



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

ELABORATO "E"

NORME

DISCIPLINA GENERALE

Febbraio 2014

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1- Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento urbanistico, formato, in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al Piano strutturale del Comune di Pontassieve, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

- a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
- c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
 - delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
 - delle destinazioni d'uso vincolanti.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente regolamento urbanistico:

- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal medesimo presente regolamento urbanistico si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

3. La disciplina dettata dal presente regolamento urbanistico trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pontassieve, con esclusione del territorio compreso entro la delimitazione degli ambiti definiti a progettazione differita, la cui disciplina, avente l'insieme dei contenuti di cui al comma 2, è rinviata a un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico, e per il quale trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, dettate dal Titolo V. delle presenti norme.

Articolo 2 - Elaborati costitutivi

1. Il presente regolamento urbanistico è costituito da:

- a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il Piano strutturale, nonché la descrizione del medesimo presente regolamento, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni;
- a1) n. 2 tavole (Tav. Nord e Tav. Sud – scala 1/10.000) corrispondenti all'elaborato grafico recante “Sistemi, sottosistemi e altri elementi del territorio” del Piano strutturale, con rettifica di errori materiali del medesimo Piano strutturale;
- b) i seguenti elaborati di specificazione e di integrazione del quadro conoscitivo del Piano strutturale:
- b1)n.4 “Schede monografiche degli elementi del sistema insediativo esistente” (Pontassieve, Sieci, Molino del Piano, Montebonello, Santa Brigida, Doccia, Fornello, Acone, Monteloro);
- b2) n.6 tavole (scala 1/5.000) recanti “Manufatti edilizi di interesse culturale nel territorio rurale e aperto” e relativo repertorio;
- c) i seguenti elaborati grafici di contenuto programmatico:
- c1) n.3 tavole (scala 1/5.000) contenenti gli “Assetti programmati degli elementi dei Sistemi Territoriali;
- c2) n.7 tavole (scala 1/2.000) contenenti il “Programma generale dell’accessibilità urbana” (Pontassieve, Sieci, Molino del Piano, Montebonello, Santa Brigida, Doccia e Fornello, Acone e Monteloro);
- d) i seguenti elaborati grafici di contenuto precettivo:
- d1) n.2 tavole (Tav. Nord e Tav. Sud – scala 1/10.000) recanti “Assetto del territorio: territorio rurale e aperto”;
- d2) n.2 tavole (Tav. Nord e Tav. Sud – scala 1/10.000) recanti “Assetto del territorio: altri elementi del territorio”;
- d3) n.7 tavole (scala 1/2.000) recanti “Assetto del territorio: sistemi insediativi di Pontassieve, Sieci, Molino del Piano, Montebonello, Santa Brigida, Doccia e Fornello, Acone e Monteloro”;
- e) le presenti Norme, delle quali formano parte integrante:
- l'Allegato 1, contenente l'elenco delle specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate, nel territorio del Comune di Pontassieve;
 - l'Appendice 1, contenente le Definizioni, stabilite ai fini e per gli effetti dell'interpretazione e dell'applicazione delle medesime presenti Norme;
 - l'Appendice 2, contenente le schede norma relative agli ambiti a progettazione unitaria;
- f) le disposizioni relative alla Fattibilità geologica e alle Attribuzioni alle classi di fattibilità geologica che assumono valenza prescrittiva, a esse sono correlate:
- Elaborato f.0 -Relazione tecnica sui criteri per l'attribuzione della fattibilità geologica e schede di fattibilità;
- Carta della fattibilità redatta in n. 6 fogli in scala 1:2.000 come sotto ripartiti per quanto riguarda i centri abitati:
- Tavola f.1 – *Utoe n. 1* - Molino del Piano – località Molino del Piano
 - Tavola f.2 – *Utoe n. 1* - Molino del Piano – località Santa Brigida
 - Tavola f.3 – *Utoe n. 2* - Montebonello – località Montebonello
 - Tavola f.4 – *Utoe n. 3* - Pontassieve – località Capoluogo
 - Tavola f.5 – *Utoe n. 4* - Sieci – località Sieci
 - Tavola f.6 – *Utoe n. 4* - Sieci – località Monteloro;
- Ulteriori *elaborati relativi ad approfondimenti di particolari aspetti del quadro conoscitivo* riguardanti due particolari zone oggetto di previsione di trasformazione urbanistica:
- Elaborato f.7 – *Utoe n. 3* - Pontassieve – località Capoluogo
 - Approfondimento geognostico e geotecnico sull'intervento P1a a seguito di richiesta dell'istruttore del competente U.R.T.T. in sede di verifica del Piano Strutturale;
 - Elaborato f.8 – *Utoe n. 3* - Pontassieve – località Capoluogo
 - Approfondimenti previsti dai comma 3.2 e 3.3 della Del. C.R. n. 94/85 per l'intervento P6, forniti dalla Amministrazione Comunale di Pontassieve a seguito di istruzione di precedente pratica di variante urbanistica, già oggetto di parere favorevole in fase istruttoria da parte del competente Ufficio del Genio Civile di Firenze (allegato in elaborato f.8) con prot. 2968/400/07/05 del 18.2.2003.
- g) La valutazione degli effetti ambientali.

Articolo 3 – Efficacia

1. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del Comune di Pontassieve, approvato con deliberazione della Giunta regionale del 24 gennaio 2000, n.48, e di ogni sua successiva variante generale o parziale, nonché di ogni suo piano attuativo o programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, eccettuati quelli le cui disposizioni sono espressamente assunte e fatte proprie dal medesimo presente regolamento urbanistico, e comunque di quelli di cui non siano trascorsi i termini fissati per le rispettive realizzazioni e di cui sia intercorsa l'adozione da parte del consiglio comunale o l'approvazione da parte della giunta municipale alla data di adozione del succitato regolamento urbanistico.

2. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte ai commi 5, 6 e 7, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano strutturale del Comune di Pontassieve.

3. Le utilizzazioni stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, in quanto destinazioni d'uso vincolanti, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.

4. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili, o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni.

5. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico recanti la diretta attribuzione a unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i piani attuativi, o i progetti esecutivi, relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

6. Le disposizioni dei piani attuativi del presente regolamento urbanistico recanti la diretta attribuzione a unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo fissato dai medesimi piani attuativi, e comunque non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei predetti piani attuativi, sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

7. Le disposizioni di cui alle schede che compongono l'Appendice 2 delle presenti norme, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche, da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, ove non sia intercorsa l'approvazione dei predetti strumenti esecutivi da formare, e, nel caso essi siano di iniziativa privata non sia stata stipulata la relativa

eventualmente richiesta convenzione, o non sia stato sottoscritto il relativo eventualmente richiesto atto unilaterale d'obbligo.

8. Decorsi inutilmente i periodi di tempo di cui ai commi 5, 6 e 7, degli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge, e di ogni altra pertinente disposizione dettata dalla pianificazione sovraordinata e dal presente regolamento urbanistico:

- a) qualora i predetti immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel subsistema del territorio rurale e aperto in cui i medesimi predetti immobili ricadono;
- b) qualora i predetti immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, esistenti, senza mutamento degli usi in atto.

PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto

Capo I. Le grandi articolazioni del territorio rurale e aperto

Articolo 4 - I subsistemi

1. In conformità al piano strutturale, sono individuati e perimetrati, nelle tavole contrassegnate con d1) del presente regolamento urbanistico, i seguenti subsistemi del territorio rurale e aperto:

- subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua;
- subsistema dei fondovalle principali a prevalente utilizzazione agricola;
- subsistema della bassa collina;
- subsistema dell'alta collina;
- subsistema dei rilievi submontani.

2. In coerenza con le caratteristiche dei subsistemi del territorio rurale e aperto definiti dal piano strutturale, e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, individuate dal medesimo piano strutturale, sono differenziate, ove necessario od opportuno, le disposizioni relative a:

- i criteri di valutazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, dettati dall'articolo 5;
- le attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti anche in più subsistemi, individuati o meno dal presente regolamento urbanistico, di cui al Capo II del presente Titolo;
- le trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, di cui al Capo III del presente Titolo;
- le ulteriori trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, di cui al Capo IV del presente Titolo.

Articolo 5 - I criteri di valutazione

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle norme del presente regolamento urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui ai seguenti commi del presente articolo.

2. In tutti i subsistemi, eccettuato il subsistema dei rilievi submontani, deve essere prevista l'adozione di "buone pratiche agricole", come indicato dalla programmazione regionale, con l'obiettivo di preservare la qualità delle risorse idriche e dei suoli. Deve inoltre essere previsto l'aumento delle superfici agricole condotte con tecniche produttive biologiche o integrate secondo le relative linee guida regionali.

3. Nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua devono essere previsti e progettati interventi di riqualificazione ambientale finalizzati alla sistemazione delle sponde e delle aree ripariali, e alla conservazione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e con l'impiego di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti, anche ai fini e per gli effetti di cui al comma 13 dell'articolo 28.

4. Nel subsistema dei fondovalle principali a prevalente utilizzazione agricola e nel subsistema della bassa collina deve essere prevista e progettata la ricostituzione di elementi di naturalità con funzioni di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, restauro, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati), con l'impiego di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e con la tradizione locale, anche ai fini e per gli effetti di cui al comma 13 dell'articolo 28.

5. Nel medesimo subsistema della bassa collina, e altresì nel subsistema dell'alta collina, devono essere previste e progettate la tutela, la manutenzione e il ripristino delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, acquadocci), con il mantenimento su di esse di significative estensioni di coltivazioni arboree tradizionali locali, anche ai fini e per gli effetti di cui al comma 13 dell'articolo 28.

6. Nel subsistema dell'alta collina deve inoltre essere assicurata la continuità della gestione delle aree agricole.

7. Nel medesimo subsistema dell'alta collina, e altresì nel subsistema dei rilievi submontani, devono essere previsti e progettati il ripristino di elementi della viabilità forestale e rurale, nonché il recupero o la realizzazione di sistemazioni forestali, e inoltre della infrastrutturazione minuta e degli arredi (recinzioni, piccole aree ricreative attrezzate, tabelle di segnalazione, e simili), con l'utilizzo di materiali coerenti, a fini di miglioramento gestionale del bosco e di fruizione escursionistico - ricreativa, anche ai fini e per gli effetti di cui al comma 13 dell'articolo 28.

8. Nel subsistema dei rilievi submontani deve inoltre essere assicurata la continuità di gestione delle aree agricole e foraggere, al fine di assicurare la permanenza del sistema di spazi aperti all'interno della prevalente matrice forestale. Al medesimo fine, cioè per conservare una rete di *habitat* aperti di fondamentale valore per il mantenimento della biodiversità, sono consentiti interventi di decespugliamento in terreni interessati da abbandono colturale, nei termini meglio specificati al comma 5 dell'articolo 12. Nel subsistema dei rilievi submontani, infine, devono essere previsti, anche mediante specifiche indicazioni dei piani di gestione e assestamento forestale, interventi per migliorare la stabilità e la diversità biologica e ambientale del bosco, favorendo le specie autoctone, mediante la rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere, il miglioramento delle aree a diffusione naturale delle specie forestali, la conversione dei boschi cedui all'alto fusto, il ripristino e la manutenzione di aree aperte e la realizzazione di corridoi ecologici dentro e tra le superfici forestali.

9. Con riferimento esclusivo al subsistema dei fondovalle principali e al subsistema della bassa collina deve essere dimostrata la redditività della gestione aziendale, secondo le indicazioni date da apposite deliberazioni del consiglio comunale. Fino a emanazione di tali indicazioni, la predetta dimostrazione deve basarsi sulle seguenti descrizioni e valutazioni:

- descrizione della situazione economica aziendale prima dell'effettuazione delle azioni di miglioramento;

- descrizione dei costi e dei tempi di realizzazione del miglioramento, compresi gli eventuali oneri finanziari;
- descrizione della situazione conseguente alle azioni di miglioramento a regime e per il periodo di tempo di transizione;
- valutazione, attraverso il calcolo del Reddito Lordo Standard (RLS), del miglioramento e consolidamento economico aziendale nei soli casi in cui è richiesta la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo ai sensi del comma 7 dell'articolo 3 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, e successive modificazioni e integrazioni. Sono comunque esclusi da tale valutazione gli investimenti a preminente ricaduta ambientale.

Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali

Articolo 6 - Difesa del suolo e simili

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza del comma 3 dell'articolo 15, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

Articolo 7 - Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale e aperto sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati.

2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua. Nello stesso subsistema degli impianti a rete di cui al comma 1 nei casi di nuova realizzazione può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale, mentre nei casi di ristrutturazione, ove il loro tracciato non sia di mero attraversamento, non se ne deve comunque prevedere l'avanzamento verso gli alvei fluviali

3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale e aperto, completamente interrati, salvo che vi sia contrasto con condizioni di fragilità, oppure di impedimenti ostativi, di origine geologica o geomorfologica. Il suddetto obbligo di interrimento si applica alle linee primarie, mentre sono esclusi i singoli allacciamenti che dalla linea primaria si distaccano verso le utenze private.

4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di

compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali di specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1. Tali impianti devono essere localizzati a non meno di 200 metri dagli edifici adibiti o adibibili a funzioni abitative ricadenti all'interno del sistema del territorio rurale e aperto; va considerata in via prioritaria la possibilità di localizzarli nei medesimi siti in cui esistano, o siano previste, altre strutture tecnologiche, ovvero strutture produttive non comportanti la presenza continuativa di persone.

5. In tutto il territorio rurale e aperto, eccettuato il subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, ed eccettuati, in genere, i boschi, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1.

Articolo 8 - Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Essi non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti. Laddove interessino il subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua non devono costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese.

Articolo 9 – Parcheggi

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di aree destinate a parcheggi, esclusivamente al di fuori delle superfici boscate e nelle pertinenze di edifici esistenti o edificabili, al servizio dei residenti e degli utenti dei medesimi edifici, e alle ulteriori condizioni che le eventualmente necessarie sistemazioni del piano di campagna non diano luogo a consistenti sbancamenti, né a consistenti riporti di terra, che non si proceda a impermeabilizzazione di terreni, e che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1. I parcheggi devono essere alberati con specie caducifoglie di alto fusto con almeno una pianta ogni due posti macchina. Gli impianti di illuminazione eventualmente necessari ai predetti parcheggi devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici vicini, comunque con lampade del tipo *cut-off*.

Articolo 10 - Spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nelle seguenti aree :

- a) nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua;
- b) nel subsistema dei rilievi submontani;
- c) all'interno delle superfici boscate;
- d) all'interno delle fasce di rispetto dei crinali;
- e) nelle zone individuate dal piano di coordinamento provinciale come ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, o aree di protezione paesistica e/o storico ambientale o aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, perimetrate nelle tavole contrassegnate con d2) del presente regolamento urbanistico;

sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, da parte delle aziende agricole, di spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti, alle condizioni e nei limiti, anche quantitativi, di cui alle vigenti specifiche disposizioni regionali.

2. L'ospitalità agrituristica in spazi aperti in tende e/o altri mezzi di soggiorno autonomo riferibili alla categoria dei veicoli ricreazionali quali caravan o camper può essere svolta in aziende che rispettano i requisiti di cui alla L.R. 30/2003 e del Regolamento di attuazione D.P.G.R. 46/R/2004 e successive modifiche ed integrazioni. L'ospitalità agrituristica in spazi aperti può essere esclusivamente stagionale, essendo la stagionalità riferita alla durata temporanea del soggiorno, a fini turistici, degli ospiti.

3. Nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli spazi di sosta di cui al comma 1 possono essere localizzati soltanto in un fondo rustico dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, in cui sussistano preesistenze edilizie, nonché in sostanziale adiacenza a tali preesistenze edilizie, fermo restando quanto disposto dal comma 6 circa le fasce di separazione. I medesimi predetti spazi di sosta devono inoltre essere localizzati in termini tali da minimizzare le esigenze di realizzazione di nuovi tratti di viabilità di raccordo con l'esistente viabilità carrabile di accesso alle preesistenze edilizie.

4. Le sistemazioni del piano di campagna eventualmente necessarie ai fini della ristrutturazione e della realizzazione degli spazi di sosta di cui al comma 1 non devono dare luogo a sbancamenti, né a consistenti riporti di terra, né a impermeabilizzazione di terreni.

5. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono essere equipaggiati con vegetazione arborea d'alto fusto o con vegetazione arborea di tipo colturale, in ogni caso di specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1.

6. Le piantagioni attinenti gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono relazionarsi alle principali formazioni vegetali esistenti e prevedere efficaci fasce di separazione dalle aree a maggiore sensibilità. Tali fasce di separazione possono essere caratterizzate da soprassuoli vegetali di diverso tipo, in ragione degli specifici caratteri dei soprassuoli con cui si interfacciano, comunque di specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1. Una fascia di separazione minima di 5 metri di larghezza deve in ogni caso essere realizzata lungo tutto il perimetro di ogni spazio di sosta.

7. Le strutture di servizio necessarie e correlate agli usi degli spazi di sosta di cui al comma 1 e richiedenti spazi edificati devono essere realizzate all'interno delle preesistenze edilizie.

8. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- a) impianto elettrico realizzato nel rispetto delle norme C.E.I., con canalizzazioni interrato e con prese di corrente (almeno una per ogni piazzola) poste in colonnine dotate di chiusura ermetica;
- b) impianto di illuminazione con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, posti a distanza massima l'uno dall'altro tale da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale;
- c) impianto idrico realizzato con tubazioni interrato;
- d) impianto di rete fognaria realizzato nel rispetto delle norme vigenti, con allacciamento delle installazioni igienico-sanitarie di uso comune alla fognatura civica o con proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque;
- e) almeno un posto auto per ogni piazzola prevista con le caratteristiche indicate al precedente art. 9.

Articolo 11 - Impianti scoperti per la pratica sportiva

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, esclusivamente al di fuori delle superfici boscate, e nelle pertinenze di edifici esistenti o edificabili, al servizio dei residenti e degli utenti dei medesimi edifici.

2. Per ogni edificio, o piccolo nucleo di edifici avente riconoscibile identità e identificabilità, esistenti o edificabili, le trasformazioni di cui al comma 1 possono dare luogo a non più di un esemplare per ogni tipo di impianto scoperto per la pratica sportiva.

3. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono subordinate alle ulteriori condizioni che non si dia luogo a modifiche consistenti dell'assetto altimetrico e morfologico naturale dei terreni, che l'impermeabilizzazione dei medesimi terreni sia contenuta entro i limiti dello stretto indispensabile, che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1, che le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, siano realizzate all'interno degli edifici esistenti o edificabili, che i volumi tecnici, ove non siano parimenti collocati all'interno degli edifici esistenti o edificabili, siano completamente interrati.

4. Gli impianti di illuminazione eventualmente necessari siano realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti dei vicini edifici esistenti o edificabili, comunque con lampade del tipo *cut-off*. Per motivate esigenze turistico ricettive o commerciali potrà essere valutata la possibilità di realizzare impianti di illuminazione con caratteristiche diverse da quelle sopra elencate, previa richiesta di provvedimento di assenso nel quale potrebbero essere indicate anche limitazioni di orario.

Articolo 12 - Attività selvicolturali e interventi connessi

1. Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, si intendono per boschi quelli individuati come tali dalle tavole contrassegnate con d2) del presente regolamento urbanistico, nonché, in ogni caso, quelli rispondenti alla relativa definizione, dettata, in conformità alla legislazione regionale, dalla Appendice I delle presenti norme.

2. Relativamente ai boschi presenti, o prodotti da interventi di riforestazione, nel territorio rurale e aperto, è ammissibile l'esercizio delle attività selvicolturali, che devono salvaguardare il patrimonio arboreo e arbustivo esistente, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, nonché quelle di raccolta dei prodotti secondari del bosco.

3. Sono consentiti interventi di miglioramento a scopo produttivo, intervenendo nelle forme di governo, a favore delle fustaie e dei cedui composti, laddove le condizioni di stabilità dei versanti lo consentano, e nella composizione floristica con graduale sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone. Sono altresì consentiti, e promossi, interventi finalizzati ad accrescere il valore ecologico, ambientale e paesaggistico dei boschi con azioni a favore delle associazioni vegetali che nel processo di evoluzione possano raggiungere il *climax* tipico della fascia altitudinale dove viene realizzato l'intervento nel rispetto degli equilibri biologici floro-faunistici già presenti nell'ecosistema.

4. In tutto il territorio rurale e aperto è vietata qualsiasi riduzione dell'estensione delle superfici boscate.

5. La rimozione della vegetazione spontanea legnosa di colonizzazione secondaria è consentita, salvo che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, limitatamente al recupero agricolo di terreni interessati da abbandono colturale, non individuati come boschi dalle tavole contrassegnate con d2) del presente regolamento urbanistico, né rispondenti alla definizioni di boschi, all'interno di areali riconosciuti capaci di produzioni tipiche di qualità, ed è, in particolare, favorita nel subsistema collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso. In tale caso la rimozione della vegetazione legnosa deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, di adeguate misure di sistemazione delle terre al fine di assicurare idonee condizioni di drenaggio superficiale e di conservazione dei suoli.

6. Gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione sono ammessi compatibilmente con quanto disposto al comma 5. In particolare, salvo che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, tali interventi devono effettuarsi nei termini di cui al comma 4 dell'articolo 5, a meno che non siano rivolte alla sistemazione delle fasce di rispetto degli insediamenti, individuati nelle tavole

contrassegnate da d2) del presente regolamento urbanistico, ovvero, comunque, a migliorare l'impatto paesaggistico e ambientale di opere infrastrutturali o di altri interventi extragricoli recenti, nei quali ultimi due casi gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione sono da progettare nei termini più coerenti con gli obiettivi perseguiti, previa valutazione attitudinale dei siti, e comunque con il ricorso alle specie tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato 1.

7. E' per contro promosso nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua il riformarsi della vegetazione spontanea, segnatamente di quella ripariale sulle sponde degli alvei fluviali, ovvero, nelle aree golenali, laddove sia adeguata, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti, previa cessazione definitiva dell'eventuale coltivazione dei terreni; nel predetto subsistema sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

8. Sono in particolare vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime specie.

9. In funzione dell'esercizio delle attività selvicolturali, e della salvaguardia delle superfici boscate, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:

- a) di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, di piste frangifuoco, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname;
- b) di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi e/o per esigenze di conduzione di aziende agricole;
- c) di torrette in legno per l'avvistamento degli incendi.

Articolo 13 - Asporto di materiali e simili

1. In tutte le superfici boscate, e in genere nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, e nel subsistema dei rilievi submontani, non possono in alcun caso essere ammessi:

- a) l'asporto di materiali, gli sbancamenti, i riporti di terra e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio, ovvero a opere idrogeologiche finalizzate a sistemazioni agrarie;
- b) il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.

Articolo 14 - Attività di pascolo

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, è ammissibile l'esercizio delle attività di pascolo.

Articolo 15 - Coltivazione del suolo

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, è ammissibile la coltivazione del suolo.

2. In funzione dell'esercizio della coltivazione del suolo, ed esclusivamente al servizio dei coltivi, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, le quali non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti né bituminosi.

3. La manutenzione, la ristrutturazione, il ripristino, la realizzazione di terrazzamenti, di ciglionamenti, di muri di contenimento delle terre, devono essere eseguiti con pietrame locale, a blocchi non squadri, faccia a vista, posto in opera a secco, secondo le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione rurale.

4. Sono vietati qualsiasi danneggiamento e ogni alterazione delle sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento delle terre. Tali sistemazioni agrarie devono essere, ove degradate, ripristinate nell'osservanza del comma 3, con particolare aderenza agli specifici modelli ricavabili dalle parti, o tracce, residue e conservate. La previsione e l'assunzione degli obblighi di conservazione attiva e di ripristino di cui al presente comma sono condizioni di ammissibilità dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico.

5. E' prescritto l'utilizzo, per le colture arboree, di pali e di sostegni in materiali coerenti con le caratteristiche del paesaggio.

6. Sono vietati l'abbattimento e l'espanto degli alberi d'alto fusto isolati, dei piccoli nuclei boschivi aziendali, degli esemplari e dei filari di cipresso, dei frammenti di bosco planiziale, dei boschi ripariali, dei complessi di vegetazione igrofila, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, e, nel caso dei filari, secondo gli stessi intervalli tra individui, nonché con esemplari delle medesime specie, fatta salva, per i piccoli nuclei boschivi aziendali e per i frammenti di bosco planiziale, l'utilizzazione di specie vegetali maggiormente tipiche.

7. Sono parimenti vietati il taglio e l'estirpazione degli alberi di olivo laddove interessino beni paesaggistici, nonché, in ogni caso, laddove si tratti di oliveti terrazzati o ciglionati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie o per ragioni attinenti la corretta pratica agronomica, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti con nuovi impianti della medesima specie anche attraverso il reimpianto compensativo.

8. Nelle fattispecie diverse da quelle di cui al comma 7, il taglio e l'estirpazione degli alberi di olivo possono essere effettuati alle seguenti condizioni:

- a) le nuove sistemazioni idraulico-agrarie minimizzino i movimenti di terra, garantiscano uguali o migliori prestazioni della regimazione idraulica, mantengano gli eventualmente presenti elementi di sistemazione tradizionali;
- b) ove gli oliveti vengano sostituiti con diverse colture, queste ultime appartengano al novero di quelle tradizionali del territorio del Comune di Pontassieve, oppure, comunque, siano tali da inserirsi armonicamente nel paesaggio caratterizzante tale territorio.

9. Le azioni di cui ai commi 6, 7 e 8, siano o meno previste da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, devono essere adeguatamente descritte e motivate in un progetto costituito almeno da una relazione tecnico-agronomica a firma di un professionista abilitato, da planimetrie in scala non inferiore a 1:2000, recanti tra l'altro l'indicazione delle curve di livello e di ogni elemento delle sistemazioni esistenti, e da esauriente documentazione fotografica. Tale progetto deve ottenere il parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio, o dell'istituto comunale avente le medesime funzioni, a norma delle leggi regionali.

Articolo 16 – Recinzioni

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, sono ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni delle pertinenze degli edifici esistenti o edificabili e dei fondi rustici nei soli casi in cui per questi ultimi sia dimostrata la regolare attività zootecnica o la necessità di proteggere le colture in atto dalla fauna selvatica, nei modi e nei casi seguenti:

- a) obbligatoriamente con muri di pietre non squadrate ove sussistano tracce della loro preesistenza; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, e altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti. Nel caso l'altezza del muro preesistente non sia desumibile o dimostrabile i muri non potranno comunque avere altezza superiore a metri 1,80. Le aperture possono essere munite di cancelli in legno, oppure in ferro verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente;
- b) con piantagioni di siepi di specie arbustive, governate non con potature in forme obbligate, ma assecondanti lo sviluppo vegetativo spontaneo delle piante, ed eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche zincate sostenute da pali in legno o in ferro, semplicemente infissi al suolo, di altezza non superiore a metri 1,80 e, ad eccezione delle recinzioni che racchiudono aree di pertinenza di un edificio aventi superficie inferiore a 5.000 metri quadrati, sollevate da terra almeno 20 centimetri;
- c) con reticolati radi di pali di legno (staccionate);
- d) ad esclusione delle pertinenze degli edifici, tutte le recinzioni devono garantire la fruibilità del territorio nei limiti di legge attraverso adeguate attrezzature per lo scavalco

1.bis Per motivate esigenze produttive, le aziende agricole possono realizzare, previa richiesta di provvedimento di assenso, recinzioni diverse dai modi elencati al comma 1;

2. Nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua sono escluse sia la realizzazione che il mantenimento di recinzioni in qualsiasi caso e forma.

Articolo 17 - Reticolo idrografico

1. Lateralmente agli elementi del reticolo idrografico, individuato nelle tavole contrassegnate da d1) del presente regolamento urbanistico, sono stabilite fasce di rispetto pari a 10 metri a partire dai piedi esterni degli argini, o, in mancanza di argini, dai cigli di sponda.

2. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:

- a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua, ovvero non devono comportare l'aumento del livello di rischio di inondazione nelle aree adiacenti;
- b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

3. E' favorita la massima rinaturalizzazione delle fasce di rispetto di cui al comma 1 compatibile con le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6, soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.

4. Al fine di garantire l'efficienza dei corsi d'acqua, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:

- a) per i corsi d'acqua incassati, dal ciglio degli stessi, per tre metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia pari o inferiore a metri 0,50, e per quattro metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia superiore a metri 0,50;
- b) per i corsi d'acqua arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero dal ciglio del controfosso, per quattro metri.

5. Le fasce di protezione di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.

6. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività:

- che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua e dei loro accessori;

- che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
7. E' in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

Articolo 18 – Laghi

1. I laghi, individuati nelle tavole contrassegnate da d1) del presente regolamento urbanistico, possono essere mantenuti e sistemati esclusivamente in forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti. Essi possono essere adibiti, oltre che a funzioni di regimazione idraulica e di equilibrio ambientale, a usi irrigui e ad attività di pesca sportiva.

2. Perimetralmente ai laghi di cui al comma 1 sono stabilite fasce di rispetto pari a 10 metri a partire dai piedi esterni degli eventuali argini, o, negli altri casi, dai cigli di sponda.

3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2 sono vietati:

- a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i laghi;
- b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Delle fasce di rispetto di cui al comma 2 è favorita la massima rinaturalizzazione, soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.

4. Nelle adiacenze di ognuno dei laghi di cui al comma 1, al di fuori delle fasce di rispetto di cui al comma 2, può essere realizzato un manufatto edilizio al servizio delle attività di pesca sportiva, e quindi destinato al ricovero di attrezzi per la pesca, al deposito e alla commercializzazione di cibi e bevande, e simili. Tale realizzazione può essere effettuata alternativamente:

- dall'azienda agricola nei cui fondi ricade il lago;
- dagli eventuali soggetti diversi dall'azienda agricola che, su sua concessione, gestiscano l'esercizio dell'attività di pesca sportiva.

5. Il manufatto edilizio di cui al comma 4 può essere realizzato mediante nuova costruzione soltanto qualora, e nella misura in cui, nelle adiacenze del lago considerato, cioè a distanza inferiore a 300 metri dalle sue sponde, non preesistano manufatti edilizi di proprietà i quali, in conformità al vigente programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale dell'azienda agricola nei cui fondi ricade il lago, non possano essere adibiti, anche a seguito delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili a norma del Capo III del presente Titolo, alle utilizzazioni di cui al medesimo comma 4.

6. Nei casi in cui per le utilizzazioni di cui al comma 4 sia ammissibile la nuova costruzione di un manufatto edilizio, esso deve rispondere ai seguenti requisiti:

- constare di un solo piano fuoriterra, con altezza massima non superiore a metri 3,00;
- avere superficie utile lorda non superiore a 100 metri quadrati, detratta la superficie utile lorda dei manufatti edilizi esistenti eventualmente adibiti alle medesime utilizzazioni ai sensi del comma 5;
- essere realizzato esclusivamente in legno, essendo la pavimentazione, e il rivestimento delle pareti, con materiali impermeabili, lisci e lavabili, ammessi esclusivamente per gli spazi destinati a servizi igienici o alla preparazione di cibi e bevande, negli stretti limiti di quanto richiesto dalle relative pertinenti disposizioni sanitarie;
- avere un'area adibita a parcheggio con un numero di posti auto non inferiore ad un terzo del numero di posti a tavola autorizzati;

- avere eventuali coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporto in legno o in metallo, di dimensioni strettamente sufficienti ad accogliere il numero di posti a tavola autorizzati.

7. Le costruzioni di cui al precedente comma 6 devono essere demolite, senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine dell'attività di pesca sportiva. Ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione di quanto stabilito al presente comma, l'impegno alla demolizione è garantito da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi, per il richiedente e per i suoi aventi causa.

Articolo 19 - Crinali principali e relative fasce di rispetto

1. Le tavole contrassegnate da d1) del presente regolamento urbanistico individuano i crinali principali, in quanto di particolare rilevanza paesaggistica, e indicano le relative fasce di rispetto, cioè i contesti di presumibile applicazione dei disposti del comma 2, volti alla tutela dei suddetti crinali.

2. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, i piani attuativi, e ogni altro progetto delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, sono tenuti a dimostrare che i manufatti edilizi di cui si prevede la nuova costruzione, o la demolizione e ricostruzione, o l'ampliamento con sopraelevazione, in adiacenza ai crinali di cui al comma 1, si configurano in termini tali per cui le loro sommità non superino il livello dei medesimi predetti crinali.

Articolo 20 - Aree di particolare rilevanza naturalistica

1. Relativamente alle aree di particolare rilevanza naturalistica individuate nelle tavole contrassegnate con d1) del presente regolamento urbanistico è perseguita la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.

2. Nelle aree di particolare rilevanza naturalistica sono in ogni caso vietati:

- a) la realizzazione di qualsivoglia manufatto;
- b) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolture, eccezione fatta per gli interventi di riconversione volti a conseguire livelli di più elevata naturalità, e situazioni di equilibrio tendenzialmente capaci di autoperpetuarsi secondo dinamiche spontanee;
- c) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- d) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale;
- e) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- f) l'introduzione in qualsiasi forma di esemplari di specie vegetali e animali non autoctone.

3. I divieti di cui al comma 2 non si applicano nei casi in cui, attraverso uno studio elaborato da professionisti abilitati e certificato dal Comune, sia dimostrata l'assenza delle componenti che hanno determinato la rilevanza naturalistica dell'area, oppure sia dimostrata la non conflittualità tra la salvaguardia delle suddette componenti naturalistiche e gli interventi previsti.

Articolo 21 - Area naturale protetta di interesse locale e sito di interesse comunitario

1. Nel territorio ricompreso entro la perimetrazione dell'area naturale protetta di interesse locale "Poggio Ripaghera – Santa Brigida – Valle dell'inferno", riportata nelle tavole contrassegnate con d1) del presente regolamento urbanistico, trovano applicazione le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio comunale 19 dicembre 1997, n.188.

