame dei progetti di PUA o attuativi-esecutivi il Comune può imporre la demolizione senza ricostruzione di volumi squalificanti
- sviluppare le indicazioni non vincolanti e proporre le scelte fra le opzioni alternative per la mitigazione e il miglioramento qualitativo degli interventi contenuti nella valutazione integrata della variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi (punto 12. AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE);
- verificare i bilanci idrici ed energetici;
- indicare le modalità e gli indicatori per il monitoraggio degli effetti degli interventi durante le fasi di cantiere e per almeno 12 mesi successivi alla realizzazione dell'ultimo intervento.

OSS. 2.2

OSS. 2.3

Condizioni per la progettazione e la realizzazione

Allegato alla presente Norme, un fascicolo intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE riassume tutte le raccomandazioni vincolanti, suggerite, alternative, della Valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all'ambito di trasformazione di Castelfalfi, da rispettare in via obbligatoria e specifica nelle fasi urbanistiche attuative.

Oltre a quanto contenuto in detto fascicolo, avente valore normativo, si statuisce quanto segue, che prevale su quanto eventualmente contenuto per medesimo argomento o zona nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- ai fini della integrità delle caratteristiche del paesaggio agrario consolidato, non sono ammesse recinzioni se non nelle forme stabilite dall'art 20 delle presenti Norme e comunque tali da non configurare frazionamenti del territorio aperto in forma di giardini urbani;
- nel rispetto del paesaggio agrario consolidato, ~~[non]~~ è ammessa la realizzazione di piscine come normata all'art, 39, comma 20 ~~[di una piscina per ogni edificio isolato]~~, purchè sia rispettato il bilancio idrico complessivo e non sia utilizzata acqua da prelievo acquedottistico; la loro localizzazione dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento. Le piscine devono essere realizzate senza la creazione di volumi fuori terra, tranne che per modesti impianti tecnologici, e con finiture che si integrino nel contesto ambientale in cui vengono realizzate. ~~[mentre]~~ Sono sempre ammesse piscine all'interno di edifici, anche come modalità di riutilizzo degli annessi agricoli non più utilizzati a tal fine

OSS. 3.12

OSS. 3.12

- sono oggetto di assoluta tutela e pertanto assoggettati a restauro i seguenti beni architettonici di cui alla Del. CC. Di Montaione n. 270 del 12.7.1988: Castelluccio – edificio rurale e annesso; Castelfalfi – cimitero e cappella; Falcine – casa rurale; Cerchiaia – casa colonica; Casa Starnino - casa colonica; Via Nuova - casa colonica; Casa al Bosco - casa colonica; Urlari - casa colonica; Il Poderino - casa colonica; Stridi - casa colonica; Castelluccio – castello medievale del XV sec.;
- ai fini di mantenere un documento della memoria dei luoghi, è fatto divieto di demolire il “vecchio molino”, che le presenti norme assoggettano a restauro;
- ai fini di tutelare i caratteri storico architettonici e documentali delle case isolate e delle case sparse presenti nella Tenuta e il loro rapporto con il paesaggio circostante, è fatto obbligo di rispettarne le caratteristiche secondo quanto indicato nella valutazione integrata e nel fascicolo allegato alle presenti norme, avente valore normativo e intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia con o senza addizioni funzionali o ampliamenti devono dimostrare di non recare danno né agli aspetti esteriori né ai caratteri costruttivi e distributivi consolidati;
- per quanto attiene le attività commerciali non sono ammesse medie e grandi superfici di vendita sia alimentare che extra-alimentare né attività commerciali all’ingrosso;
- la definizione delle attività commerciali è soggetta a verifica di compatibilità con le attività residenziali in particolare e, in generale, con le funzioni esistenti o di progetto dell’edificio, del complesso e dell’isolato o complesso di appartenenza, e alla verifica dell’adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico di cui può avvalersi;
- ai fini della qualità paesistica degli interventi si dovranno:
- utilizzare configurazioni insediative, tipologie architettoniche, componenti strutturali e finiture tali da assicurare la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo e la permanenza della tessitura agraria del paesaggio;
- rispettare i modelli insediativi delle case sparse, delle case isolate e dei nuclei caratteristici della maglia storicamente consolidata, per conseguire la valorizzazione ed il recupero dei valori tipologici e architettonici propri del territorio non in termini stilistici ma piuttosto in modo da legare le tipologie della tradizione con le forme della contemporaneità, con l’impiego di tecniche costruttive e materiali volti al contenimento dei consumi energetici sia in fase di costruzione che di gestione, alla ricerca della migliore contestualizzazione anche in ordine ai criteri di eco-sostenibilità nei confronti del contesto ambientale e paesaggistico. La scelta di riproporre l’immagine architettonica tradizionale non dovrà scadere in un linguaggio di superficie (“vernacolare”), ma permettere di realizzare edifici solidamente legati al contesto, tramite materiali, strutture, finiture legati fra di loro in coerenza di “forma e funzione” e coerenza fra distribuzione spaziale interna e prospetti;
- la progettazione degli Ambiti ~~5.10~~ 5.11, 5.12, 5.13, 5.14 dovrà tendere alla concentrazione dei volumi in modo da ottenere un effetto ‘borgo’.
- la progettazione dell’ambito 5.11 dovrà tener conto della presenza degli edifici Poggiali e Poggialini, che dovranno far parte della matrice insediativa del “nuovo borgo” turistico, e che potranno avere tutte le destinazioni necessarie al medesimo, ivi comprese quelle per l’alloggio del personale dipendente;
- per quanto riguarda la variante della SP26 prevista a nord dell’abitato si rinvia alle mitigazioni e alle misure indicate nel fascicolo allegato alle presenti norme, avente valore normativo e intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE e alla valutazione integrata che è parte della Valutazione integrata della Variante al Regolamento urbanistico relativa all’ambito di trasformazione di Castelfalfi

