

COMUNE DI CASTEL S. NICCOLO'

Provincia di Arezzo

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 3  
ai sensi dell'art. 16 L.R. 1/2005

RELAZIONE TECNICA

**1. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE**

Sono elementi costitutivi della Variante al R.U.:

- a) la Relazione Tecnica con N.T.A.;
- b) Tav. 1 – Strada – Scala 1.2.000;
- c) Tav. 2 – Borgo alla Collina - Spedale – Scala 1.2.000;
- d) Tav. 3 – Pagliericcio – Rifioglio- Prato – Sala - Spalanni – Scala 1.2.000;
- e) Tav. 4 – S.Pancrazio – Pratalutoli – Scala 1.2.000;
- f) Tav. 5 – Cetica – Scala 1.2.000;
- g) Tav. 6 – Garliano – Scala 1.2.000;
- h) Tav. 7 – Caiano – Battifolle – Ristonchi – Vertelli – Poggio Vertelli – Valgianni -  
Barbiano – Scala 1.2.000;
- i) Tav. 8/a e 8/b – Territorio extraurbano – Scala 1:10.000;
- j) Relazione geologico-geotecnica.

## **2. OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castel S. Niccolo', adottato con D.C.C. n. 19 del 13.06.2005, è stato approvato definitivamente con D.C.C. n. 11 del 19.05.2006 (pubblicata sul BURT n. 27 del 05.07.2006). Ad esso sono state apportate finora due varianti, la Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 63 del 05.10.2007 e la Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 64 del 05.10.2007. Il Comune è fornito pertanto di strumenti urbanistici generali in perfetta vigenza e conformi alla L.R. 1/2005.

In fase di attuazione delle previsioni del Regolamento, ci si è resi conto delle necessità di rivedere alcune scelte di pianificazione, che si possono così sinteticamente riassumere:

- a) eliminazione di alcune sottozone di completamento e individuazione di nuove sottozone nell'ambito delle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale;
- b) modifiche, generalmente di modesta entità, al perimetro di altre sottozone di completamento;
- c) individuazione di nuove aree per servizi e attrezzature pubbliche e ampliamento di alcune zone esistenti;
- d) aggiornamento cartografico relativo a recenti modifiche stradali;
- e) classificazione di alcuni edifici di interesse storico non individuati nelle precedenti varianti per i centri storici fatte proprie dal R.U.;
- f) altre modifiche di dettaglio di minor rilievo (attribuzione di una classificazione di zona agricola alle aree circostanti il metanodotto; perimetrazione zone boscate ecc.).

Per quanto riguarda, poi, le Norme Tecniche di Attuazione si ritiene opportuno apportare alcune modifiche necessarie per renderne più chiara e agevole l'applicazione o per adeguarle a mutate disposizioni legislative; in particolare, all'art. 25 si aggiungono norme sulle distanze per gli interventi di ristrutturazione; all'art. 28 si ampliano i tipi di intervento realizzabili nelle sottozone B2; all'art. 35 si aggiungono i tipi di intervento eseguibili nelle sottozone D2 per gli edifici esistenti, e vengono eliminate le limitazioni legate ai vincoli del Piano Stralcio 'Riduzione del rischio idraulico'; all'art. 44 si ammettono nelle zone boscate le recinzioni a protezione di produzioni specialistiche anche amatoriali; all'art. 49 punto L) si correggono alcuni errori materiali e si introducono limitazioni alla possibilità di eseguire ampliamenti ad uso accessorio staccati dall'edificio principale; al punto P-II) si chiarisce che gli ampliamenti di annessi esistenti non potranno essere di volumetria superiore alle volumetrie esistenti; al punto Q) in conformità al nuovo testo della L.R. 1/2005 si elimina l'obbligo di demolizione dei nuovi annessi agricoli alla scadenza del P.M.A.A.; ai punti S) e

T) si introduce la possibilità di presentazione di deposito cauzionale in alternativa alla polizza fidejussoria per la costruzione di annessi agricoli per autoconsumo e per quelli da realizzare su superfici fondiarie inferiori ai minimi; al punto V) si amplia la possibilità di realizzare in zona agricola impianti tecnologici pubblici e di pubblico interesse, non limitando questa possibilità ai soli impianti per comunicazioni; agli artt. 61 e 62 si eliminano le limitazioni legate ai vincoli del Piano Stralcio ‘Riduzione del rischio idraulico’; in calce alle Norme viene riportato il ‘Quadro riassuntivo delle quote aggiuntive residenziali’ prima inserito nella Relazione Tecnica, e infine nell’Allegato B, contenente le Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all’art. 42 della L.R. 1/2005, si elimina l’obbligo di rimozione dei nuovi annessi alla scadenza del P.M.A.A.