2. Le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio comunale 19 dicembre 1997, n.188, di cui al comma 1, ove si riferiscano a precetti della pianificazione comunale previgente al presente regolamento urbanistico, devono intendersi riferiti, per quanto coerente, ai corrispondenti precetti del medesimo presente regolamento urbanistico. Le medesime disposizioni prevalgono, in caso di contrasto, su quelle del presente regolamento urbanistico, laddove si riferiscano a componenti territoriali, o a trasformazioni, attività e utilizzazioni, disciplinate dallo stesso presente regolamento urbanistico relativamente anche alla predetta area naturale protetta, solamente ove abbiano contenuti maggiormente finalizzati alla tutela delle componenti territoriali interessate, ovvero comportanti maggiori limitazioni alle trasformazioni, attività e utilizzazioni.

3. Relativamente al territorio ricompreso entro la perimetrazione del sito di importanza comunitaria n.43, "Poggio Ripaghera – Santa Brigida", di cui all'allegato D della legge regionale 6 aprile 2000, n.56, che non sia altresì ricompreso entro la perimetrazione dell'area naturale protetta di interesse locale di cui al comma 1, valgono in quanto applicabili, e sino a vigenza di eventuali diverse determinazioni regionali e provinciali, secondo le rispettive competenze di cui alla citata legge regionale 6 aprile 2000, n.56, le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio comunale 19 dicembre 1997, n.188, citate al medesimo comma 1. Trova altresì applicazione quanto disposto al comma 2.

Articolo 22 - Fasce di rispetto degli insediamenti

1. Nelle parti di territorio rurale e aperto individuate come fasce di rispetto degli insediamenti nelle tavole contrassegnate con d1) del presente regolamento urbanistico sono vietate la nuova edificazione e la demolizione e ricostruzione di qualsiasi manufatto edilizio, ad eccezione di quelli precari e delle serre a servizio di aziende agricole, quand'anche ammissibili ai sensi delle disposizioni attinenti il subsistema interessato, nonché la installazione di impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di telecomunicazione.

2. Nelle fasce di cui al comma 1 i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, i piani attuativi, e ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, possono prevedere e programmare sistemazioni di forestazione, a struttura articolata, con funzione di cuscinetto ecologico e di schermo percettivo nei confronti dello spazio rurale circostante, e con il ricorso a specie vegetali, erbacee, arbustive e arboree, coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti.

Articolo 23 - Aree da sottoporre a riqualificazione ambientale

1. Relativamente alle parti di territorio rurale e aperto individuate come aree da sottoporre a riqualificazione ambientale nelle tavole contrassegnate con d2) del presente regolamento urbanistico vanno definiti piani attuativi, o altri strumenti di progettazione unitaria degli interventi, che definiscano le trasformazioni e le azioni necessarie, in relazione alle specifiche caratteristiche dei fenomeni di degrado intervenuti, e in atto, al loro recupero ambientale e funzionale.

2. Laddove si tratti di siti affetti da inquinamento del suolo e del sottosuolo, deve essere previsto il ricorso alle più efficaci e sicure tecnologie di bonifica, nell'osservanza delle pertinenti norme aventi forza di legge, e comunque delle indicazioni dei competenti livelli istituzionali sovracomunali.

3. Le azioni di riqualificazione devono essere rivolte, in ogni caso, a produrre un assetto finale tale da consentire un effettivo reinserimento delle aree considerate nel paesaggio e nell'ecosistema circostante.

4. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale richiesti dal Capo IV del presente Titolo, ivi compresi quelli atipici previsti dal comma 5 dell'articolo 31, e i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale richiesti dall'articolo 28 allo scopo di dimostrare la non necessità di edifici o di altri manufatti edilizi esistenti all'esercizio dell'attività agricola, non possono essere approvati qualora non prevedano la prioritaria effettuazione delle azioni di cui ai precedenti commi, relativamente alle aree da sottoporre a riqualificazione ambientale eventualmente presenti nei fondi rustici costituenti l'azienda agricola interessata, ovvero, comunque, appartenenti al medesimo soggetto proprietario, oppure prevedano l'effettuazione di tali azioni in simultaneità, anche parziale, con le altre trasformazioni previste, a condizione che contemplino la prestazione di idonee garanzie, mediante fidejussioni bancarie o assicurative, di valore pari a quello necessario ad assicurare l'esecuzione, anche in caso di intervento sostitutivo del Comune di Pontassieve, delle predette azioni di cui ai precedenti commi.

Articolo 24 - Aree di tutela archeologica

1. Nelle parti di territorio rurale e aperto individuate come aree di tutela archeologica nelle tavole contrassegnate con d1) del presente regolamento urbanistico sono ammesse solamente le azioni di tutela e di valorizzazione, nonché le attività funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previste da piani attuativi o da progetti unitari d'iniziativa pubblica definiti dalla competente Soprintendenza, ovvero dal Comune di Pontassieve d'intesa con la competente Soprintendenza.

2. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 1 sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati.

Articolo 25 - Nuclei insediativi storici extraurbani

1. Dei nuclei insediativi storici extraurbani è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'assetto morfologico, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

2. Per gli edifici di interesse culturale, e per gli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno, ricompresi nei nuclei insediativi storici extraurbani valgono rispettivamente le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, e in ogni caso quelle di cui all'articolo 39 e altresì quelle di cui all'articolo 28.

Articolo 26 - Pertinenze di edifici esistenti o edificabili

1. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39 e 66, riferite agli immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti o edificabili sono ammissibili, oltre agli interventi specificamente consentiti soltanto in tali elementi territoriali dai precedenti articoli del presente Capo, quelli di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:

- a) depositi di GPL o di altro combustibile da riscaldamento, purché completamente interrati;
- b) volumi tecnici, ove non siano collocabili all'interno degli edifici esistenti o edificabili per insuperabili ragioni tecniche, o di tutela dell'incolumità o della salute, alla stregua di idonea relazione a firma di un professionista abilitato, e siano interrati, completamente ovvero nella misura in cui non ostino le medesime predette ragioni, in ogni caso in numero non superiore a uno per ogni unità immobiliare e con altezza netta del piano non superiore a metri 2,20;
- c) pozzi e cisterne di raccolta delle acque meteoriche, purché interrate;
- d) impianti di depurazione dei reflui;
- e) impianti di trasformazione di energie rinnovabili, quali pannelli solari termici e/o fotovoltaici, generatori eolici, impianti di produzione energetica alimentati a biomassa, impianti di cogenerazione e simili, purché siano complessivamente dimensionati in misura strettamente sufficiente a soddisfare il

fabbisogno energetico dell'aveente titolo (per utilizzo residenziale, aziendale o altro) e siano posizionati in modo da non alterare i caratteri architettonici tipici degli edifici di interesse culturale e/o di interesse culturale limitato all'assetto esterno indicati dalle tavole contrassegnate con d1) del presente regolamento urbanistico, rimanendo comunque escluso ogni loro posizionamento sulle coperture dei suddetti edifici. In ogni caso, ove l'installazione sia prevista a terra, dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento;

- f) elementi di viabilità di accesso alle singole unità immobiliari;
- g) serre in ferro e vetro, oppure manufatti in legno per il ricovero, la cura ed il benessere di animali domestici, semplicemente appoggiati al suolo di altezza non superiore a metri 2,00 e superficie coperta non superiore a 6,00 metri quadrati, in numero non superiore a una per ogni unità immobiliare;
- h) coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo, di dimensioni non superiori a 25 metri quadrati per ciascuna unità immobiliare, ovvero di dimensioni strettamente sufficienti ad accogliere gli impianti di cui alla precedente lettera e) nel solo caso in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento. In particolare per gli edifici di interesse culturale, anche solo limitato all'assetto esterno, tali strutture non potranno essere addossate ai fabbricati salvo eventuali deroghe da valutare previa richiesta di atto di assenso.

Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti

Articolo 27 - Trasformazioni fisiche

1. Di tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, ove non siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, sono ammissibili, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, solamente, ove trattasi di un edificio o di insieme di edifici aventi volumetria superiore a 100 metri cubi, previa definizione puntuale delle trasformazioni ammissibili in un piano attuativo, nel quale potrà essere valutata ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20 e la cui superficie non sia pertanto computata nella superficie utile lorda massima ammissibile, quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono dar luogo, mediante frazionamento di singole unità immobiliari, ad alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti di superficie utile lorda inferiore a 100 metri quadrati.

3. Per gli edifici di interesse culturale, e per gli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno indicati dalle tavole contrassegnate con b2) e d1) del presente regolamento urbanistico, valgono

rispettivamente le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, e in ogni caso quelle di cui all'articolo 39, e altresì, in quanto pertinenti e compatibili con le predette disposizioni, quelle di cui all'articolo 28.

4. Gli interventi relativi agli edifici di cui al comma 3 non devono comportare aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti.

5. Degli altri manufatti edilizi puntuali di interesse culturale, quali tabernacoli, pozzi, lapidi, sculture, edicole, e simili, indicati dalle tavole contrassegnate con b2) e d1) del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il ripristino con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

6. Gli interventi di cui al comma 1, devono comunque:

- a) assicurare, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione, il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Pontassieve;
- b) garantire, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione, la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
- c) essere realizzati con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.

7. In tutti gli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,10. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.
- b) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- c) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- d) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

8. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 7, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

9. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 7 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

10. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua non è ammissibile alcuna trasformazione fisica eccedente la manutenzione ordinaria, salvo che i medesimi siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, nel qual caso valgono le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5.

Articolo 28 - Trasformazioni funzionali

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché da quello agrituristico, è ammissibile, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 1 dell'articolo 27, il mutamento dell'uso tra quello in atto e un altro uso rientrante tra quelli definiti compatibili. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 29 e 30. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso agricolo è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 29 e 31.

2. E' ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, ovvero a uso agrituristico, a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 27, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Pontassieve mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento ai rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29, nonché al comma 1 dell'articolo 30. E' fatto obbligo di mantenere una quota della superficie utile lorda dei predetti edifici, non inferiore comunque a 8 metri quadrati, destinata a deposito di attrezzi agricoli, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, al servizio della gestione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi. Nel caso in cui il mutamento dell'uso di cui al presente comma avvenga in assenza degli interventi edilizi di cui al comma 1 dell'articolo 27 si applica comunque quanto disposto dal successivo comma 8.

3. Ove il mutamento dell'uso di cui al comma 2 comporti l'attivazione di utilizzazioni per annessi agricoli, devono altresì essere rispettate le disposizioni di cui all'articolo 31, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 29, e al medesimo articolo 31, alle condizioni ivi indicate.

4. E' ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici, e degli altri manufatti edilizi esistenti, adibiti ad annessi agricoli, a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 27, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Pontassieve mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alla conduzione dell'azienda agricola, o dello specifico fondo rustico. Tale mutamento dell'uso non è riferibile a manufatti che si configurino come tettoie, baracche e altri manufatti precari, che, ove presenti nell'azienda agricola interessata, devono essere demoliti, nel rispetto di quanto disposto all'articolo 32, anche come condizione per l'effettuabilità del predetto mutamento dell'uso. E' fatto obbligo di mantenere una quota della superficie utile lorda dei predetti edifici, non inferiore comunque a 8 metri quadrati, destinata a deposito di attrezzi agricoli, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, al servizio della gestione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi. Nel caso in cui il mutamento dell'uso di cui al presente comma avvenga in assenza degli interventi edilizi di cui al comma 1 dell'articolo 27 si applica comunque quanto disposto dal successivo comma 8.

5. Ove il mutamento dell'uso di cui al comma 4 comporti l'attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono altresì essere rispettati i rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29 nonché al comma 1 dell'articolo 30, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 29, e al medesimo articolo 30, alle condizioni ivi indicate.

6. Di ogni edificio, o complesso unitario di edifici, o di altri manufatti edilizi, fisicamente contigui, adibiti ad annessi agricoli di superficie utile lorda esistente superiore a 200 metri quadrati, ad eccezione di quelli di interesse culturale, anche solo limitato all'assetto esterno, il mutamento dell'uso a uno diverso da quelli

funzionali all'esercizio dell'attività agricola è ammissibile entro la quota percentuale massima del 50 per cento della superficie utile lorda esistente, limitatamente alla parte eccedente i 200 metri quadrati, e comunque entro il limite massimo assoluto di 1.500 metri quadrati di superficie utile lorda, dovendo essere prevista, alla stregua di una idonea convenzione, o di un omologo atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente il mutamento dell'uso, la demolizione senza ricostruzione della eventualmente esistente parte dell'edificio, o del complesso di edifici, eccedente tale limite quantitativo, anche qualora la dimostrazione della non necessità alla conduzione dell'azienda agricola, o dello specifico fondo rustico, o comunque la cessazione dell'uso come annesso agricolo, intervenga in tempi successivi.

7. Gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, adibiti ad annessi agricoli, realizzati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, non possono essere oggetto di mutamenti dell'uso, se non, eventualmente, a scopo di attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, nel rispetto di quanto stabilito al comma 5. Nel caso di variazione della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e i predetti edifici, e altri manufatti edilizi, devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito. Qualora si tratti di uno di quelli atipici previsti dal comma 5 dell'articolo 31, i predetti edifici, e altri manufatti edilizi, devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine del periodo di validità del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, richiesto dal Capo IV del presente Titolo, salvo che il medesimo programma sia prorogato, o che un nuovo programma ne dimostri la necessità. Ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione di quanto stabilito al penultimo capoverso del presente comma, vale quanto disposto alla lettera g) del comma 7 dell'articolo 64.

8. Ove sia previsto un mutamento dall'uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura o da quello come annesso agricolo a un uso diverso, è richiesto, oltre a quanto disposto dai commi 2 e 4, che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiarie superiori a quelle minime di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29. Tali mutamenti dell'uso sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, e all'individuazione, ove già non siano individuate, delle aree di pertinenza degli edifici, trovando applicazione i seguenti commi del presente articolo.

9. La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, nella definizione dei perimetri, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso; le eventuali recinzioni devono comunque perseguire obiettivi di uniformità, e in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.

10. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a 1 ettaro, non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

11. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori a 1 ettaro la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, per l'effettuazione dei quali devono essere fornite idonee garanzie. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del provvedimento abilitativo a effettuare i previsti interventi, mediante una stima che deve corredare gli elaborati richiesti per l'ottenimento di tale provvedimento abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 10, è dovuta al Comune la relativa differenza.

12. Ove non sia intercorsa la presentazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, gli elaborati richiesti per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi a effettuare i previsti interventi devono essere corredati altresì dalla documentazione relativa alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dai predetti interventi, con particolare riferimento alle formazioni lineari arboree e arbustive non colturali, alle alberature segnaletiche di confine o di arredo, agli individui arborei a carattere monumentale, alle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena, ai corsi d'acqua naturali o artificiali, alla rete scolante artificiale principale, alle particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti, ai manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale, alla viabilità rurale esistente. Tali risorse ambientali sono descritte soltanto qualora la situazione in essere presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la Regione, o la Provincia o il Comune. In tali casi viene indicata la documentazione di riferimento e allegata idonea rappresentazione grafica, alla stessa scala, solamente per rappresentare le variazioni riscontrate.

13. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui al comma 11 sono definiti, con riferimento alle aree di pertinenza o alle restanti aree dell'azienda agricola dalla quale tali pertinenze siano state o vengano scorporate, ponendosi come obiettivi, il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica, idrogeologica; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; la tutela attiva dei manufatti edilizi esistenti di rilevanza paesaggistica e di interesse culturale, e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti; la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali; il mantenimento o il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali, comunque in conformità alle disposizioni di cui al presente regolamento urbanistico, con particolare riferimento ai criteri di cui all'articolo 5. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, a fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

14. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 10 e 11 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

15. I mutamenti dell'uso di cui al presente articolo possono essere effettuati soltanto relativamente agli edifici, e agli altri manufatti edilizi, legittimamente sia realizzati che eventualmente successivamente trasformati, essendo esclusi sia gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, illegittimamente esistenti, che quelli oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria straordinaria.

Capo IV. Ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola

Articolo 29 - Condizioni delle trasformazioni

1. Esclusivamente degli edifici e degli altri manufatti edilizi, esistenti nel territorio rurale e aperto, funzionali all'esercizio dell'attività agricola, cioè degli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura e degli annessi agricoli, sempre ove non siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, sono ammissibili, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, oltre agli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 27, gli interventi di:

- a) demolizione e ricostruzione, anche connessi a quelli di ampliamento;
- b) ampliamento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente regolamento urbanistico,
 - degli edifici a uso abitativo fino a un massimo di 100 metri cubi,

- degli annessi agricoli, in misura non superiore al 10 per cento del volume complessivo esistente nell'azienda agricola e comunque a 300 metri cubi;
- c) trasferimento di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.

2. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1 non devono comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo.

2 bis. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere b), c) e d) dell'articolo 43 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione. Lo stesso impegno di cui sopra deve essere assunto anche nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettera a), dell'articolo 43 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, qualora questi comportino il mutamento dell'uso degli edifici adibiti ad annessi agricoli ad un uso agrituristico.

3. Gli interventi di ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

4. Escluso sempre restando il subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, e sempre che non vengano interessati immobili di interesse culturale, degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono inoltre ammissibili gli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e di ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia di tipo A, o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui alla lettera b) del comma 1.