OSS. 3.C13

1. Circonvallazione S.P.26

~~FATTIBILITÀ: geomorfologica F3, ad eccezione di due tratti di viabilità ove la fattibilità geomorfologica è F4~~

OSS. 4

~~FATTIBILITÀ: sismica F3~~

~~FATTIBILITÀ: idraulica F1~~

~~NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico, data la vicinanza del ciglio di valle della nuova viabilità ad un orlo di scarpata attivo con tracce di frana di limitata estensione, si impone, anche se tale evidenza geomorfologica ricade esternamente all'areale di intervento, di mantenere una fascia di rispetto di almeno 5 m dal bordo scarpata.~~

OSS. 4.

~~Inoltre, nella realizzazione della nuova variante dovranno essere previste tutte quelle opere volte a scongiurare fenomeni di detensionamento dei terreni relativi alla porzione di monte e soprattutto bloccare eventuali sviluppi di tipo retrogressivo in corrispondenza della porzione di valle. Si prescrive pertanto di materializzare una paratia, di pali, con trave di testa in c.a., ben ammassati nel substrato, con sola funzione di presidio. Alternativamente possono essere previsti interventi di diverso tipo, volti comunque a garantire la messa in sicurezza del nuovo manufatto e dello stato dei luoghi relativamente alle problematiche descritte. Si prescrive inoltre di predisporre un'efficiente regimazione delle acque che interessi le banchine della nuova sede stradale ed anche il tratto acclive sottostante alla scarpata ed inserito in classe di pericolosità G.4.~~

~~Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con altre eventualmente mirate alla verifica del grado di addensamento dei terreni. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto comprendendo, in questo caso, le opere di presidio e consolidamento precedentemente indicate.~~

~~NOTE Si esprime per gran parte del tratto in variante una fattibilità geomorfologica F3, una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1 ad eccezione di due tratti di viabilità ove la fattibilità geomorfologica è F4.~~

OSS. 4

~~Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico, data la vicinanza del ciglio di valle della nuova viabilità ad un orlo di scarpata attivo con tracce di frana di limitata estensione, si impone, anche se tale evidenza geomorfologica ricade esternamente all'areale di intervento, di mantenere una fascia di rispetto di almeno 5 m dal bordo scarpata.~~

~~Inoltre, vista l'importanza infrastrutturale dell'opera, l'entità dei fenomeni geomorfologici che risultano lambire alcune zone della viabilità di progetto ed i terreni di riporto sui quali parzialmente insiste, si prescrive, lungo i tratti della variante classificati F4 (in quanto complessivamente più problematici), la realizzazione di due paratie di pali, con trave di testa in c.a., ben ammassate nel substrato, con sola funzione di presidio ed ubicate come riportato nella Carta della Fattibilità a tratto grafico scuro.~~

~~Si prescrive inoltre di predisporre un'efficiente regimazione delle acque che interessi le banchine della nuova sede stradale ed anche il tratto acclive sottostante alla scarpata ed inserito in classe di pericolosità G.4.~~

~~Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con altre eventualmente mirate alla verifica del grado di addensamento dei terreni. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto comprendendo, in questo caso, le opere di presidio e consolidamento precedentemente indicate.~~

Parcheggi

FATTIBILITA': geomorfologica F2,

FATTIBILITA': sismica F2

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Anche in questo caso, onde evitare che il ruscellamento delle acque meteoriche possa danneggiare le scarpate, si prescrive che sia predisposta un'efficiente regimazione delle acque superficiali. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da apposita campagna geognostica.