La presente Variante viene adottata con la procedura di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005 in quanto non contrasta con i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti (P.I.T., P.T.C.P., Piano Strutturale).

#### ELENCO DELLE VARIANTI

##### TAV. 1 – STRADA

- 1.1) Località: Cimitero comunale – S.P. di Montemignaio
- 1.2) Località: Via delle Rimembranze – S.P. di Montemignaio
- 1.3) Località: Torrente Solano
- 1.4) Località: Via Pegomas
- 1.5) Località: Ex-Collegio Salesiano
- 1.6) Località: Capezzi – Il Bosco
- 1.7) Località: Capezzi
- 1.8) Località: Nucleo storico di Capezzi

##### TAV. 2 – BORGO ALLA COLLINA

- 2.1) Località: La Villa
- 2.2) Località: Ex-scuola elementare
- 2.3) Località: La Buca
- 2.4) Località: Casa Biagio
- 2.5) Località: Podere Casino
- 2.6) Località: Spedale
- 2.7) Località: Spedale
- 2.8) Località: Spedale
- 2.9) Località: Depuratore di Strada

##### TAV. 3 – SALA-SPALANNI

3.1) Località: Cimitero di Sala

3.2) Località: Spalanni

TAV. 3 –PAGLIERICCIO

3.3) Località: Pagliericcio

TAV. 4 – S. PANCRAZIO

4.1) Località: Le Lastre

TAV. 4 – PRATALUTOLI

4.2) Località: Pratalutoli

TAV. 5 – CETICA

5.1) Località: Perino

5.2) Località: Lavacchio

5.3) Località: Castagneto

5.4) Località: Castagneto

5.5) Località: Canova – Castagneto

5.6) Località: Borgopiano

TAV. 6 – GARLIANO

6.1) Località: Case Nuove

6.2) Località: Chiesa - Cimitero

6.3) Località: Cortina

TAV. 7 – CAIANO

7.1) Località: S.P. di Caiano

7.2) Località: Borgo di Caiano

TAV. 7 – VALGIANNI

7.3) Località: Poggio di Valgianni

7.4) Località: Valgianni

TAV. 8/a e 8/b – TERRITORIO EXTRAURBANO

8.1) Località: Metanodotto

VARIANTE N. 44 AL P.R.G. PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO  
ESISTENTE

STRADA – CASTELLO

- STATO ATTUALE

- STATO VARIATO

STRADA – LA PIEVE

- STATO VARIATO

### **3. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI**

#### **TAV. 1 – STRADA**

##### **1.1) Località: Cimitero comunale – S.P. di Montemignai**

Nel Capoluogo, in corrispondenza del complesso innesto fra Viale Italia (S.P. di Montemignai), Viale delle Rimembranze e Via Pegomas, formato da quattro strade con assi diversi, è stata recentemente realizzata una rotatoria con diametro interno di 20 m., che tenendo conto delle difficoltà oggettive, non ultima la pendenza non indifferente dell'incrocio, ha indubbiamente migliorato la scorrevolezza e la sicurezza del affico in zona. Nella variante si prende atto della nuova situazione e inoltre si modifica la previsione di parcheggi pubblici; infatti, tenendo conto del fatto che, dei due parcheggi previsti davanti al Cimitero comunale, uno è stato di fatto eliminato a causa dei raccordi realizzati per la rotatoria, se ne prevede un altro, di superficie all'incirca doppia (circa mq. 960 in luogo di mq. 470) in fregio alla esistente zona a verde pubblico F2 posta a lato del Cimitero.

##### **1.2) Località: Via delle Rimembranze – S.P. di Montemignai**

Nell'isolato compreso fra le due strade di cui sopra esiste un lotto interessato da un fabbricato in costruzione mai ultimato.

Il lotto è stato classificato, come gli altri, in sottozona B2, e con le norme vigenti in detta sottozona (art. 28 delle N.T.A.) non è possibile ultimare il fabbricato perché gli interventi ammessi in detto articolo riguardano solo i fabbricati esistenti.