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono ammissibili solamente alle seguenti condizioni:

- A) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di un'azienda agricola, la quale soltanto può essere titolare dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni;
- B) che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiari non inferiori a:
 - 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari ove almeno il 50 per cento delle colture sia protetto in serra;
 - 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufighe coltivate come definite dalla normativa regionale;
 - 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n.39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiari minime di cui al comma 1 sono ridotte del 30 per cento.

- C) che le esigenze di conduzione dell'azienda agricola siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi dell'azienda medesima, da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale.

6. Per le aziende agricole con terreni di diversa qualità colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta ove risulti maggiore o eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiari minime previste per le rispettive colture dalla lettera B) del comma 5.

7. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 5 possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio rurale e aperto nelle quali sia espressamente

ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, incluse nelle circoscrizioni amministrative del Comune di Pontassieve e dei comuni con esso confinanti.

8. Non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti all'edificazione a norma di strumenti di pianificazione previgenti, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'azienda agricola interessata a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici.

9. I terreni con qualità di coltura non contemplata alla lettera B) del comma 5 non concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere interessati dagli interventi di cui al comma 4 ove i medesimi siano ammissibili ai sensi di ogni altra disposizione delle presenti norme. I terreni a bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato, e in genere i terreni in cui sia preclusa l'effettuazione degli interventi di cui al comma 4 da qualsivoglia disposizione delle presenti norme, invece, concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono comunque essere direttamente interessati dai predetti interventi di cui al comma 4.

10. La classifica delle qualità di coltura, ai fini di cui alla lettera B) del comma 5, è quella risultante al catasto negli ultimi tre anni, ed è comprovata da certificato catastale, o da dichiarazione sostitutiva di certificazione, e da una dichiarazione di regolare coltivazione del fondo nell'ultimo triennio, da presentare all'atto della richiesta dei provvedimenti abilitativi a operare trasformazioni edilizie.

11. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture fosse legittimamente difforme da quello risultante al catasto, di produrre idonea certificazione, o dichiarazione sostitutiva di certificazione, indicante i tipi di coltura realmente praticati alla data predetta.

12. Le modifiche alle qualità di coltura introdotte nell'ultimo triennio hanno rilevanza ai fini e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 5 solamente ove previste da programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale.

13. Nelle fattispecie di cui ai commi 11 e 12, gli interessati sono tenuti a richiedere la conseguente rettifica catastale e a produrre copia di tale richiesta unitamente a quella dei provvedimenti abilitativi a operare trasformazioni edilizie.

14. In fondi rustici che siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non sono ammissibili gli interventi indicati al comma 4 nei dieci anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, desunti dall'allegato C al piano territoriale di coordinamento provinciale, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, per essi intendendosi gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici, le quali siano inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti 2 ettari di superficie agricola utilizzata. Sono altresì fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:

- a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- c) procedure espropriative;
- d) successioni ereditarie;
- e) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente alla data del 29 aprile 1995;
- f) cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.

15. Gli interventi di cui ai commi 1 e 4 devono:

- a) riproporre le regole conformative tipiche delle tradizioni costruttive nel territorio rurale e aperto del Comune di Pontassieve, sotto i profili delle ricorrenti ed essenziali caratteristiche strutturali, tipologiche e formali;
- b) essere realizzate con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici;
- c) verificare, compatibilmente con quanto disposto alle lettere precedenti, le possibilità di massimo risparmio energetico, nonché di ricorso alle tecniche della bioedilizia.

Articolo 30 - Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29, comporta la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 4 dello stesso articolo 29, di un'unità immobiliare a uso abitativo di superficie utile lorda non superiore a 130 metri quadrati. Tale unità immobiliare deve essere riferita alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, nonché dei rispettivi nuclei familiari. I nuclei familiari, ai sensi delle vigenti leggi, si intendono comprendere tutti i conviventi entro il terzo grado di parentela o affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extragricole, purché non siano proprietari di un'unità immobiliare a uso abitativo nell'ambito del Comune di Pontassieve.

2. Le esigenze abitative di cui al comma 1 devono essere dimostrate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, il quale deve documentare la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità immobiliare a uso abitativo, comprese le unità esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà. Il programma è presentato al comune dall'imprenditore agricolo.

3. Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, l'imprenditore agricolo deve inoltre soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:

- a) essere imprenditore agricolo professionale ai sensi della legge regionale 27 luglio 2007, n.45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola) e avere necessità di risiedere sul fondo;
- b) avere dei familiari coadiuvanti iscritti all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) che necessitano di risiedere sul fondo;
- c) avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo.

4. Ai fini del rispetto dei rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiarie minime sono computate le superfici nette di pavimento delle unità immobiliari a uso abitativo già esistenti nei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, escluse quelle aventi legittimamente, alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, un uso in atto diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura.

5. Le trasformazioni di cui ai commi 1 e 4 dell'articolo 29, ove riferite a edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:

- a) altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani fuoriterra, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente;
- b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti a una diversa proprietà;
- c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;

- d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

Articolo 31 - Annessi agricoli

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29, comporta le realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 4 dello stesso articolo 29, di annessi agricoli, nelle quantità commisurate alla capacità produttiva di un'azienda agricola, o di più aziende agricole associate, e alle esigenze di effettuazione delle attività connesse, dimostrate dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma è presentato al comune dall'imprenditore agricolo.

2. Gli interventi di cui ai commi 1 e 4 dell'articolo 29, ove riferiti ad annessi agricoli, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:

- a) altezza massima: 7 metri, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente; per le attrezzature quali *silos*, serbatoi e simili l'altezza è quella derivante dalle esigenze specifiche;
- b) distanza dai confini di proprietà: 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti a una diversa proprietà, compatibilmente con le disposizioni di cui alla lettera c); tale distanza è di 20 metri per i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e per le vasche per la produzione di concime;
- c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza; i ricoveri per animali di allevamento devono distare almeno 10 metri dagli edifici a uso abitativo; tale distanza è di 50 metri per gli allevamenti suinicoli e di 100 metri per gli allevamenti avicunicoli; i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente piano, e infine non meno di 200 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana;
- d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

3. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli, prodotto degli interventi di cui ai commi 1 e 4 dell'articolo 29, devono essere realizzati in legno secondo i modelli e le tecniche indicate dall'Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione in agricoltura (A.R.S.I.A.), salvi i casi in cui, sulla base di idonea documentazione tecnica, il materiale ligneo risulti inadatto alla specifica utilizzazione prevista dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale. In tale caso valgono le disposizioni di cui al comma 15 dell'articolo 29.

4. L'effettuazione degli interventi indicati dal comma 4 dell'articolo 29, afferente ad annessi agricoli, non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, del medesimo articolo 29, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;

f) allevamenti zootecnici minori.

g) coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie.

Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80 per cento del prodotto lordo vendibile.

5. Non è parimenti sottoposta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29, e al contempo non è tenuta al verificarsi della condizione della esclusiva titolarità dei provvedimenti abilitativi da parte di aziende agricole, la nuova realizzazione, mediante gli interventi indicati dal comma 4 del medesimo articolo 29, di annessi agricoli minori, destinati esclusivamente a depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, a ricovero di macchine agricole, a magazzini per lo stoccaggio di prodotti agricoli, nei fondi rustici compresi nella circoscrizione amministrativa del Comune di Pontassieve, di proprietà di un unico soggetto alla data del 27 giugno 2001, nei quali non sussistano manufatti edilizi utilizzabili, anche parzialmente, per gli scopi dianzi indicati, nelle quantità appresso indicate per le correlate percentuali di superfici fondiari mantenute in produzione:

- fondo unitario di superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra il 20 per cento e il 50 per cento di quelle di cui alla lettera B) del comma 5 dell'articolo 29: 14 metri quadrati di superficie coperta;
- fondo unitario di superficie fondiaria mantenuta in produzione compresa tra il 50 per cento e il 100 per cento di quelle di cui alla lettera B) del comma 5 dell'articolo 29: 28 metri quadrati di superficie coperta;
- fondo unitario di superficie fondiaria mantenuta in produzione pari o superiore a quelle di cui alla lettera B) del comma 5 dell'articolo 29: 35 metri quadrati di superficie coperta;
- orto di superficie fondiaria non inferiore a metri quadri 250: 6 metri quadrati;

6. Nei casi di cui al comma 5 alla richiesta dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione degli interventi devono essere comunque allegati gli elaborati che è previsto costituiscano il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale, nella misura in cui siano pertinenti e necessari a motivare la necessità delle previste realizzazioni. Valgono anche per gli annessi agricoli minori le disposizioni di cui al comma 3, fermo restando che tali manufatti edilizi devono avere un'altezza non superiore a metri 2,40, che in essi non sono installabili locali e impianti per la preparazione del cibo né servizi igienici e che di essi non sono realizzabili allacciamenti telefonici, idrici e di fognatura. Le disposizioni riguardanti i caratteri costruttivi di cui al periodo precedente devono essere rispettate anche nell'attuazione degli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 27 quando si riferiscano ad edifici adibiti ad annessi agricoli ed oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria straordinaria.

7. Non trovano applicazione i commi 5 e 6 nelle zone individuate dal piano di coordinamento provinciale come ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, o aree di protezione paesistica e/o storico ambientale o aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, perimetrate nelle tavole contrassegnate con d2) del presente regolamento urbanistico.

Articolo 32 - Manufatti precari

1. L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, previa semplice comunicazione al Comune effettuata dal titolare dell'azienda agricola, purché realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, semplicemente appoggiati a terra ed installati senza comportare modificazioni morfologiche sostanziali dello stato dei luoghi. L'installazione del manufatto precario può essere rinnovata annualmente dalle aziende agricole di cui al comma 1 che siano impossibilitate alla realizzazione di nuovi edifici in base al divieto decennale disposto dall'articolo 46, comma 1, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, purché la installazione non si protragga oltre il termine decennale anzidetto.

2. La comunicazione di cui al comma 1 deve contenere:

- a) l'esposizione delle motivate esigenze produttive alle quali è funzionale la realizzazione dei manufatti;
- b) l'indicazione delle particelle catastali nelle quali è prevista la collocazione dei manufatti;
- c) l'indicazione delle dimensioni dei manufatti;
- d) le caratteristiche costruttive dei manufatti con l'indicazione dei materiali e l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri;
- e) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione, con l'impegno a provvedere alle rimozioni al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f) la dichiarazione che l'installazione dei manufatti è conforme a ogni vigente disposizione, di legge, regolamentare, e degli strumenti di pianificazione, tenendo conto che per manufatti a carattere precario non si rende applicabile il vincolo di inedificabilità nella fascia di 100 metri circostante gli impianti di depurazione, disposta dal punto 1.2 dell'allegato 4 alla deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, richiamata dal comma 7 dell'articolo 62 del Decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152 e rappresentata graficamente sulla tavola 1.2 del piano strutturale.

3. Alla scadenza, ove perdurino le motivate esigenze produttive, previa ulteriore comunicazione, possono essere mantenuti i manufatti precari senza necessariamente procedere al loro smontaggio e rimontaggio, fermo restando il termine massimo di due anni di cui alla lettera e) del comma 2.

Articolo 33 - Serre

1. L'installazione di serre con copertura stagionale, ovvero destinate a essere mantenute per un periodo predeterminato, pari al ciclo produttivo, ancorché superiore a un anno, può essere realizzata soltanto da aziende agricole, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29, previa semplice comunicazione al Comune effettuata dal titolare dell'azienda agricola. Trova applicazione il comma 2 dell'articolo 32, potendo l'impegno a provvedere alle rimozioni essere riferito alle sole coperture.

2. Le serre di cui al comma 1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di copertura non deve superare il sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
- b) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- c) l'altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda e i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a *tunnel* viene considerata soltanto l'altezza al colmo;
- d) le distanze non devono essere inferiori a:
 - metri 3 dal confine di proprietà se l'altezza al colmo è superiore a metri 5, e metri 1.5 se l'altezza al colmo è pari o inferiore a metri 5;
 - metri 5 dagli altri fabbricati;
 - metri 5 dagli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura;
 - metri 10 da altri edifici adibiti a uso abitativo, riducibili a metri 5 ove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;
 - quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.

3. Per la copertura delle serre con copertura stagionale, aventi le caratteristiche di cui al comma 2, possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati teli in polietilene o altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.

Capo V. Utilizzazioni compatibili

Articolo 34 - Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti oggetto delle trasformazioni, anche meramente funzionali, di cui al Capo III del presente Titolo, nei limiti e alle condizioni ivi stabilite, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
- attività di supporto al commercio, limitate a: magazzini;
- attività ricettive, limitate a: alberghi, residenze turistico-alberghiere; case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici; affittacamere; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca; *residence*;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne, scuole primarie, università;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature cimiteriali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

2. In edifici situati all'interno del fondo delle aziende agricole è consentita la somministrazione di pasti, alimenti e bevande, prevalentemente a base di prodotti aziendali o comunque di prodotti reperiti presso le aziende agricole locali e aziende agroalimentari locali che producono e vendono prodotti regionali, fino ad un massimo di trenta coperti a pasto, indipendentemente dall'esercizio delle altre attività agrituristiche, fermo restando il possesso dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dell'autorizzazione sanitaria, purché i medesimi edifici ricadano nel subsistema dei rilievi submontani individuati nelle tavole contrassegnate da d1) del presente regolamento urbanistico, oppure ricadano nei "Territori Montani" di cui agli articoli 14 e 15 della legge 991/52 in materia di sostegno allo sviluppo rurale, individuati con delibera interministeriale del 14 febbraio 1953, entrambi i quali costituiscono individuazione delle aree montane ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 26 della legge regionale 23 giugno 2003, n.30 e all'articolo 14 del relativo regolamento di attuazione.

Articolo 35 - Specifiche utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi oggetto delle trasformazioni disciplinate dal Capo IV del presente Titolo, e comunque soggette a tale disciplina, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni rurali;
- attività ricettive, limitate a: agriturismo.

Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo

Sezione I. Insediamiento urbano storico

Articolo 36 - Disposizioni generali

1. Degli insediamenti urbani storici è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia degli edifici che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione sia degli spazi scoperti.

2. Ai sensi e ai fini di cui al comma 1, tutti gli edifici ricadenti negli insediamenti urbani storici sono attribuiti a una delle seguenti tre categorie:

- a) edifici di interesse culturale;
- b) edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno;
- c) edifici privi di interesse culturale.

Articolo 37 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici di interesse culturale

1. Degli edifici di interesse culturale indicati dalle tavole contrassegnate con d3) sono ammissibili la manutenzione ordinaria e straordinaria, e il restauro e risanamento conservativo, nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono comprendere:

A) il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

- a1. la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'edificio interessato, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle a essa, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intero edificio, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'edificio, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

- a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'edificio interessato;
 - a3. la conservazione o il ripristino degli ambienti interni;
 - a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'edificio interessato, quali scale, androni, atrii, porticati e simili;
 - a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
 - a6. Il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, essendo sempre soggetto ad approvazione di un piano attuativo ogni intervento di ricostruzione di edifici per i quali non sia documentabile la sagoma planoaltimetrica originaria;
- B) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
 - C) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'edificio che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;
 - D) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo;
 - E) la ricostruzione degli edifici parzialmente diruti, ove ancora leggibili gli elementi tipologici, nell'osservanza delle disposizioni di cui alle precedenti lettere del presente articolo e previa approvazione di un piano attuativo.
 - F) l'inserimento di collegamenti verticali aggiuntivi a quelli di cui è prescritta la conservazione ai sensi delle precedenti lettere a4 e B, purché non alteranti l'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'edificio interessato e a condizione che siano nettamente distinti, per forma e materiali, dall'ambiente in cui si inseriscono, assimilandoli ad un elemento d'architettura d'interni o arredo fisso.

Articolo 38 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno

1. Degli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno indicati dalle tavole contrassegnate con d3) sono ammissibili la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia di tipo A, nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono volti essenzialmente alla conservazione delle strutture murarie perimetrali e delle caratteristiche dei prospetti. Essi possono comprendere:
 - A) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici esterni, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
 - a1. la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni; in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria del singolo edificio interessato;
 - a2. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
 - B) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'edificio, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'edificio stesso, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazioni delle quote di intradosso dei

solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali e orizzontali; tali interventi devono comunque garantire:

- b1. che le predette variazioni non comportino la modifica: della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
 - b2. che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno;
- C) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno proprio del singolo edificio;
- D) la ricostruzione degli edifici parzialmente diruti, ove ancora leggibili gli elementi tipologici, nell'osservanza delle disposizioni di cui alle precedenti lettere del presente articolo e previa approvazione di un piano attuativo.

Articolo 39 - Prescrizioni comuni agli edifici di interesse culturale

1. Gli interventi ammissibili negli edifici di cui all'articolo 37 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

- a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi), smensolature in legno, canali di gronda in rame;
- b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, in legno o con altri materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte chiare analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento; non sono ammesse pareti esterne in mattoni, o in altri materiali, faccia a vista, salvo i casi in cui tali soluzioni siano dimostrabili come proprie e caratterizzanti l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;
- d) alle porte, alle finestre e alle altre aperture, in pietra, o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nello specifico edificio;
- e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 può essere richiesto anche nell'effettuazione degli interventi ammissibili negli edifici di cui all'articolo 38

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti interni, e simili, con lo stesso materiale.