2 "Verde pubblico"

~~FATTIBILITA' F1 senza prescrizioni~~

NOTE Per la rimanente porzione est del comparto, quella destinata a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

OSS. 4.

Centro abitato di Castelfalfi

Le nuove costruzioni da realizzare nel centro abitato di Castelfalfi non dovranno fare ricorso ad architetture imitative vernacolari.

OSS. 2/int.1

~~FATTIBILITA': geomorfologica classe G.2 (media) con un limitato settore occidentale in classe G.3 (elevata) per la presenza di orli di scarpate artificiali su materiale di riporto con pendenze superiori al 15% e di una scarpata di frana (ubicata ad ovest ed esternamente al perimetro).~~

OSS. 4.

Si tratta di una zona posta subito a nord del nucleo storico di Castelfalfi, e che comprende quest'ultimo, il castello e la chiesa. Sono previste strutture turistico-ricettive, zone di completa-mento residenziale, un centro congressi, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde pubblico, ecc (Tav.7).

OSS. 4

Trattandosi di una zona di alto morfologico con interventi posti, mediamente, a discreta distanza da scarpate naturali o di origine antropica e su litologie prevalentemente sabbiose compatte, la pericolosità geomorfologica risulta in massima parte in classe G.2 (media) con un limitato settore occidentale in classe G.3 (elevata) per la presenza di orli di scarpate artificiali su materiale di riporto con pendenze superiori al 15% e di una scarpata di frana (ubicata ad ovest ed esternamente al perimetro). Per quanto riguarda la variante n.8 si evidenzia una interferenza lungo il bordo ovest dell'intervento con una fascia di rispetto relativa all'orlo di frana che sovrasta un settore interessato da frane stabilizzate e a franosità diffusa. Per questo motivo questa parte dell'areale è stata classificata in G.4

Per quanto concerne la pericolosità sismica quasi tutto il centro abitato ricade in classe S.1 (bassa) con isolate aree in classe S.3 (elevata) per la presenza di indicatori di effetti locali o di sito (classificati come 4 in tabella n.1 di cui all'All.1 del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) dovuti alla presenza di spessori variabili di materiale di riporto. Infine, per la pericolosità idraulica, data la posizione collinare, è stata evidenziata una classe I.1 (bassa).

Si esprimono per i vari interventi le seguenti classi di fattibilità:

Variante	Fattibilità Geomorfologica	Fattibilità sismica	Fattibilità idraulica
3	F2	F2	F1
4	F2	F2	F1
5	F1	F1	F1
6	F2	F3	F1
7	F2	F3	F1
8	F2/F4 (parte)	F2/F3 (parte)	F1
9	F2	F2	F1
10	F1	F1	F1
11	F2	F2/F3 (parte)	F1

3 Ex scuola

~~FATTIBILITA': geomorfologica F2~~

~~FATTIBILITA': sismica F2~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

OSS. 4

4 Zona B0

~~FATTIBILITA': geomorfologica F2~~

~~FATTIBILITA': sismica F2~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

OSS. 4

5 Verde pubblico

~~FATTIBILITA': geomorfologia F1~~

~~FATTIBILITA': sismica F1~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

OSS. 4

6 Zona Br (con ristorante)

DU: Residenza e, al piano terra, attività commerciali e di servizio (ristorante, bar, negozi).

OSS. 3/int.A4

Sul totale 3.800 mq, di cui 3.000 mq di nuova costruzione

OSS. 3/int.A5

Nei piani superiori dovranno essere reperiti almeno 10 alloggi per residenza permanente con una Sul media di 100 mq/alloggio, quindi per una Sul totale di 1000 mq.