Pertanto, allo scopo di consentire l'ultimazione del fabbricato eliminando, nel contempo, l'attuale situazione di degrado si ritiene opportuno riclassificare il lotto in zona B3 con la possibilità di realizzare una volumetria di mc. 500.

##### **1.3) Località: Torrente Solano**

Si ritiene necessario ampliare la sottozona F4 per impianti tecnologici e speciali lungo il torrente Solano, subito a valle della zona artigianale di Via Pegomas, che attualmente ospita il mattatoio comunale. L'ampliamento consentirà di individuare una stazione ecologica per la raccolta differenziata, nell'ambito del Piano Straordinario di ATO Rifiuti; l'area infatti risulta possedere le caratteristiche richieste per simile tipo di attrezzatura:

- forma regolare e pianeggiante;
- dimensione superiore a mq. 1.500 (l'area misura circa mq. 2.500);
- facile accessibilità;
- prossimità al centro abitato;
- adiacenza ad altri impianti tecnologici come depuratori fognari.

##### **1.4) Località: Via Pegomas**

Lungo Via Pegomas il R.U. individua tre sottozone di espansione produttiva D2 poste in serie. Da parte della proprietà della prima D2, quella più vicina al Capoluogo, viene fatto presente che la dividente fra detta sottozona e quella adiacente non rispetta la situazione catastale, in quanto una particella (la 231) appartenente alla stessa proprietà della prima zona è invece inclusa nella seconda. Si tratta, pertanto, di modificare il perimetro delle due sottozone in modo da comprendere detta particella nella prima sottozona.

#### **1.5) Località: Ex-Collegio Salesiano**

Tenendo conto della carenza generale di parcheggi nella zona centrale del Capoluogo e del recupero abitativo in corso nel complesso dell'ex-Collegio, si ritiene opportuno prevedere l'ampliamento del parcheggio all'incrocio fra Via Don Bosco e Via Aldo Moro, utilizzando un ripiano compreso fra due muri a retta subito a valle del Collegio. La superficie del nuovo parcheggio è di circa mq. 930.

#### **1.6) Località: Capezzi – Il Bosco**

A monte del Capoluogo, poco al di sopra dell'ex-Collegio Salesiano, è stata richiesta la individuazione di una zona edificabile lungo la strada comunale di Capezzi. La zona oggetto di richiesta risulta boscata nelle tavole di R.U., ma di fatto è priva di vegetazione arborea e pur presentando un andamento in pendenza non risulta interessata da sistemazioni a terrazzi. Pertanto, rientrando la zona nell'UTOE 2.2.6 ma al di fuori dell'area di tutela paesistica del centro abitato, e ricadendo in un'area interessata da recenti sviluppi di edilizia residenziale a bassa densità, si è ritenuto possibile individuare una zona di saturazione residenziale B3 in cui consentire una volumetria di mc. 500.

#### **1.7) Località: Capezzi**

In località Capezzi il R.U. individua due sottozone B2 a monte della strada comunale, in corrispondenza di due edifici di civile abitazione. E' giunta richiesta di estendere la sottozona B2 a monte degli edifici fino a comprendere anche alcuni annessi ubicati nelle vicinanze; si è pertanto ritenuto formare una unica B2 che unisce quelle esistenti, con un ampliamento di circa mq. 870.

#### **1.7) Località: Nucleo storico di Capezzi**

In località Capezzi la sottozona B1 in corrispondenza del nucleo storico comprende anche un fabbricato di abitazione isolato, posto a monte della strada vicinale del Seminario. Dal momento che detto edificio, di recente ristrutturato, presenta caratteristiche diverse rispetto al nucleo storico di Capezzi, si ritiene di ridurre il perimetro della zona B1 alla sola zona posta a valle della strada vicinale e inserire l'edificio in oggetto in zona agricola.

## **TAV. 2 – BORGO ALLA COLLINA**

### **2.1) Località: La Villa**

In località La Villa, sul lato opposto della S.P. 70 della Consuma rispetto al nucleo storico, il R.U. individua una zona B3 immediatamente a valle di una zona B2. Allo scopo di ridurre l'interferenza visiva del nuovo fabbricato rispetto a quello esistente, da cui disterebbe pochi metri, su richiesta della proprietà si è previsto lo slittamento della zona B3 di circa 20 metri in direzione nord-ovest, mantenendone invariate le caratteristiche.