5. In ogni caso di effettuazione di interventi ammissibili può essere richiesta:

- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
- b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;

b) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'edificio interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo, provvedere al riordino e alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'edificio interessato, preferibilmente nei cavedi o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;
- b) antenne e parabole televisive, esclusivamente sulle coperture, e per realizzare sistemi centralizzati, nel rapporto di non più di uno per ogni edificio;
- c) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche dell'edificio interessato, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta;
- g) pannelli solari per la produzione di acqua calda e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in quantità strettamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio interessato e limitatamente agli edifici collocati all'interno del sistema insediativo di regolamento urbanistico, a condizione, qualora debbano essere collocati sulle coperture degli edifici, che detti pannelli non alterino i profili altimetrici e si mantengano in rapporto di complanarità con le falde interessate.

8. La realizzazione di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

9. I pavimenti dei locali visibili o direttamente accessibili dagli spazi esterni pubblici o d'uso pubblico devono essere mantenuti o ripristinati in pietra caratteristica della tradizione locale o in cotto arrotato a mano.

10. In tutti gli edifici di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili, e in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda.
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, o di strutture portanti delle stesse, alterate o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
- c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,10. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di

servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.

- d) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- e) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- f) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

11. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 10, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

12. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 10 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

13. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuna, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata. Nel rispetto delle caratteristiche dimensionali di cui sopra, le suddette finestre a piano di falda possono essere integrate, o interamente costituite, da pannelli solari per la produzione di acqua calda (collettori solari), a condizione che si mantengano in rapporto di complanarità con la falda interessata e non presentino serbatoi di accumulo esterni.

14. In tutti gli edifici di interesse culturale è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno metri 1,50;
- b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- d) l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno metri 2,20;
- e) l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
- f) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero un'altezza pari o maggiore a metri 2,40.

15. In tutti gli edifici di interesse culturale sono ammissibili la manutenzione, il restauro, il ripristino dei piani interrati e seminterrati esistenti, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici cui ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati esistenti possono essere volte a renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) le utilizzazioni comportanti la presenza continuativa di persone siano limitate alle seguenti:
 - manifatture, limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - strutture associative;
 - strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco;
- c) l'altezza media dei locali direttamente adibibili alle suddette utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,40; l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,20;
- d) sia garantita, anche mediante impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, l'aerazione dei locali con coefficienti di ricambio non inferiori a quelli prescritti dalle norme vigenti.

16. Per gli edifici di interesse culturale e per gli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno indicati dalle tavole contrassegnate con d1) o d3) del presente regolamento urbanistico, è facoltà degli interessati segnalare all'Amministrazione Comunale eventuali errori di attribuzione della suddetta classe di

interesse documentando adeguatamente l'incoerenza tra l'attribuzione medesima e i criteri generali di classificazione indicati al paragrafo 2.2 della relazione di cui all'elaborato "A" del presente regolamento urbanistico. L'Amministrazione Comunale provvede alla valutazione tecnica della segnalazione assumendo come criteri di valutazione, oltre a quelli di cui al precedente capoverso, anche quelli che furono adottati per valutare l'accoglimento delle osservazioni in sede di approvazione del presente regolamento urbanistico e, qualora riscontri incoerenza tra l'attribuzione della classe e i criteri medesimi, apporta la variazione alla classificazione mediante deliberazione del consiglio comunale.

Articolo 40 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici privi di interesse culturale

1. Degli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione, di ristrutturazione edilizia di tipo A, di demolizione e ricostruzione, nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Le trasformazioni di demolizione senza ricostruzione possono interessare gli edifici privi di interesse culturale che in epoca recente abbiano occupato spazi che avrebbero dovuto rimanere scoperti in coerenza con le regole conformative e con le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario.

3. Qualora gli edifici privi di interesse culturale siano coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico, in quanto edificati in luogo di edifici esistenti nel corso della vicenda storica della conformazione di tale tessuto, ovvero in lotti che avrebbero potuto essere edificati in coerenza con le regole conformative proprie di tale vicenda storica, la loro eventuale demolizione e ricostruzione, così come ogni altro intervento di cui al comma 1, deve intervenire sui medesimi sedimi. In ogni caso, il volume e l'altezza degli edifici risultanti da tali demolizioni e ricostruzioni non devono eccedere il volume e l'altezza degli edifici preesistenti. Volumi e altezze diverse sono ammissibili o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che gli edifici insistenti sui medesimi sedimi in epoca prenovocentesca erano caratterizzati da volumi o altezze diverse da quelle degli edifici presentemente esistenti.

4. Qualora gli edifici privi di interesse culturale non siano coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico la loro eventuale demolizione e ricostruzione, così come ogni altro intervento di cui al comma 1, deve rendere detti edifici coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico. In ogni caso, il volume e l'altezza degli edifici risultanti da tali demolizioni e ricostruzioni non devono eccedere il volume e l'altezza degli edifici preesistenti. Volumi e altezze diverse sono ammissibili o prescrivibili solamente previa approvazione di un piano attuativo, ove si dimostri di raggiungere coerenza con le regole conformative proprie sia del tessuto storico sia delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici adiacenti.

5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione ammissibili ai sensi del presente articolo, sono subordinati alla verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale, da effettuarsi con le modalità stabilite al successivo articolo 69.

6. In tutti gli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a 2.10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di

servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.

- b) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- c) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- d) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

7. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 6, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

8. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 6 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

9. Negli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili interventi di ampliamento al piano interrato ricadenti all'interno dello stesso sedime, purché non comportino proliferazione delle unità immobiliari; gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla preventiva acquisizione di atto di assenso a seguito di analisi specifica da effettuare di volta in volta per il caso presentato, così da valutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto d'intervento.

Articolo 41 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli spazi scoperti

1. Degli spazi scoperti sono ammissibili, nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di sistemazione a verde.

2. E' prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono ammissibili solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

3. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

4. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri in pietra faccia a vista, o in mattoni intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.

5. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al comma 3 e difforni da quanto prescritto al comma 4, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo comma 4.

6. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che s'intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al comma 4.

7. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro commi deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

8. La realizzazione di sistemi o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

9. Fatti salvi gli interventi soggetti ad approvazione di piano attuativo di cui al precedente art.40 comma 4, non è ammessa la copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti, nemmeno stagionale e realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

Articolo 42 - Utilizzazioni compatibili

1. Nell'insediamento urbano storico sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, *residence*;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale da ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Sezione II. Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Articolo 43 - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto, ove non siano individuati come immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto

esterno, per i quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

2. Esclusivamente degli edifici costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi dalle fondamenta alla copertura oppure, nel solo caso in cui vi sia la presenza di piani interrati o seminterrati non adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, disponga di tutti gli spazi dal pavimento del primo piano fuoriterra alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di tipo A o B e di demolizione e ricostruzione, nei seguenti casi e limiti massimi e alle seguenti condizioni:

- a) ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l'altezza dell'edificio risultante, decurtata dell'altezza lorda di eventuali piani interrati o seminterrati non adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, non superi i 7,5 metri lineari;
- b) ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, l'entità dell'ampliamento della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore al 10 per cento di quella preesistente, potendo comunque raggiungere i 25 metri quadrati, e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media, approssimata per eccesso, delle altezze misurate in piani degli edifici immediatamente contigui o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

3. Degli edifici diversi da quelli di cui al comma 2 sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di tipo A o B, limitatamente alla copertura e alla chiusura di esistenti terrazze, fino ad una profondità massima di metri 2,50 misurata dalla parete dalla quale la terrazza si diparte, balconi, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, o almeno dei suoi fronti.

4. E' inoltre sempre ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20, ovvero non superiore a metri 2,40 nei soli casi in cui detti piani debbano essere adibiti ad autorimessa con numero di autoveicoli superiore a 9, e la cui superficie non sia pertanto computata nella superficie utile lorda massima ammissibile, quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.

5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media, approssimata per eccesso, delle altezze, misurate in piani, degli edifici immediatamente contigui o circostanti il lotto edificato interessato, ovvero, ove sia maggiore, a quella, misurata in metri, dell'edificio preesistente;
- b) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, oppure deve essere realizzata l'edificazione sul confine;
- c) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, oppure deve essere realizzata l'edificazione in aderenza;

d) la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive rispetto alle esistenti di superficie utile lorda inferiore a 45 metri quadrati.

7. In tutti gli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a 2.10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.
- b) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- c) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- d) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

8. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 7, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

9. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 7 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

10. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici è ammissibile la realizzazione:

- di superfici a parcheggio scoperte,
- di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20, ovvero non superiore a metri 2,40 nei soli casi in cui detti piani debbano essere adibiti ad autorimessa con numero di autoveicoli superiore a 9, quali parcheggi coperti di pertinenza dei relativi edifici, sostitutivi di quelli ammissibili a norma del comma 4, a condizione che la loro realizzazione non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore;
- di coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

11. Negli spazi scoperti autonomi è ammissibile la realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte;
- di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20, ovvero non superiore a metri 2,40 nei soli casi in cui detti piani debbano essere adibiti ad autorimessa con numero di autoveicoli superiore a 9, quali parcheggi coperti sia di pertinenza degli edifici contigui o circostanti,

sia di relazione, a condizione che la loro realizzazione non comporti l'impermeabilizzazione di più del 50 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata.

12. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione ammissibili ai sensi del presente articolo, sono subordinati alla verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale, da effettuarsi con le modalità stabilite al successivo articolo 69.

Articolo 44 - Utilizzazioni compatibili

1. Nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici lorde di pavimento perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, *residence*;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; residenze sanitarie assistite, istituti di analisi sanitaria, ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Sezione III. Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado

Articolo 45 - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado, ove non siano individuati come immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, per i quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,

- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

2. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili soltanto in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A o B, o di demolizione e ricostruzione. Nei casi di connessione di interventi di ampliamento con interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto che si dia luogo a edifici aventi una nuova e diversa organica configurazione, strutturale e formale, operando a questo fine ogni radicale trasformazione degli elementi dell'edificio preesistente necessaria e opportuna.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'edificio preesistente, non deve essere superiore a 1,5 mc/mq;
- b) il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente; nei casi di demolizione e ricostruzione il tasso di impermeabilizzazione non deve essere superiore al 75 per cento;
- c) l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media, approssimata per eccesso, delle altezze, misurate in piani, degli edifici immediatamente contigui o circostanti il lotto edificato interessato, ovvero, ove sia maggiore, a quella, misurata in metri, dell'edificio preesistente;
- d) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, ovvero, nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale, a quella preesistente ove sia minore, salvo che sia realizzata l'edificazione sul confine;
- e) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quelle indicate, purché almeno pari a quella preesistente;
- f) la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

4. L'indice di fabbricabilità fondiaria può consentire ampliamenti, nei casi e nei termini di cui alla lettera a) del comma 3, anche in relazione a superfici fondiarie dei lotti di pertinenza la cui entità derivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice fondiario di copertura non superiore al 50 per cento, e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq.

5. Esclusivamente degli edifici costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura oppure, nel solo caso in cui vi sia la presenza di piani interrati o seminterrati non adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, disponga di tutti gli spazi dal pavimento del primo piano fuoriterra alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di tipo A o B e di demolizione e ricostruzione, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria di cui alla lettera a) del comma 3, nei seguenti casi e limiti massimi e alle seguenti condizioni:

- a) ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, purché l'altezza dell'edificio risultante, decurtata dell'altezza lorda di eventuali piani

- interrati o seminterrati non adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, non superiori a 7,5 metri lineari;
- b) ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, l'entità dell'ampliamento della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non sia superiore al 10 per cento di quella preesistente, potendo comunque raggiungere i 25 metri quadrati, e l'altezza dell'edificio risultante non superi i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media, approssimata per eccesso, delle altezze misurate in piani degli edifici immediatamente contigui o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.
6. Degli edifici diversi da quelli di cui al comma 5 sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di tipo A o B, limitatamente alla copertura e alla chiusura di esistenti terrazze, fino ad una profondità massima di metri 2,50 misurata dalla parete dalla quale la terrazza si diparte, balconi, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, o almeno dei suoi fronti.
7. Nei casi di cui ai commi 5 e 6, valgono comunque le disposizioni di cui alle lettere b), d), e) e f) del comma 3.
8. E' inoltre sempre ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20, ovvero non superiore a metri 2,40 nei soli casi in cui detti piani debbano essere adibiti ad autorimessa con numero di autoveicoli superiore a 9, e la cui superficie non sia pertanto computata nella superficie utile lorda massima ammissibile, quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.
9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive rispetto alle esistenti di superficie utile lorda inferiore a 45 metri quadrati.
10. In tutti gli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- a) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a 2.10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.
- b) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- c) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- d) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.
11. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 10, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.
12. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 10 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.
13. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici è ammissibile la realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
 - di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20, ovvero non superiore a metri 2,40 nei soli casi in cui detti piani debbano essere adibiti ad autorimessa con numero di

autoveicoli superiore a 9, quali parcheggi coperti di pertinenza dei relativi edifici, sostitutivi di quelli ammissibili a norma del comma 8, a condizione che la loro realizzazione non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;

- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata.
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore;
- di coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

14. Negli spazi scoperti autonomi è ammissibile la realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di sistemazioni a verde attrezzato.
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte;
- di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20, ovvero non superiore a metri 2,40 nei soli casi in cui detti piani debbano essere adibiti ad autorimessa con numero di autoveicoli superiore a 9, quali parcheggi coperti sia di pertinenza degli edifici contigui o circostanti, sia di relazione, a condizione che la loro realizzazione non comporti l'impermeabilizzazione di più del 50 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata.
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 15.

15. Per lotti edificabili ricadenti nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati ovvero di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli spazi scoperti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona dell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado;
- b) gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati, ovvero di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 400 metri quadrati;
- c) il frazionamento di ogni singolo spazio scoperto autonomo ineditato ovvero di ogni singolo lotto parzialmente edificato non comporti la costituzione di più di un lotto aggiuntivo rispetto all'assetto in essere il 27 aprile 2004, determinato dai diritti di proprietà sui terreni interessati;
- d) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq, e di un indice fondiario di copertura non superiore al 50 per cento;
- e) e) gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
 - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
 - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

16. Nei lotti edificabili è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
- b) indice territoriale di copertura: 50 per cento;
- c) tasso di impermeabilizzazione: non superiore al 75 per cento;
- d) altezza massima: non superiore alla media delle altezze, misurate in metri, degli edifici immediatamente contigui o circostanti il lotto edificato interessato;
- e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure sul confine;
- a) e bis) distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- f) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

17. Qualora la nuova edificazione ammissibile ai sensi del precedente comma 16 sia superiore a 250 metri quadrati di superficie utile lorda, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

18. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione ammissibili ai sensi del presente articolo, sono subordinati alla verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale, da effettuarsi con le modalità stabilite al successivo articolo 69.

Articolo 46 - Utilizzazioni compatibili

1. Nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici lorde di pavimento perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, residence;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; residenze sanitarie assistite, istituti di analisi sanitaria, ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Sezione IV. Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Articolo 47 - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Il presente regolamento urbanistico assume e fa proprie le disposizioni dei piani attuativi che hanno disciplinato le trasformazioni fisiche ammissibili negli ambiti compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo appresso citati:

- a) per quanto attiene l'ambito denominato "Montetrini" di Molino del Piano, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 27 settembre 1990, n.220, come risultante dall'ultima variante approvata con deliberazione del consiglio comunale del 12 dicembre 2000, n.173, fermo restando che il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti ai sensi del comma 5 o anche di ampliamento degli edifici previsti dal piano di lottizzazione ma non ancora realizzati, può raggiungere il 50 per cento;
- b) per quanto attiene l'ambito denominato "Ponticello" di Sieci, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 31 luglio 1987, n.337, come risultante dall'ultima variante approvata con deliberazione del consiglio comunale del 26 ottobre 2004, n.138, fermo restando che il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti ai sensi del comma 5 o anche di ampliamento degli edifici previsti dal piano di lottizzazione ma non ancora realizzati, può raggiungere il 50 per cento;
- c) per quanto attiene l'ambito denominato "La Nave" di Pontassieve capoluogo, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 10 maggio 1976, n.112, come risultante dalle varianti approvate sino alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, fermo restando la prevalenza di quanto disposto al comma 2 sulle disposizioni generali dei commi 4 e seguenti.

2. Nell'ambito denominato "La Nave" di Pontassieve capoluogo, oltre alle disposizioni specifiche del piano di lottizzazione di cui alla lettera c) del comma 1 che siano stabilite prevalere sulle disposizioni generali, prevalgono altresì le seguenti:

- a) deve perseguirsi l'esito per cui gli edifici originariamente realizzati in ciascun lotto siano rialzati con altezza costante su tutto il fronte prospettante la strada pubblica, uniformandosi all'altezza degli edifici di cui sia stato, o sia, ammesso l'aumento dell'altezza, anche in conformità a specifiche varianti all'originario piano attuativo;
- b) il rapporto fondiario di copertura massimo può superare il 50 per cento, ma non deve essere superiore al 75 per cento, e devono essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali nelle misure e proporzioni stabilite dalle vigenti disposizioni;
- c) ai fini di cui alla lettera b) è preferibile che gli ampliamenti della superficie coperta siano realizzati mediante una edificazione "a ponte", lasciando libero il piano terra onde adibirlo a parcheggi o allo stoccaggio delle merci.