~~FATTIBILITA': geomorfologica F2~~

~~FATTIBILITA': sismica F3~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

OSS. 4

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista l'attribuzione di classe di fattibilità sismica F3, si prescrivono le verifiche codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007, mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per le aree destinate a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

7 Zona F Centro Congressi (ex Tabaccaia) (v. Art. 33)

~~FATTIBILITA': geomorfologica F2~~

~~FATTIBILITA': sismica F3~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

OSS. 3/int.A

OSS. 4

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista l'attribuzione di classe di fattibilità sismica F3, si prescrivono le verifiche codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007, mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per le aree destinate a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

8 Ambito 5.10 (Zona C) (Tav. 7) Centro abitato

Du _____ turistico-ricettivo e Centro benessere

Sul totale [~~16.600~~] 12.100 mq.

OSS. 3/int.A

la progettazione dell'Ambito 5.10 dovrà tener conto della visibilità delle nuove costruzioni dalle parti della tenuta poste a quota inferiore, curando in particolare il rapporto che verrà a instaurarsi con l'emergenza architettonica/storica/paesaggistica del Castello, rapporto che non dovrà essere concorrenziale.

~~FATTIBILITA': geomorfologica — F2~~

~~FATTIBILITA': sismica — F2/F3 (parte)~~

~~FATTIBILITA': idraulica — F1~~

OSS. 4

~~NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico data la vicinanza, lungo il lato ovest, ad una corona di frana con indizi locali di instabilità si impone, per detto intervento, di mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal bordo della scarpata a meno di effettuare appositi studi, corredati da specifica campagna geognostica, per la definizione di eventuali interventi di messa in sicurezza.~~

OSS. 4

~~Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista la marginale attribuzione in classe di fattibilità F3, si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con altre specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.~~

OSS. 4

Poiché l'area di influenza della corona di frana con indizi di instabilità risulta lambire la perimetrazione della variante nel settore centro-meridionale si impone, lungo il tratto in questione, di mantenere eventuali interventi edilizi al di fuori di detto limite individuato nella relativa cartografia con fattibilità geomorfologica F4.

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista la marginale attribuzione in classe di fattibilità F3 risultante da un locale accumulo di materiale di riporto di spessore comunque esiguo (cfr. sondaggio S.4 in **AII.1**), si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con altre specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

9 Area di interesse comune (Piscina)

L'area è normata dall'art. 32 delle NTA. Per i fabbricati esistenti al di fuori di quello della piscina è consentita la ristrutturazione urbanistica a parità di Sul per ricavare alloggi del personale e attività commerciali connesse alla piscina.

OSS. 3.C3,
3/int.A2

~~FATTIBILITA': geomorfologia — F2~~

~~FATTIBILITA': sismica — F2~~

~~FATTIBILITA': idraulica — F1~~

OSS. 4

10 Parco –

DUverde pubblico attrezzato

~~FATTIBILITA': geomorfologia — F1~~

~~FATTIBILITA': sismica — F1~~

~~FATTIBILITA': idraulica — F1~~

OSS. 2.8

OSS. 4

11 Zona F – Nuovo Centro

L'area centrale dell'abitato allargato, comprendente anche il colle dietro la Pieve, è destinata a funzioni di importante richiamo collettivo, come il centro informativo e mostre della Società che gestirà il resort turistico, un parco urbano con all'interno un'attrezzatura per spettacoli all'aperto.

OSS. 3/intB2

Gli edifici che saranno in essa previsti dovranno pertanto tendere alla massima trasparenza. In essi è ammessa la realizzazione di uffici privati fino ad una Sul di 600 mq..

Nella Zona F – Nuovo Centro il PUA potrà prevedere anche la localizzazione di un asilo nido/scuola materna a servizio dell'abitato di Castelfalfi, purché presenti una buona accessibilità, non sottragga spazio pubblico all'area posta al livello inferiore e sia garantita la sicurezza. Contestualmente all'adozione del Pua, dovrà essere adottata una variante al RU per eliminare la previsione dell'area scolastica a lato della chiesa e sostituirla indicativamente con un'area di verde pubblico attrezzato.

Ai fini dell'integrazione fra l'area a livello strada e la zona più alta del colle dovranno essere realizzati percorsi che permettano l'accessibilità alle parti di verde pubblico, garantendo la possibilità di accesso anche a persone disabili.

~~FATTIBILITA': geomorfologica F2~~

~~FATTIBILITA': sismica F3~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

OSS. 4

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico, vista l'attribuzione di classe di fattibilità sismica F3, si prescrivono le verifiche codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007, mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per le aree destinate a tipi di utilizzo prettamente conservativi (prato-giardino, aree a verde con alberature, ecc.) si assegna una classe di fattibilità F1 senza prescrizioni.

12 Ambito 5.11 (Zona E) (Tav. 2) Poggiali

Du turistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 430

Sul totale (oltre la Sul dei casali e delle due case bifamiliari esistenti) 24.000 mq. di cui 14.000 per i posti letto e in 10.000 mq di Sul per servizi strettamente funzionali all'attività ricettiva

OSS. 3.C4

~~FATTIBILITA': geomorfologica F3~~

~~FATTIBILITA': sismica F3~~

~~FATTIBILITA': idraulica F1~~

~~NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si impone che sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m dagli orli di scarpata attiva e di frana a meno di effettuare appositi studi, corredati da specifica campagna geognostica, per la definizione di eventuali interventi di messa in sicurezza.~~

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si prescrive che sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m dagli orli di scarpata attiva e di frana, come già evidenziato dall'estensione del bordo nella carta della pericolosità geomorfologica.

Per il settore a sud di Poggiali, interessato dall'area di instabilità descritta precedentemente, si dovrà provvedere anche allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche, allo stato attuale e di progetto, che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica integrata dall'esecuzione di indagini geofisiche puntuali in modo da definire nel modo più esauriente l'area caratterizzata dal materiale di riporto con indizi di instabilità testé accennata. Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione.

16 Ambito 5.12 (Zona E) (Tav. 2) San Pietro

Du _____ residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) e residenziale (R)

Sul totale ~~[11.600]~~ 9.500 mq. di cui ~~6.600~~ 4.500 residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR) e 5.000 residenziale (R)

OSS. 3/int.A5

N. alloggi _____ 30

La progettazione dovrà tendere a costituire coi volumi edilizi previsti delle formazioni compatte, tenendo conto della morfologia del terreno; dovrà rispettare le colture di pregio, creare degli spazi all'aperto per la vita in comune degli utenti delle residenze temporanee e permanenti, rispettare e valorizzare i percorsi pedonali esistenti, garantire l'accessibilità veicolare straordinaria a tutte le abitazioni ed assicurare il rispetto degli standard di legge (verde, parcheggi) per le residenze permanenti. La progettazione urbanistica dovrà valorizzare i luoghi di particolare pregio paesaggistico e le zone panoramiche di notevole interesse, mentre la progettazione architettonica, in armonia con le prescrizioni e le valutazioni riferite alla presente normativa ed alla valutazione integrata, deve essere finalizzata ad un inserimento ambientale di qualità ed eccellenza

OSS. 2/int.2

FATTIBILITA': geomorfologica F2, F3

OSS. 4

FATTIBILITA': sismica F1

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico preme sottolineare la vicinanza, esternamente al bordo SW dell'areale, di un'area a pericolosità geomorfologica G.4 dovuta alla presenza di una corona di frana e di un ciglio di scarpata delimitanti una zona instabile per franosità diffusa. Pur trattandosi di un'area di instabilità esterna al perimetro dell'intervento, si prescrive sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m dall'orlo di scarpata indicato.

Nel caso su aree inserite in classe G.3 debba essere ubicato un intervento edificatorio e/o di viabilità, si prescrive che vengano effettuate delle apposite verifiche di stabilità del pendio allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

~~Si osserva inoltre che lungo il versante sud dell'areale è riportata una zona di frana definita dal PAI in classe P.F.3. Nel caso i futuri interventi dovessero coincidere anche con detta zona si ricorda che essi dovranno essere redatti ai sensi della normativa del caso.~~

OSS. 4

Per quanto riguarda infine la zona di frana definita dal PAI in classe P.F.3 e nel caso i futuri interventi dovessero coincidere anche con detta zona si ricorda che essi dovranno essere redatti ai sensi della normativa del caso.

OSS. 4

17 Ambito 5.13 (Zona E) (Tav. 2) Starnino

Du _____ residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)

Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti) ~~[7.500]~~ 7.100 mq.

OSS. 3/int.A6

Valgono per questo ambito le stesse prescrizioni sulla progettazione urbanistica e architettonica di cui al punto 16 – San Pietro

OSS. 2/int.2

Parte cacuminale

FATTIBILITA': geomorfologica F2

FATTIBILITA': sismica F1

FATTIBILITA': idraulica F1

Tratto di versante sottostante

FATTIBILITA': geomorfologica F3

FATTIBILITA': sismica F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento sulla parte cacuminale una fattibilità geomorfologica F2, una fattibilità sismica F1 ed una fattibilità idraulica F1, mentre per il tratto di versante sottostante si esprime una fattibilità geomorfologica F3, una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1.