3. Relativamente alle zone dell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo diverse da quelle di cui ai commi 1 e 2 valgono i successivi commi del presente articolo, i quali trovano altresì applicazione nelle zone di cui ai commi 1 e 2 limitatamente alle parti che non contraddicono le disposizioni richiamate nei medesimi commi 1 e 2.

4. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, ove non siano individuati come immobili di interesse culturale, anche solo limitato all'assetto esterno, per i quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento.

5. Gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente;
- b) l'altezza dell'edificio non deve essere superiore a 12,00 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, in ogni caso salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
- c) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, ovvero, nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale, a quella preesistente ove sia minore, salvo che sia realizzata l'edificazione sul confine;
- d) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quelle indicate, purché almeno pari a quella preesistente;
- e) la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, connesse o non connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, possono interessare due lotti contigui, comportandone l'accorpamento in un unico lotto, e la realizzazione di edifici diversi, per numero e disposizione, dagli edifici preesistenti sui lotti interessati, nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

- a) tra i lotti non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano a esclusivo servizio dei lotti interessati;
- b) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 5;
- c) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

7. In tutti gli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a 2.10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.
- b) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- c) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- d) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

8. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 7, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

9. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 7 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

10. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici è ammissibile la realizzazione:

- di superfici a parcheggio scoperte,
- di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio;
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva;
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze;
- di coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

11. Negli spazi scoperti autonomi è ammissibile la realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di sistemazioni a verde attrezzato.
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 12.

12. Per lotti edificabili ricadenti nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati ovvero di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli spazi scoperti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona dell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo;
- b) gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati, ovvero di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 1.000 metri quadrati;
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50 per cento;
- d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
 - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
 - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

13. Nei lotti edificabili è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice fondiario di copertura: 50 per cento;
- b) altezza massima: non superiore a 12 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
- c) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure sul confine;
- d) distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- e) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

14. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione ammissibili ai sensi del presente articolo, sono subordinati alla verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale, da effettuarsi con le modalità stabilite al successivo articolo 69.

15. Per gli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo con utilizzazione ad abitazione ordinaria, limitatamente agli ambiti di cui al comma 7 del successivo articolo 48, non saranno consentiti gli interventi di ampliamento previsti al comma 4 dell'articolo 47. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di tali edifici residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive rispetto alle esistenti di superficie utile lorda inferiore a 45 metri quadrati.

Articolo 48 - Utilizzazioni compatibili

1. Nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, quali che siano le relative disposizioni dei piani attuativi puntualmente citati dal comma 1 dell'articolo 47, sono compatibili, oltre alle utilizzazioni legittimamente in atto alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura limitate a: attività produttive agro-industriali;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- attività di supporto al commercio, limitate a: magazzini, nel limite massimo di superficie utile lorda pari al 10 per cento della superficie coperta legittimamente esistente alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, calcolata con riferimento all'isolato a cui appartiene l'unità immobiliare interessata dalla trasformazione;
- attività direzionali, limitatamente a quelle pubbliche o di interesse pubblico;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

2. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, ad esclusione degli ambiti individuati nelle tavole d3.1) e d3.2) del presente regolamento urbanistico con sigla "PR1 – viale Hanoy" "PR2 – piazza Aldo Moro" "PR3 – via Bellini", è inoltre compatibile l'utilizzazione per: abitazioni ordinarie, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie utile lorda di ciascun edificio, oppure di ciascun lotto edificato nei casi in cui a questi sia stata attribuita distinta identità da specifici piani attuativi anche decaduti, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio o in ogni lotto edificato, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, oppure ad una delle unità immobiliari che lo compongono, adibita ad una delle utilizzazioni appartenenti alla categoria manifatture di cui al comma 1 ed avente caratteristiche tali da soddisfare i requisiti prescritti dalla normativa vigente in materia di igiene negli ambienti di lavoro.

3. Degli edifici compresi nell'ambito denominato "La Nave", citato al comma 1 dell'articolo 47, è inoltre compatibile l'utilizzazione per: abitazioni collettive, limitate a: caserme, nel limite massimo di una sola unità immobiliare sull'intero ambito.

4. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo sono inoltre compatibili, nei limiti e alle condizioni di cui al successivo comma 5, le seguenti utilizzazioni:

- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato;

5. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 4 sono compatibili nel limite massimo di 250 metri quadrati di superficie di vendita per ciascuna delle unità immobiliari legittimamente esistenti alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, alle seguenti condizioni:

- che tali utilizzazioni siano attivate in rapporto di complementarietà rispetto ad una delle utilizzazioni appartenenti alla categoria manifatture di cui al comma 1;
- che il suddetto rapporto di complementarietà sia dimostrato mediante l'esibizione di una certificazione della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura da cui risulti, tra tutte le attività esercitate dall'impresa nell'unità immobiliare interessata dalla trasformazione, l'attribuzione del codice

di importanza primario ad una attività riconducibile ad una delle utilizzazioni appartenenti alla categoria manifatture di cui al comma 1;

- che la superficie di vendita non superi il 50 per cento della superficie utile lorda dell'intera unità immobiliare adibita alle suddette utilizzazioni tra loro complementari;
- che i locali adibiti ad utilizzazione di commercio siano fisicamente separati dai locali adibiti alle altre utilizzazioni compatibili mediante l'adozione di partizioni interne idonee ad impedirne l'introspezione;
- che i locali adibiti ad utilizzazione di commercio siano legati da vincolo pertinenziale ai locali adibiti alle altre utilizzazioni compatibili ed appartenenti alla medesima unità immobiliare;
- che siano riservati, all'interno degli edifici o anche nelle aree di pertinenza, appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quella stabilita dall'articolo 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni e integrazioni. Detti spazi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale devono essere legati permanentemente da vincolo pertinenziale mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura e spese dei proprietari;

6. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 4 sono compatibili anche nel caso in cui costituiscano ampliamento della superficie di vendita delle utilizzazioni legittimamente in atto alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, purché non comportino il superamento del limite massimo di 250 metri quadrati di superficie di vendita. In tal caso dette utilizzazioni possono essere dislocate anche in rapporto di non contiguità sia rispetto ai locali già adibiti ad utilizzazione di commercio, sia rispetto ai locali già adibiti alle altre utilizzazioni compatibili, purché da questi non distino oltre 1.000 metri misurati in linea d'aria. In tal caso si applicano le medesime condizioni di cui agli ultimi due alinea del precedente comma 5.

7. Nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, limitatamente agli ambiti individuati nelle tavole d3.1) e d3.2) del presente regolamento urbanistico con sigla "PR1 – viale Hanoy" "PR2 – piazza Aldo Moro" "PR3 – via Bellini", sono inoltre compatibili, nei limiti e alle condizioni di cui ai successivi commi 8, 9, 10, le seguenti utilizzazioni:

- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato;
- pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande,
- mense;
- attività di supporto al commercio limitatamente a magazzini, esposizioni merceologiche;
- attività direzionali
- erogazioni dirette di servizi
- strutture culturali limitatamente a sale di riunione e congressuali, strutture associative
- strutture ricreative limitatamente a teatri;cinematografi; locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti per attività ricreative ed espositive temporanee, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- strutture sanitarie e assistenziali limitatamente a cliniche e ambulatori veterinari;

8. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 7, limitatamente all'ambito individuato nella tavola d3.1) con sigla "PR1-viale Hanoy", possono essere abilitate soltanto fino al raggiungimento del limite massimo di 26.000 metri quadrati di superficie utile lorda.

9. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 7, limitatamente all'ambito individuato nella tavola d3.2) con sigla "PR2-piazza Aldo Moro", possono essere abilitate soltanto fino al raggiungimento del limite massimo di 2.500 metri quadrati di superficie utile lorda.

10. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 7, limitatamente all'ambito individuato nella tavola d3.2) con sigla "PR3-via Bellini", possono essere abilitate soltanto fino al raggiungimento del limite massimo di 1.700 metri quadrati di superficie utile lorda.

11. La verifica della condizione di cui ai precedenti commi 8, 9 e 10 deve essere effettuata, al momento della presentazione della pratica edilizia.

12. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo con utilizzazione ad abitazione ordinaria, limitatamente agli ambiti di cui al comma 7, è consentito l'eliminazione del vincolo pertinenziale di cui al comma 2, previo pagamento del relativo contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005.

Sezione V. Altre componenti del sistema insediativo

Articolo 49 – Verde urbano

1. Sulle aree di cui al presente articolo, individuate nelle tavole contrassegnate da d3) del presente regolamento urbanistico, sono ammissibili le trasformazioni che abbiano come finalità principale la conservazione dell'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo.

2. Sulle medesime aree, oltre alla conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro e l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici o privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile, è ammissibile anche la realizzazione di recinzioni e di coperture con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

Articolo 50 - Corsi d'acqua e relative pertinenze

1. Alle aree costituite dai corsi d'acqua e relative pertinenze, individuate nelle tavole contrassegnate da d3) del presente regolamento urbanistico, si applica la medesima disciplina del subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua contenuta nel Titolo I.

Titolo III. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità

Articolo 51 - Viabilità storica

1. Della viabilità storica, i cui elementi sono indicati, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, dalle tavole contrassegnate con d1) e d3) del presente regolamento urbanistico, è prescritto il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia delle strade che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili, salva la possibilità, nei tratti ad elevata pendenza e previa richiesta di provvedimento di assenso, di sostituire la pavimentazione presente con conglomerati cementizi o con altri materiali ritenuti idonei da questa Amministrazione.

Articolo 52 - Viabilità esistente

1. Degli elementi di viabilità esistente, identificati come tali, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, nelle tavole contrassegnate con d1) e d3), nonché di quelli di cui all'elenco delle strade vicinali allegato alla deliberazione del consiglio comunale del 6 febbraio 1954, n.5, e successive modificazioni, devono essere mantenuti il tracciato realmente esistente alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche della categoria di appartenenza.

2. Gli elementi di viabilità di cui al comma 1 possono essere soggetti, oltre che a interventi manutentivi, a modesti interventi di adeguamento e modifica del tracciato per esigenze di sicurezza, a ristrutturazione. Tali interventi non possono comportare il mutamento delle caratteristiche fisiche fondamentali, con particolare riferimento ai materiali di pavimentazione, salva la possibilità, nei tratti ad elevata pendenza, di sostituire la pavimentazione presente con conglomerati cementizi, oppure, previa richiesta di provvedimento di assenso, con altri materiali ritenuti idonei da questa Amministrazione. Previo provvedimento di assenso di questa Amministrazione, al fine di conferire un carattere il più possibile unitario all'intero sviluppo della strada, può essere sostituita la pavimentazione presente anche al di fuori dei tratti ad elevata pendenza, purché siano proposti i materiali indicati al periodo precedente e questi siano valutati positivamente in relazione al contesto paesaggistico interessato.

Articolo 53 – Aree utilizzabili per rimessaggio camper o roulotte

1. Delle aree di cui al presente articolo, indicate sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo dalle tavole contrassegnate con d1) e d3) del presente regolamento urbanistico, è ammissibile la utilizzazione a spazi di sosta esclusivamente riservati a camper o roulotte al fine di liberare gli spazi di sosta ordinaria interni al sistema insediativo dall'occupazione di tali veicoli.

2. Detta utilizzazione è ammissibile solo subordinatamente alla sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui il proprietario si impegni ad attuare le modalità di utilizzazione da stabilire di volta in volta a discrezione del Comune e subordinatamente alla esecuzione di opere di riqualificazione ambientale dell'area atte a garantire la mitigazione degli impatti visivi mediante la messa a dimora di specie arboree ed arbustive nonché atte a garantire la permeabilità del suolo, l'utilizzo di un sistema di illuminazione a ridotto inquinamento luminoso e di un sistema idoneo di smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi.

3. Sulle medesime aree, oltre alle opere di riqualificazione ambientale di cui al comma precedente, è ammissibile anche la realizzazione di recinzioni purché avvenga con le medesime caratteristiche costruttive indicate all'articolo 16 delle presenti norme.

4. Gli spazi di parcheggio per camper o roulotte dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e, in caso si debbano prevedere modificazioni morfologiche che comportino diminuzione della possibilità di espansione delle acque in caso di esondazione, si dovrà provvedere mediante compensazioni volumetriche in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

Articolo 54 - Corridoi infrastrutturali

1. Relativamente ai corridoi infrastrutturali, identificati come tali, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, nelle tavole contrassegnate con d1) e d3), i piani attuativi, o i progetti unitari di opere pubbliche o private, riferiti unitariamente almeno al territorio interessato da uno dei medesimi corridoi, definiscono il tracciato e le caratteristiche costruttive e tecniche degli elementi di viabilità, comprensivi di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo e di supporto, complementari e connesse, da realizzare entro i predetti corridoi, che potendo motivatamente interessare limitate porzioni di territorio a essi esterne. I piani attuativi o i progetti unitari di opere pubbliche o private devono essere accompagnati

da piani di inserimento paesaggistico dei nuovi tracciati, con l'obiettivo di mitigare gli impatti visivi, acustici e atmosferici. Fino alla definizione del tracciato degli elementi di viabilità, degli immobili ricadenti nei corridoi infrastrutturali non è ammessa alcuna trasformazione a eccezione della manutenzione straordinaria.

Articolo 55 - Distributori di carburante

1. Le aree definite, nelle tavole contrassegnate con d1) e d3), quali distributori di carburante, sono destinate al mantenimento e all'adeguamento delle strutture destinate alla distribuzione di carburanti e lubrificanti agli automezzi, nonché, eventualmente, delle attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma. In tali aree sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione delle strutture e attrezzature suindicate.

Articolo 56 - Impianti ferroviari

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi compresi negli impianti ferroviari, identificati come tali, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione
- demolizione e ricostruzione.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammissibili in quanto siano finalizzati:

- a) al più efficace ed efficiente svolgimento delle attività attinenti alla mobilità ferroviaria;
- b) a perseguire la massima coerenza possibile tra gli impianti ferroviari e il contesto territoriale cui ineriscono, nonché a minimizzare gli effetti negativi dei medesimi impianti ferroviari per l'ambiente circostante, quali gli inquinamenti acustici, atmosferici e idrici.

PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI

Articolo 57 - Parchi territoriali

1. Per parchi territoriali, individuati e perimetrati dalle tavole contrassegnate con d1), si intendono le attrezzature per la fruizione collettiva di rilevanza sovracomunale.

2. L'assetto dei parchi territoriali è definito da strumenti di progettazione unitaria, afferenti l'intero loro ambito rientrante nella circoscrizione amministrativa del Comune di Pontassieve, nel rispetto di ogni disposizione delle presenti norme relativa ai sottosistemi e agli elementi territoriali, identificati dalle tavole contrassegnate con d1) e d2) come ricadenti in tale ambito.

Articolo 58 - Standard

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:

- **Attrezzature:**
 - strutture religiose;
 - strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
 - strutture associative;
 - strutture ricreative, relative a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee;
 - strutture sanitarie e assistenziali, relative a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso; residenze sanitarie assistite, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
 - abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;
 - abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri; caserme (carabinieri; polizia; vigili del fuoco; guardie di finanza);
 - attività direzionali pubbliche;
 - erogazioni dirette di servizi pubblici, relative a: uffici aperti al pubblico;
 - attrezzature cimiteriali;
 - attrezzature tecnologiche (captazione, adduzione e distribuzione d'acqua; depurazione e smaltimento dei reflui; stoccaggio e trattamento dei rifiuti solidi; impianti per la distribuzione dell'energia; attrezzature per la protezione civile, e simili);
 - asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
 - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- **Verde pubblico e attrezzato:**
 - sistemazioni vegetali;
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
- **Parcheggi**

2. Le destinazioni vincolanti a standard di cui al comma 1 sono attribuite agli immobili interessati dalle tavole contrassegnate con d1) e d3), distinguendo unicamente i diversi raggruppamenti di utilizzazioni riportati al comma 1, nonché gli standard realizzati e quelli previsti.

3. Degli immobili a cui sono attribuite destinazioni vincolanti a standard sono ammissibili tutte le trasformazioni disciplinate dal presente regolamento urbanistico relativamente al subsistema, e alla zona, o all'elemento territoriale, entro i quali sono eventualmente ricompresi gli immobili interessati. Nel caso in cui non siano ricompresi, degli edifici, ove non siano individuati come immobili di interesse culturale,

anche soltanto limitato all'assetto esterno, per i quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia non comportante alcun mutamento delle utilizzazioni in essere,

nonché, subordinatamente all'approvazione dei rispettivi progetti da parte del Consiglio comunale, gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia comportante mutamento delle utilizzazioni in essere,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento,
- nuova edificazione.

4. In ogni caso la specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni.

5. La specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, ovvero della Regione o di enti o di aziende dipendenti dalla Regione, ovvero della Provincia o di enti o di aziende dipendenti dalla Provincia, e che abbiano una utilizzazione in atto rientrante fra quelle elencate al comma 1, può essere determinata o variata, ai sensi del comma 4, definendosi una destinazione specifica diversa dall'utilizzazione in atto, solamente previa intesa con il soggetto proprietario.

6. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, ove non siano già appartenenti al demanio o al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisiti in proprietà, e in ogni caso dai medesimi utilizzati e gestiti direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

7. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisiti, anziché in proprietà, in locazione, o altrimenti in uso.

8. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, dei quali sia stata determinata una specifica destinazione a una delle utilizzazioni di cui al comma 10, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
- c) i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- d) i modi e i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e gestione, e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

9. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione degli immobili destinati a una delle utilizzazioni di cui al comma 10, i medesimi immobili possono essere utilizzati e gestiti, in conformità alla destinazione attribuita, previa eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, dai soggetti proprietari, o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità, previa stipula di idonee

convenzioni aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al comma 8, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.

10. Le utilizzazioni per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 sono le seguenti:

- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive (relativamente a collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri);
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative (relativamente a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee; parchi urbani; impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva);
- strutture sanitarie e assistenziali;
- attrezzature tecnologiche (escluse le attrezzature per la protezione civile);
- parcheggi.

11. Sia nei casi in cui trovino applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9, sia negli altri casi, il Comune può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dalle vigenti disposizioni, sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane.

Articolo 59 - Controllo delle utilizzazioni nell'insediamento urbano storico

1. Qualora i piani terra di unità immobiliari aventi affaccio su via Ghiberti, via Tanzini, piazza XIV Martiri, piazza Boetani e piazza Vittorio Emanuele II abbiano in atto un'utilizzazione di cui all'articolo 42 diversa da quella per abitazioni ordinarie è fatto divieto di mutare l'uso in atto attivando tale utilizzazione per abitazioni ordinarie.

PARTE IV. ATTUAZIONE

Titolo IV Ambiti a progettazione unitaria

Articolo 60 - Trasformazioni e relative direttive

1. Negli ambiti assoggettati a progettazione unitaria è prevista la trasformazione dell'assetto presente, attraverso nuove urbanizzazioni ed edificazioni, ristrutturazioni urbanistiche operate attraverso la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici esistenti, risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo. Per quanto riguarda gli ambiti specificatamente destinati all'attività estrattiva è prevista la trasformazione dell'assetto presente ai soli fini dell'attuazione di progetti di coltivazione e di risistemazione ambientale e funzionale.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, oppure da progetti unitari di opere pubbliche allorché si riferiscano esclusivamente ad attrezzature pubbliche e/o per l'uso collettivo, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno degli ambiti definiti dal presente regolamento urbanistico, anche laddove detti ambiti siano suddivisi in più comparti, e rispettare le direttive dettate dalla scheda che a esso si riferisce, compresa nell'Appendice 2 delle presenti norme, la quale definisce altresì la gamma delle utilizzazioni compatibili nello specifico ambito.

3. Antecedentemente all'entrata in vigore dei piani attuativi, ferme restando le eventuali specifiche indicazioni delle relative schede comprese nell'Appendice 2 delle presenti norme, sono ammissibili:

- l'esercizio delle attività selvicolturali e di pascolo;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- l'esercizio dell'attività estrattiva eventualmente già autorizzata;
- le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

4. I piani attuativi, anche sulla base delle relative indicazioni date dalle schede comprese nell'Appendice 2 delle presenti norme, stabiliscono, con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo, del sistema del territorio rurale e aperto, del sistema delle infrastrutture per la mobilità nonché delle destinazioni d'uso vincolanti di cui alle presenti norme, la classificazione degli ambiti interessati a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai medesimi piani attuativi. Indipendentemente dalla suddetta classificazione e fatte salve diverse disposizioni dettate dal presente regolamento urbanistico, permane l'obbligo a tempo indeterminato di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dai medesimi piani attuativi.

5. Le previsioni di cui al comma 1 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico o della variante che li contempla, non siano stati approvati i relativi piani attuativi di cui al comma 2. Le

medesime previsioni perdono ugualmente efficacia nel caso in cui i piani attuativi di iniziativa privata siano stati presentati oltre il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico o della variante che le contempla e non siano stati approvati alla scadenza del quinquennio dalla medesima data di entrata in vigore.

6. Nei casi in cui sia intervenuta la inefficacia di cui al precedente comma 5 si applica la disciplina degli ambiti a progettazione differita di cui al titolo V delle presenti norme.

Titolo V. Ambiti a progettazione differita

Articolo 61 - Trasformazioni differite e disposizioni transitorie

1. Relativamente alle aree a trasformabilità urbanistica differita le nuove urbanizzazioni ed edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche operate attraverso la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici esistenti, le risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, compatibili con le previsioni del piano strutturale nei limiti quantitativi, da quest'ultimo stabiliti, dell'offerta di spazi per le diverse funzioni considerate, non rivestono tuttavia carattere prioritario, perché di minore rilevanza strategica, o perché subordinate all'intervenire di condizioni presentemente incerte, e comunque realizzabili in tempi non brevi. La disciplina delle suddette trasformazioni è pertanto demandata a future varianti integrative del presente regolamento urbanistico.

2. In vigore del presente regolamento urbanistico, nelle aree a trasformabilità urbanistica differita sono ammissibili:

- l'esercizio delle attività selvicolturali e di pascolo;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, con il mantenimento dell'utilizzazione in atto degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, potendo essere attivate soltanto quelle utilizzazioni che il presente regolamento urbanistico consente di attivare in rapporto di complementarietà rispetto alle utilizzazioni in atto;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
- l'esercizio della coltivazione di cave già autorizzate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico;
- la realizzazione di elementi di viabilità temporanea nei soli casi in cui vi sia l'interesse pubblico, valutato con apposita deliberazione della Giunta Comunale;
- l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento di attività di interesse pubblico, valutate con apposita deliberazione della Giunta Comunale. L'installazione dei manufatti precari deve essere preceduta da una semplice comunicazione al Comune effettuata dal proprietario del terreno e possono essere mantenuti sul territorio per non più di un anno. Alla scadenza, con una nuova comunicazione e per non più di tre volte consecutive, può essere rinnovata la installazione del manufatto precario senza necessariamente procedere al suo smontaggio e rimontaggio. I manufatti precari devono essere realizzati con strutture semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La comunicazione deve contenere:

- a) l'esposizione delle motivate esigenze di interesse pubblico alle quali è funzionale la realizzazione dei manufatti, recante in particolare la dimostrazione della disponibilità del terreno;
- b) l'indicazione delle particelle catastali nelle quali è prevista la collocazione dei manufatti;
- c) l'indicazione delle dimensioni dei manufatti;
- d) l'indicazione dei materiali di cui è prevista l'utilizzazione;
- e) la precisazione delle date entro le quali i manufatti devono essere rimossi e l'impegno a provvedere alle rimozioni;
- f) la dichiarazione che l'installazione dei manufatti è conforme a ogni vigente disposizione, di legge, regolamentare, e degli strumenti di pianificazione.

Titolo VI. Gli strumenti di attuazione

Capo I. I piani attuativi

Articolo 62 - Efficacie e procedimenti

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio formati in attuazione del regolamento urbanistico, nonché, ove vigente, del programma integrato d'intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al Titolo V, Capo IV, Sezione II, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti a espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

4. I piani attuativi procedono preliminarmente a verificare se talune parti degli ambiti che essi devono provvedere a disciplinare, non essendosi da prevedere la modificazione della loro organizzazione morfologica, siano da assoggettare alle disposizioni immediatamente precettive e operative, riferite alle articolazioni del territorio da mantenere nella rispettiva organizzazione morfologica, di cui ai Titoli I, II e III della Parte II delle presenti Norme.

5. Per le parti degli ambiti di cui al comma 4 diverse da quelle eventualmente individuate, e precisamente perimetrare, ai sensi e per i fini di cui al medesimo comma 4, i piani attuativi dettano disposizioni di dettaglio, volte a definire il nuovo assetto dell'organizzazione morfologica, e a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili, le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso vincolanti, nel rispetto delle direttive di cui alle schede che compongono l'Appendice 2 delle presenti Norme.

6. I piani attuativi di iniziativa privata possono essere proposti alla Giunta comunale, essendo stati redatti, a loro cura e a loro spese, dai proprietari degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti che i medesimi piani attuativi devono provvedere a disciplinare, o da altri aventi titolo sui medesimi immobili, singolarmente o riuniti in consorzio, comunque rappresentanti almeno il 50,01 per cento del valore, in base all'imponibile catastale, dei predetti immobili, ovvero almeno il 50,01 per cento del valore, in base all'imponibile catastale, degli immobili compresi nelle sole parti degli ambiti delle quali si preveda la modificazione dell'organizzazione morfologica. In ogni caso i soggetti proponenti devono comprovare di avere interpellato, sul merito delle proposte progettuali dei piani attuativi, tutti i restanti proprietari degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti che i medesimi piani attuativi devono provvedere a

disciplinare, o altri aventi titolo sui medesimi immobili, e di avere dato loro un congruo periodo di tempo, comunque non inferiore a 90 giorni, per aderire al consorzio, ed eventualmente avanzare proposte diverse.

7. La Giunta comunale introduce nei progetti dei piani attuativi proposti a norma del comma 6 ogni modificazione ritenuta necessaria od opportuna, in particolare ai fini di una piena rispondenza alle disposizioni del presente regolamento urbanistico, nonché, ove vigente, del programma integrato d'intervento, e li sottopone all'esame del Consiglio comunale. Qualora il Consiglio comunale deliberi di giudicare tali progetti meritevoli di approvazione, trova conseguentemente applicazione l'articolo 69 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

8. L'adozione di un piano attuativo riferito agli ambiti a progettazione unitaria è subordinata all'acquisizione dei pareri di tutti gli enti coinvolti, gestori di servizi e fornitori di energia, in sede di conferenza di servizi.

Articolo 63 - Elaborati costitutivi

1. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti almeno da:

- A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; ove siano presenti insediamenti l'analisi storica, morfologica e tipologica degli stessi, nel loro insieme e nei loro singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:
- a1. una tavola recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
 - a2. l'elenco catastale delle proprietà;
 - a3. tavole in scala 1:200, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:
 - delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
 - delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
 - della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
 - degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
 - degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;
 - degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;
 - a4. i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
 - a5. planimetrie, in scala 1:200, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;
 - a6. la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;
 - a7. la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi con visuali;
 - a8. la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
- B) una relazione illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:
- b1. nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;
 - b2. in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulla

- previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica parimenti indicato nelle tavole di cui alla lettera c1;
- C) gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:
- c1. planimetrie in scala 1:200, recanti l'indicazione:
 - delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle specie consentite o prescritte;
 - della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
 - delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
 - degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;
 - delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
 - del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
 - degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
 - degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
 - dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate;
 - degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
 - dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
 - del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
 - delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;
 - della classificazione degli ambiti interessati ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'articolo 60 del presente regolamento urbanistico.
 - c2. profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
 - c3. sezioni e profili in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;
- D) le norme tecniche di attuazione;
- E) lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi.
- F) la valutazione degli effetti ambientali sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato g) del presente regolamento urbanistico, nonché la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana di cui all'articolo 11 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, fermo restando che lo svolgimento del relativo processo di valutazione, nonché del processo di VAS di cui alla L.R. 10/2010, non è obbligatorio per i piani attuativi.
- G) la documentazione, per i soli piani che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti, necessaria alla valutazione in sede di conferenza di servizi di cui al comma 2 dell'articolo 36 del piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, articolata come segue:
- ampia ed esaustiva documentazione fotografica a carattere generale e di dettaglio dello stato attuale dei luoghi;
 - simulazione contestualizzata (rendering) a seguito della realizzazione dell'intervento, resa mediante foto-modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area d'intervento;

- relazione tecnica illustrativa finalizzata ad una espressa valutazione degli effetti paesaggistici e alla precisa definizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento.
2. Lo schema della convenzione, di cui alla lettera E) del comma 1, provvede, in particolare, a porre a carico dell'insieme dei soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero soltanto dei soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione, previste dal piano medesimo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita al Comune degli immobili destinati a opere di urbanizzazione secondaria, e in genere ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, nonché alla realizzazione di edilizia economica e popolare, oppure di quota parte di tali immobili.

Capo II. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale

Articolo 64 - Contenuti ed elaborati costitutivi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale contiene almeno:
- a) l'anagrafica aziendale
 - b) una descrizione della situazione presente dell'azienda agricola;
 - c) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - d) una descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici, comprendente :
 - l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiari collegate;
 - l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
 - e) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
 - f) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
 - g) la definizione delle fasi e dei tempi di realizzazione del programma;
 - h) lo schema della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale di cui al comma 7.
2. La descrizione della situazione presente dell'azienda agricola, di cui alla lettera b) del comma 1, deve rappresentare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata, lo stato di fatto complessivo dell'azienda medesima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:
- b1. la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su di un estratto della carta tecnica regionale in scala 1:10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
 - b2. la superficie agraria utilizzata, con specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
 - b3. il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego degli stessi in termini di ore/lavoro, riferite alle necessità di conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
 - b4. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
 - b5. gli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, della legittimità urbanistica, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle effettive utilizzazioni in atto;

- b6. le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti, con particolare attenzione per:
- le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
 - le alberature segnaletiche di confine e di arredo;
 - gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'articolo 8 della legge regionale 8 novembre 1982, n.82;
 - le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - i corsi d'acqua naturali e artificiali;
 - la rete scolante artificiale principale;
 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - i manufatti aventi interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale o paesaggistico, censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - la viabilità rurale esistente.

3. La descrizione delle risorse paesaggistiche ed ambientali, di cui al punto b6 del comma 2, deve evidenziare con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

4. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, di cui alla lettera c) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

- c1. la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura, con la specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e le correlate pratiche di difesa del suolo;
- c2. le eventualmente previste attività connesse a quelle colturali e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- c3. gli eventualmente previsti interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse ambientali di cui alla lettera f) del comma 2, nonché in termini di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica;
- c4. gli eventualmente previsti interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- c5. il fabbisogno di manodopera, espressa in ore/lavoro, riferita alle necessità di conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale, nonché il fabbisogno di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;
- c6. la dimostrazione della redditività della gestione aziendale nei casi di cui al comma 9 dell'articolo 5.

5. La descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici, di cui alla lettera d) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

- a) le trasformazioni previste degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative disposizioni, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
- b) le eventuali trasformazioni di nuova edificazione di edifici, nel rispetto delle pertinenti disposizioni, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, nonché delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
- c) gli eventuali edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità strutturali ed economiche assunte, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono le trasformazioni funzionali ammissibili, specificando le relative aree di pertinenza, nonché le previste trasformazioni fisiche, nel rispetto delle pertinenti disposizioni.

6. Le fasi e i tempi di realizzazione del programma, di cui alla lettera g) del comma 1, devono correlare la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi di tutela ambientale e di valorizzazione con l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, riguardanti i manufatti edilizi. La realizzazione degli interventi e delle trasformazioni previste dal programma può essere differita, senza necessità di procedere a modificazioni del medesimo programma, e della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 7, previa comunicazione scritta al Comune, ferma restando la predetta correlazione degli interventi e delle trasformazioni. La successione temporale degli interventi e delle trasformazioni stabilita dal programma non può in alcun caso essere modificata.

7. La realizzazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale è garantita da una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, che qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende agricole impegna contestualmente tutte le aziende interessate, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi per il richiedente e per i suoi aventi causa:

- 1) di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale;
- 2) di effettuare ogni intervento volto:
 - al mantenimento o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
 - al mantenimento o al ripristino della rete di bonifica;
 - a gestire gli elementi eventualmente presenti del sistema vegetazionale naturale in conformità alle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica;
 - alla conservazione degli eventualmente presenti elementi di interesse storico, anche soltanto testimoniale;
 - alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti, e simili;
 - alla sistemazione delle aree esterne in termini di percorsi, e di nuove piantumazioni e sistemazione a verde, compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
- 3) di non operare mutamenti dell'uso agricolo degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e a esse connesse, per il periodo di validità del programma;
- 4) di non operare mutamenti dell'uso degli edifici ad uso abitativo di nuova edificazione per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- 5) di non consentire l'utilizzazione di interi edifici, o di intere unità immobiliari, a uso abitativo, a soggetti non aventi i requisiti di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 30;
- 6) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti ai sensi della lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29;
- 7) di provvedere alla demolizione senza ricostruzione con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, degli annessi agricoli atipici o minori al ricorrere delle circostanze di cui al comma 7, penultimo capoverso, dell'articolo 28;
- 8) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, a norma delle pertinenti disposizioni;
- 9) di assoggettarsi alle sanzioni stabilite per i casi di inadempimento, le quali non devono essere inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempimento medesimo;
- 10) nei casi di previste nuove edificazioni a uso abitativo, alla costituzione di un vincolo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese del richiedente, di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di pertinenza di cui alla lettera B) del comma 5, e al comma 6, dell'articolo 29.

8. Il vincolo di cui al punto 10) del comma 7 è ridotto o eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite e in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.

9. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale assume la valenza, e deve essere completato dagli ulteriori tipici elaborati costitutivi, di un piano attuativo, in tutti i casi in cui le trasformazioni previste comportino mutamento dell'assetto morfologico attraverso la nuova edificazione di edifici aventi volumetria superiore a 600 metri cubi, oppure attraverso trasferimenti di volumetria superiore alla suddetta quantità, comunque non computando eventuali volumi esistenti che formino oggetto di sanatoria.

Articolo 65 - Procedimenti formativi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale è proposto, mediante presentazione al Comune di quattro copie degli elaborati richiesti, dall'azienda agricola interessata, ovvero, qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende, congiuntamente da tutte le aziende interessate o dal loro legale rappresentante, ed è approvato dal medesimo Comune, previo parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste, al quale il responsabile del procedimento presso il Comune invia due copie degli elaborati presentati. Il predetto parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste consiste nella verifica degli aspetti agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati.

2. Il responsabile del procedimento verifica la domanda di approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale e provvede, ove occorra, a richiedere all'interessato, entro trenta giorni dalla presentazione, le necessarie integrazioni documentali, da produrre non oltre una congrua scadenza da lui stesso indicata. La richiesta di documentazione integrativa non può essere reiterata. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento, nel caso di positiva istruttoria preventiva circa la regolarità urbanistica ed edilizia, nonché la coerenza con la disciplina paesaggistica, richiede il parere all'ente delegato in materia di agricoltura e foreste. Entro 110 giorni dalla presentazione della domanda o dal completamento della documentazione necessaria, il responsabile del procedimento acquisisce il parere della commissione comunale per il paesaggio e trasmette gli atti all'organo comunale competente (Giunta Municipale nel caso in cui il programma non assuma la valenza di piano attuativo), il quale si pronuncia entro i successivi dieci giorni. Se l'interessato presenta contestualmente al programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale le domande di provvedimento abilitativo a effettuare le trasformazioni previste, il comune provvede al rilascio entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7 dell'articolo 64.

3. Nella valutazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale devono essere osservati i parametri e le limitazioni definiti dagli strumenti di pianificazione in relazione alle diverse componenti territoriali nei quali l'azienda agricola è ricadente. Devono altresì essere valutate le risorse essenziali presenti e lo stato e consistenza delle stesse.

4. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale ha efficacia per almeno un decennio dalla data della sua approvazione. A seguito della scadenza del primo anno da tale data può essere variato, su richiesta dell'azienda agricola interessata, ogni anno. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale può essere modificato, anche prima di tali scadenze, solamente in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali. Alle modifiche del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

5. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale delle aziende i cui fondi ricadano in più di un comune deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi, fermo il rispetto dei tempi previsti dal comma 2.

Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale, in particolare nel calcolo delle superfici fondiarie minime devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui.

PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 66 - Atti di assenso

1. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, riguardante edifici o altri manufatti edilizi identificati e disciplinati come di interesse culturale, anche limitato all'assetto esterno, dal presente regolamento urbanistico è subordinata alla preventiva acquisizione dell'atto di assenso denominato autorizzazione, ai sensi della lettera d) del comma 5 dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.
2. La disposizione di cui al precedente comma 1 si applica anche alle trasformazioni riguardanti le aree di pertinenza dei medesimi edifici di interesse culturale, anche limitato all'assetto esterno.
3. Per gli edifici identificati e disciplinati di interesse culturale limitato all'assetto esterno la disposizione di cui al precedente comma 1 si applica alle sole trasformazioni riguardanti l'assetto esterno.

Articolo 67 - Parcheggi privati pertinenziali

1. Nella realizzazione di nuovi edifici, comprese le ricostruzioni e gli ampliamenti comportanti l'incremento del numero delle unità immobiliari, debbono essere riservati, all'interno degli edifici o anche nelle aree di pertinenza degli stessi, appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quella stabilita dall'articolo 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni e integrazioni, garantendo almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In caso di ampliamento detta misura va riferita al volume della o delle unità immobiliari in incremento. Detti spazi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale devono essere legati permanentemente da vincolo pertinenziale mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura e spese dei proprietari.
2. Nella realizzazione di nuovi insediamenti a uso commerciale la dotazione e le caratteristiche dei parcheggi deve rispettare quanto indicato al successivo comma 3, ferme restando le seguenti definizioni:
 - A) per nuovo insediamento a uso commerciale si intendono:
 - le nuove edificazioni o gli ampliamenti di manufatti adibiti a tale uso;
 - l'attivazione di tale uso di edifici edificati in forza di atti abilitativi rilasciati successivamente al 5 dicembre 2001;
 - l'attivazione di tale uso di edifici esistenti, restando esclusi gli esercizi di vicinato ovunque ricadenti e le medie strutture di vendita ricadenti negli ambiti territoriali denominati A1 e A2 perimetrati nelle tavole contrassegnate con d2);
 - l'accorpamento o la concentrazione in edifici esistenti di esercizi commerciali, nei soli casi in cui si verifichi la variazione di tipologia dell'insediamento commerciale da esercizio di vicinato a media struttura di vendita, ad esclusione di quelle ricadenti negli ambiti territoriali A1 e A2 perimetrati nelle tavole contrassegnate con d2);
 - B) per uso commerciale si intende l'esercizio delle attività indicate all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114, fatta salva l'esclusione delle attività indicate al comma 2 dello stesso articolo.
3. La dotazione di parcheggi necessaria per i nuovi insediamenti commerciali è suddivisa in parcheggi per la sosta stanziale e in parcheggi per la sosta di relazione, come definiti dall'articolo 10, comma 1, della deliberazione del Consiglio regionale 25 maggio 1999, n.137, ed è di seguito quantificata in relazione alla combinazione dei seguenti due parametri:
 - la tipologia dell'insediamento commerciale come definita dall'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114,, ovvero esercizio di vicinato e media struttura di vendita;
 - l'ambito territoriale in cui è ubicato l'insediamento commerciale, ovvero gli ambiti territoriali denominati A1, A2, A3 e A4 perimetrati nelle tavole contrassegnate con d2);

4. I criteri di realizzazione dei raccordi viari per i nuovi insediamenti commerciali sono quelli definiti dall'articolo 26 del D.P.G.R. 15/R/2009.

PARCHEGGI PER SOSTA STANZIALE

Tipologia	Ambito	Dotazione e caratteristiche parcheggi
Esercizio di vicinato	A1 A2 A3 A4	<p><i>Quantità:</i></p> <p>superficie pari ad almeno 1.0 mq ogni 10 mc di edificio destinato ad uso commerciale, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci (5% della superficie a parcheggio).</p> <p><i>Localizzazione:</i></p> <p>ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, da reperire secondo la seguente modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario dell'edificio ad uso commerciale si impegni a non vendere il parcheggio separatamente dall'unità commerciale, alla quale viene legato da vincolo pertinenziale fino alla cessazione dell'attività commerciale;
Media struttura di vendita	A1 A2 A3 A4	<p><i>Quantità:</i></p> <p>superficie pari ad almeno 1.0 mq ogni 10 mc di edificio destinato ad uso commerciale, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci (5% della superficie a parcheggio).</p> <p><i>Localizzazione:</i></p> <p>ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, da reperire secondo la seguente modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario dell'edificio ad uso commerciale si impegni a non vendere il parcheggio separatamente dall'unità commerciale, alla quale viene legato da vincolo pertinenziale fino alla cessazione dell'attività commerciale.

PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE

Tipologia	Ambito	Dotazione e caratteristiche parcheggi
Esercizio di vicinato	A1	<i>Quantità:</i> zero. (in applicazione dell'articolo 28, comma 2, del D.P.G.R. 15/R/2009)
	A2 A3 A4	<i>Quantità:</i> superficie pari ad almeno 1.0 mq per ogni mq di superficie di vendita. <i>Localizzazione:</i> all'interno degli edifici, nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso; in ogni caso mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario del parcheggio si impegna a garantire l'uso pubblico dello stesso nelle ore di apertura dell'esercizio e fino alla cessazione dell'attività commerciale alla quale è riferito.
Media struttura di vendita	A1 A2 A3 A4	<i>Quantità:</i> superficie pari ad almeno 1.0 mq per ogni mq di superficie di vendita (da aumentare ad 1.5 mq nei casi di nuova edificazione) oltre ad ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1.0 mq per ogni mq di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. <i>Localizzazione:</i> all'interno degli edifici, nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso; in ogni caso mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario del parcheggio si impegna a garantire l'uso pubblico dello stesso nelle ore di apertura dell'esercizio e fino alla cessazione dell'attività commerciale alla quale è riferito. <i>Caratteristiche:</i> le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali. Il numero di posti auto non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggio.

Articolo 68 - Disposizioni transitorie

1. Si applicano le norme del piano regolatore vigente in data anteriore all'adozione del presente regolamento urbanistico ai seguenti casi:

- alle istanze di permesso di costruire ai sensi del comma 1 dell'articolo 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, presentate entro il giorno di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana della deliberazione di adozione del presente regolamento urbanistico, purché non sia intervenuta la decadenza delle istanze stesse secondo quanto disposto dall'articolo 9 del regolamento edilizio comunale. La disposizione di cui sopra si applica anche alle istanze che, essendo riferite ad opere ed interventi di cui all'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, dovranno essere convertite in una segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ai sensi del comma 6 dell'articolo 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, purché la relativa segnalazione sia presentata entro un anno dalla data di adozione del regolamento urbanistico;
- alle istanze di atto di assenso ai sensi della lettera d) del comma 5 dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, presentate entro il giorno di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana della deliberazione di adozione del presente regolamento urbanistico, purché non sia intervenuta la decadenza delle istanze stesse secondo quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 7 del regolamento edilizio comunale. La disposizione di cui sopra si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ai sensi del comma 6 dell'articolo 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, riferite alle medesime istanze di atto di assenso e purché la relativa segnalazione sia presentata entro un anno dalla data di adozione del regolamento urbanistico;
- alle varianti ai permessi di costruire rilasciati entro il giorno di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana della deliberazione di adozione del presente regolamento urbanistico e alle varianti ai permessi di costruire riferiti alle istanze di cui al presente comma, purché ricorrano tutte le condizioni di cui alle lettere a, b, c del comma 1 dell'articolo 83 bis della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- alle varianti alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) presentate entro il giorno di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana della deliberazione di adozione del presente regolamento urbanistico e alle varianti alle segnalazioni di cui al presente comma, purché ricorrano tutte le condizioni di cui alle lettere a, b, c del comma 1 dell'articolo 83 bis della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- alle istanze di parere preventivo della commissione edilizia ai sensi dell'articolo 8 del regolamento edilizio presentate nel corso dell'anno 2005 ed entro il giorno di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana della deliberazione di adozione del presente regolamento urbanistico, purché il relativo parere sia stato formulato entro la data di approvazione del regolamento urbanistico. La disposizione di cui sopra si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ai sensi del comma 6 dell'articolo 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, riferite alle medesime istanze di parere preventivo e purché la relativa segnalazione sia presentata entro un anno dalla data di adozione del regolamento urbanistico.

2. Il comma 9 del precedente articolo 64 si applica alle istanze di approvazione dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale presentate successivamente alla sua entrata in vigore.

Articolo 69 - Verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione resi ammissibili dal regolamento urbanistico, possono essere abilitati soltanto fino al raggiungimento dei limiti di cui alle tabelle poste in calce all'articolo 24 delle norme del piano strutturale, fatta eccezione per i casi, indicati nel medesimo articolo, che non sono computati ai fini della verifica del rispetto di detti limiti. La verifica della condizione di cui al presente articolo è effettuata dal responsabile del procedimento ed è dallo stesso attestata, in relazione alle tre diverse procedure che si possono presentare, nei seguenti momenti:

- a) in sede di proposta di adozione di varianti al regolamento urbanistico, per le trasformazioni da queste specificatamente localizzate e quantificate. Ai fini abilitativi, gli effetti della verifica del

- dimensionamento decorrono dalla data della deliberazione di adozione della variante da parte del consiglio comunale;
- b) in sede di proposta di adozione di piani attuativi. Ai fini abilitativi, gli effetti della verifica del dimensionamento decorrono dalla data della deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del consiglio comunale;
 - c) in sede di formulazione della proposta di emanazione del provvedimento conclusivo, nella procedura per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi del comma 8 dell'articolo 83 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. Ai fini abilitativi, gli effetti della verifica del dimensionamento decorrono dalla data del provvedimento finale di cui al comma 11 dell'articolo 83 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

SOMMARIO

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI	0
Articolo 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione	0
Articolo 2 - Elaborati costitutivi	0
Articolo 3 – Efficacia	2
PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI	4
Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto	4
Capo I. Le grandi articolazioni del territorio rurale e aperto	4
Articolo 4 - I subsistemi	4
Articolo 5 - I criteri di valutazione	4
Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali	6
Articolo 6 - Difesa del suolo e simili	6
Articolo 7 - Impianti a rete e puntuali	6
Articolo 8 - Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati	7
Articolo 9 – Parcheggi	7
Articolo 10 - Spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti	7
Articolo 11 - Impianti scoperti per la pratica sportiva	8
Articolo 12 - Attività selvicolturali e interventi connessi	9
Articolo 13 - Asporto di materiali e simili	10
Articolo 14 - Attività di pascolo	10
Articolo 15 - Coltivazione del suolo	10
Articolo 16 – Recinzioni	11
Articolo 17 - Reticolo idrografico	12
Articolo 18 – Laghi	13
Articolo 19 - Crinali principali e relative fasce di rispetto	14
Articolo 20 - Aree di particolare rilevanza naturalistica	14
Articolo 21 - Area naturale protetta di interesse locale e sito di interesse comunitario	14
Articolo 22 - Fasce di rispetto degli insediamenti	15
Articolo 23 - Aree da sottoporre a riqualificazione ambientale	15
Articolo 24 - Aree di tutela archeologica	16
Articolo 25 - Nuclei insediativi storici extraurbani	16
Articolo 26 - Pertinenze di edifici esistenti o edificabili	16
Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti	17
Articolo 27 - Trasformazioni fisiche	17
Articolo 28 - Trasformazioni funzionali	19
Capo IV. Ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola	21
Articolo 29 - Condizioni delle trasformazioni	21
Articolo 30 - Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura	24
Articolo 31 - Annessi agricoli	25
Articolo 32 - Manufatti precari	26
Articolo 33 - Serre	27
Capo V. Utilizzazioni compatibili	28
Articolo 34 - Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti	28
Articolo 35 - Specifiche utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola	28
Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo	29
<i>Sezione I. Insediamento urbano storico</i>	<i>29</i>
Articolo 36 - Disposizioni generali	29
Articolo 37 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici di interesse culturale	29
Articolo 38 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno	30
Articolo 39 - Prescrizioni comuni agli edifici di interesse culturale	31
Articolo 40 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici privi di interesse culturale	34
Articolo 41 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli spazi scoperti	35
Articolo 42 - Utilizzazioni compatibili	36
<i>Sezione II. Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto</i>	<i>36</i>
Articolo 43 - Trasformazioni fisiche ammissibili	36
Articolo 44 - Utilizzazioni compatibili	39

<i>Sezione III. Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado</i>	39
Articolo 45 - Trasformazioni fisiche ammissibili	39
Articolo 46 - Utilizzazioni compatibili	43
<i>Sezione IV. Insedimento urbano recente prevalentemente produttivo</i>	44
Articolo 47 - Trasformazioni fisiche ammissibili	44
Articolo 48 - Utilizzazioni compatibili	47
<i>Sezione V. Altre componenti del sistema insediativo</i>	49
Articolo 49 – Verde urbano	49
Articolo 50 - Corsi d'acqua e relative pertinenze	49
Titolo III. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità	49
Articolo 51 - Viabilità storica	49
Articolo 52 - Viabilità esistente	50
Articolo 53 – Aree utilizzabili per rimessaggio camper o roulotte	50
Articolo 54 - Corridoi infrastrutturali	50
Articolo 55 - Distributori di carburante	51
Articolo 56 - Impianti ferroviari	51
PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI	52
Articolo 57 - Parchi territoriali	52
Articolo 58 - Standard	52
Articolo 59 - Controllo delle utilizzazioni nell'insediamento urbano storico	54
PARTE IV. ATTUAZIONE	55
Titolo IV Ambiti a progettazione unitaria	55
Articolo 60 - Trasformazioni e relative direttive	55
Titolo V. Ambiti a progettazione differita	56
Articolo 61 - Trasformazioni differite e disposizioni transitorie	56
Titolo VI. Gli strumenti di attuazione	57
Capo I. I piani attuativi	57
Articolo 62 - Efficacie e procedimenti	57
Articolo 63 - Elaborati costitutivi	58
Capo II. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale	60
miglioramento agricolo-ambientale	60
Articolo 64 - Contenuti ed elaborati costitutivi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale	60
Articolo 65 - Procedimenti formativi del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale	63
PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI	65
Articolo 66 - Atti di assenso	65
Articolo 67 - Parcheggi privati pertinenziali	65
Articolo 68 - Disposizioni transitorie	68
Articolo 69 - Verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale	68
ALLEGATO 1 – ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI	
APPENDICE 1 – DEFINIZIONI	
APPENDICE 2 – SCHEDE NORMA	