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si dovrà provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per quanto attiene le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono, per le porzioni ricadenti in pericolosità sismica elevata, le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione.

19 – Campo da golf Zona F Impianto sportivo (Art. 33)

OSS. 2.10

Club-house in loc. Poggio Nero con volume non superiore a 5000 mc., di nuova edificazione. Il progetto d'insieme dell'impianto e/o il PUA, oltre a definire i confini esatti del green, dovrà definire la Sul massima e il volume dei locali di servizio. Inoltre esso potrà prevedere impianti ed attrezzature sportive compatibili con l'attività golfistica che non richiedano altri nuovi volumi.

OSS. 3.C9,10

Gli interventi edificatori, di viabilità e di rimodellamento del terreno dovranno rimanere esterni alle zone ricadenti in pericolosità geomorfologica G.4 (molto elevata). In zona G.4 saranno possibili soltanto rimodellamenti minimi fino ad un massimo di 1,0 m di altezza. Eventuali opere di sbancamento, accumulo di materiale di riporto, rimodellamenti significativi superiori a 3,0 m e realizzazione di corpi d'acqua artificiali ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica G.3 (elevata) dovranno prevedere l'esecuzione di apposite verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

OSS. 3.C7

20 – Centrale di energia

In tale area di interesse generale è prevista la centrale di energia e relative attrezzature con volumetrie e destinazioni determinate dal progetto d'insieme e/o PUA. All'interno potranno essere comprese anche volumetrie previste dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale relazionate all'Ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi'

OSS.
3.C9ter

FATTIBILITA': geomorfologica F3, F4

FATTIBILITA': sismica F3, F4

FATTIBILITA': idraulica F1

OSS. 4

NOTE: Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F3 una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1. Per le problematiche evidenziate lungo il bordo est si esprime lungo questo limite una fattibilità geomorfologica F4 una fattibilità sismica F4 ed una fattibilità idraulica F1.

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si dovrà provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

OSS. 4

~~Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico data la vicinanza, lungo i lati nord ed est, ad una scarpata artificiale con indizi locali di instabilità, si impone di mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal bordo.~~

OSS. 4

Inoltre, sempre per il medesimo aspetto data la vicinanza, lungo i lati nord ed est, ad una scarpata artificiale con indizi locali di instabilità attiva, si impone di mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal bordo come già evidenziato dall'estensione del bordo nella carta della pericolosità geomorfologica.

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si impongono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto in special modo per quei manufatti che insisteranno nei tratti di versante lungo i bordi nord ed est.

22 – Area di recupero ambientale Ambito 5.14 La Collina (Zona E.) (Tav. 2)

Du residenziale integrato al sistema complessivo turistico-ricettivo (RTR)

OSS. 3.C8,
3/int.C1

Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti che si conservano) 4.500 mq.

Valgono per questo ambito le stesse prescrizioni sulla progettazione urbanistica e architettonica di cui al punto 16 – San Pietro

OSS. 2/int.2

FATTIBILITA': geomorfologica F3, F2

FATTIBILITA': sismica ~~F2~~ F1, F3

OSS. 4

FATTIBILITA': idraulica F1

~~NOTE: Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico si prescrive sia mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m dall'orlo di scarpata situato sul deposito di materiale di riporto lungo il lato SE del perimetro. Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F2 una fattibilità sismica F1 ed una fattibilità idraulica F1. Lungo i bordi est, sud ed ovest si indica una fattibilità geomorfologia F3 e sismica F3 in ragione delle litologie affioranti, dei riporti e delle notazioni geomorfologiche sottese.~~

Le scarpate antropiche interne all'areale, se mantenute nelle progettazioni future, andranno adeguatamente protette da fenomeni di erosione ed eventuali franamenti da paramenti murari adeguatamente dimensionati. ~~Inoltre, nel caso si intervenga sul tratto della viabilità posta al confine nord del perimetro, si prescrive la realizzazione di un adeguato intervento di consolidamento in corrispondenza del tratto interessato dalla scarpata attiva che potrebbe nel tempo retrocedere ed inficiare la sicurezza nonché l'uso della viabilità medesima.~~

OSS. 4

23 – C. Poggio Nero. Area di recupero ambientale (Art. 25bis)

OSS. 3.B4

FATTIBILITA': geomorfologica F2, F3

FATTIBILITA': sismica F3

OSS. 4

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F2 una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1 a parte un ridotto settore lungo il bordo ovest con fattibilità geomorfologica F3.

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto geomorfologico, si impone di mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal ciglio della scarpata ubicata sul confine SE dell'areale.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma. Si dovrà inoltre provvedere allo sviluppo di adeguate verifiche di stabilità in condizioni sismiche allo stato attuale e di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

24 – Impianto di depurazione delle acque di scolo

FATTIBILITA': geomorfologica F2

FATTIBILITA': sismica F3

FATTIBILITA': idraulica F1

NOTE: Si esprime per l'intervento una fattibilità geomorfologica F2 una fattibilità sismica F3 ed una fattibilità idraulica F1.

OSS. 4

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti l'aspetto sismico si prescrivono le verifiche del caso (codificate al comma 3.5 dell'Allegato A del D.P.G.R. n.26/R del 27/04/2007) mettendo in relazione le condizioni progettuali (sbancamenti, carichi da trasmettere al terreno ecc.) con le risultanze delle indagini geognostiche svolte e/o, se del caso, integrate con nuove eventuali specificamente mirate alla verifica sul grado di addensamento dei terreni di imposta dei fabbricati ed all'opportuno dimensionamento del coefficiente sismico di fondazione. In particolare si dovrà valutare, sulla base delle opere di progetto e delle tensioni trasmesse al terreno in fase di supporto alla progettazione esecutiva, l'entità dei cedimenti totali compresi quelli indotti dal sisma.

Per quanto attiene eventuali prescrizioni inerenti l'aspetto di vulnerabilità degli acquiferi, visto l'esiguo spessore dei depositi alluvionali (cfr. sondaggio S1 in "Sondaggi Variante 24 – Impianto di depurazione" – All.1) e l'assenza della falda, si ritiene sia sufficiente condurre i lavori nel rispetto delle normative vigenti in materia.

25 – Case isolate in zona E

Le nuove costruzioni dovranno rispettare il modello insediativo storico agrario consolidato, evidenziato dagli elaborati della Valutazione integrata facente parte della presente Variante.

OSS. 2.4

Sul totale (oltre la Sul dei casali esistenti confermati dal PUA) 4.400 mq.

La Sul di ogni nuovo edificio non potrà essere inferiore a 220 mq

OSS. 3.A,
2/int.5

Norma transitoria e finale

Salvo che per il centro storico di Castelfalfi, per il quale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, fatte salve le più restrittive previsioni contenute nei piani di recupero in vigore, fino all'approvazione del/i PUA [redatto a seguito dell'approvazione del Progetto di fattibilità di cui all'art. 35,] sono ammessi gli interventi A, B, C dell'art. 31, L. 457/78 e quelli previsti nei PUA vigenti, nonché la realizzazione di una club-house a servizio dell'esistente impianto di golf, nelle dimensioni massime di 5000 mc, compresi i volumi esistenti, ossia compresi i casali da conservare in località Poggio Nero, posti a diretto contatto e utilizzabili per la Club-house

OSS. 2/int.6

OSS. 3.C14

Allegato

Del presente articolo fa parte integrante il fascicolo allegato alle presenti norme, avente valore normativo e intitolato AZIONI DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE/ ALTERNATIVE

IANO

Ambito di azione territoriale complessa di Iano

L'Azione dovrà essere finalizzata allo sfruttamento della risorsa termale in attuazione dell'obiettivo indicato per l'UTOE n. 5 all'art. 22 della Disciplina e Statuto dei luoghi del P.S. approvato, prevedendo destinazione termale, di servizi benessere e turistico-ricettiva.

L'approvazione del Progetto di fattibilità di cui all'art. 36 è subordinata all'ottenimento da parte dei proponenti della concessione mineraria ai sensi della normativa vigente.

Senza Variante al R.U è ammessa la costruzione di 2 alloggi e fino a 12 posti letto.

Ambito 5.6 (Zona C) (Tav. 9) Borgoiano

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 10

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 100 mc. oltre a 2000 mc per servizi aggiuntivi. E' ammessa la riorganizzazione dei servizi esistenti.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. Gli interventi dovranno curare particolarmente gli aspetti legati allo smaltimento dei liquami, visto anche il previsto utilizzo di acque termali, per la presenza nelle vicinanze di opere di presa dell'acquedotto pubblico. In particolare si dovrà accertare la perfetta tenuta del sistema fognante fino alla sua immissione nella rete pubblica di smaltimento.

Ambito 5.7 (Zona C) (Tav. 9) Locanda

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 26

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

E' ammessa la costruzione anche di un Centro benessere con un V = 1000 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione dell'intervento risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Gli interventi dovranno curare particolarmente gli aspetti legati allo smaltimento dei liquami per la presenza nelle vicinanze di opere di presa dell'acquedotto pubblico. In particolare si dovrà accertare la perfetta tenuta del sistema fognante fino alla sua immissione nella rete pubblica di smaltimento.

Ambito 5.8 (Zona C) (Tav. 9) Iano

Duresidenza

N. alloggi 20

Volume totale massimo8000 mc.

Il PUA dovrà essere concepito come un'integrazione organica del centro abitato attuale e contribuire alla dotazione di spazi e servizi del centro stesso. Pertanto dovrà prevedere spazi per parcheggi e verde pubblico in misura superiore agli standard e tendere a formare un 'luogo centrale'.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: la realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità per lo stato attuale, per la fase di cantiere e per lo stato di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Per quanto riguarda in particolare l'adeguamento della viabilità esistente, questo dovrà porre attenzione alla presenza di un corpo di frana quiescente e di un'area con franosità diffusa a valle nel settore meridionale di tale adeguamento viario.

Gli interventi dovranno curare particolarmente gli aspetti legati allo smaltimento dei liquami per la presenza nelle vicinanze di opere di presa dell'acquedotto pubblico. In particolare si dovrà accertare la perfetta tenuta del sistema fognante fino alla sua immissione nella rete pubblica di smaltimento.

Ai sensi dell'art. 78 del PIT si ricorda che i nuovi spazi destinati a parcheggi o viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque.

Sottosistema dell'alta collina/A (Montaione)

Art. 46 - UTOE 7 - del parco dell'Aglione/A (Montaione)

Una parte dell'UTOE ricade all'interno del perimetro delle "Aree di reperimento Parchi" individuate dal PTCP. Il R.U. ne definisce più esattamente il perimetro classificandolo come 'Parco territoriale'. Le aree in esso comprese ricadono al di fuori del campo di applicazione della L.R. 64/95 in quanto soggetta alla disciplina della L.R. 49/95.

In via transitoria, fino all'approvazione del Regolamento del Parco, continuano ad applicarsi le discipline previste dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Nel territorio esterno al perimetro del Parco è vietata la costruzione di serre fisse, nonché la costruzione di nuovi annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo.

Non è consentita l'installazione di piccoli annessi anche con struttura precaria.

Zone E

Ambito 7.1 (Tav. 2) Rodilosso

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 12

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: tutti gli interventi edificatori si dovranno mantenere esterni alla zona con pericolosità 3b che tra l'altro risulta boscata.

Ambito 7.2 (Tav. 2) Bosco Lazzeroni

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 15

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: tutti gli interventi edificatori si dovranno mantenere esterni alla zona con pericolosità 3b. La realizzazione di eventuali sbancamenti e riporti superiori a 2 metri risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica.

Ambito 7.3 (Tav. 2) La Rimessa

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 12

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: tutti gli interventi edificatori si dovranno mantenere esterni alla zona con pericolosità 3b che tra l'altro risulta in parte boscata e 4 (laghetto collinare). Inoltre la realizzazione degli interventi di edifici ricettivi dovrà mantenersi ad oltre 10 metri di distanza dalle scarpate sia antropiche che non attive esistenti.

Sistema della fascia collinare volterrana

Sottosistema delle argille meridionali

Art. 47 - UTOE 8 - delle argille meridionali/A (Montaione)

Zone E

Ambito 8.1 (Tav. 2) Torri

Duturistico-ricettivo

N. Posti letto in aumento 30

Il Volume massimo per posto letto, comprensivo del volume per i servizi, è stabilito in 80 mc.

FATTIBILITA': classe 3

NOTE: tutti gli interventi edificatori si dovranno mantenere esterni alla zona con pericolosità 4 e fattibilità 4. La realizzazione degli interventi risulta legata alla effettuazione di verifiche di stabilità sia per lo stato attuale che di progetto che utilizzino dati ricavati da specifica campagna geognostica. Dovranno essere comunque realizzate fondazioni profonde e/o drenaggi profondi.

Ambito 8.2 (Tav. 2) Forni

Duresidenza e turistico-ricettivo

V E' ammesso un incremento fino a 300 mc. rispetto a quello esistente considerando anche i volumi oggetto di condono edilizio. Dovranno essere sempre rispettate le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio del PTCP.

Obbligo di P.d.R.

FATTIBILITA': classe 2