### **2.2) Località: Ex-scuola elementare**

Nei pressi dell'Istituto Antoniano, dietro la ex-scuola elementare, il R.U. prevede una zona B3 in adiacenza a una più vasta zona B2. Su richiesta della proprietà, si ritiene possibile l'ampliamento di circa mq. 500 della zona B3 per permetterne una migliore utilizzazione, a parità di volumetria edificabile; contestualmente verrà operato un modestissimo ampliamento (circa mq. 70) della confinante zona B2.

### **2.3) Località: La Buca**

In località La Buca una zona B3 prevista dal R.U. interessa in piccola parte una particella costituente il resede di un edificio esistente, e per la maggior parte un'area libera di diversa proprietà. Su richiesta dei proprietari del fabbricato, si ritiene opportuno ripermetrare la zona B3 spostandola per intero sulla particella libera, a parità di superficie e di volumetria edificabile.

### **2.4) Località: Casa Biagio**

In corrispondenza di una vecchia lottizzazione, il R.U. comprende a valle della strada comunale una zona a verde pubblico F2 confinante con una sottozona B3 di forma trapezoidale. Poiché la forma del lotto, unitamente all'andamento in pendenza del terreno, rende difficoltoso posizionare il costruendo fabbricato nel rispetto delle distanze dai confini, è stato richiesto di trasferire una piccola porzione triangolare dalla zona F2 alla sottozona B3 per darle una forma più regolare. La superficie dell'area oggetto di riclassificazione è di circa mq, 200.

### **2.5) Località: Podere Casino**

In località Podere Casino il R.U. prevede una zona B3 in adiacenza a una zona B2. Su richiesta dei proprietari, non interessati alla sua utilizzazione, si prevede di eliminare l'area edificabile.

### **2.6) Località: Spedale**

In località Spedale, l'area dell'ex-PIP (zona D2 soggetta a Piano Particolareggiato) è impostata su un anello stradale che inizia con un innesto sulla S.P. di Montemignao e

continua col nome di Viale Europa fino a innestarsi nella ex-Statale della Consuma di fronte al complesso River Piper.

Si è riscontrata una discrepanza fra la posizione dell'innesto della strada di accesso sulla provinciale, così come riportata nel R.U., e quella riportata nel Piano Particolareggiato, nel quale detto innesto risulta spostato in direzione del Capoluogo di Strada di circa 7 metri.

Dal momento che il Piano Particolareggiato, in quanto piano attuativo, è uno strumento di maggior dettaglio, si ritiene opportuno eliminare il contrasto modificando la posizione della strada nel R.U. in conformità agli elaborati del Piano Particolareggiato, restando invariate tutte le altre caratteristiche urbanistiche della zona.

### **2.7) Località: Spedale**

Una seconda discrepanza relativa all'ex-zona PIP riguarda una sottozona B2 confinante con la sottozona D2 a poca distanza dall'innesto di cui al punto precedente; che nel R.U. presenta una superficie notevolmente inferiore a quanto risulta nel Piano Particolareggiato; anche qui si ritiene opportuno modificare il perimetro della zona D2 in conformità a quello risultante nel Piano Particolareggiato, e aumentando di conseguenza la superficie della B2.

### **2.8) Località: Spedale**

Infine, si corregge un errore tecnico relativo alla medesima zona; sulla parte di zona D posta a ovest dell'innesto sopra detto, è riportata la sigla D1, mentre si tratta, come per la parte posta ad est, di una sottozona D2 come è agevole verificare consultando gli atti del Piano Particolareggiato. Pertanto si corregge la sigla in D2.

### **2.9) Località: Depuratore di Strada**

Benché a servizio del centro abitato di Strada e compresa nella UTOE 2.2.6, l'area del depuratore di Strada è raffigurata nella Tav. 2.

Con la presente variante si intende correggere un errore materiale, in quanto il depuratore è contraddistinto con la sigla F5 che in realtà si riferisce a attrezzature e servizi quali le attrezzature culturali ed espositive, quelle ricreative e sportive, quelle turistico-ricettive. Per l'attività del depuratore la sigla esatta è la F4 che individua attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico, e pertanto la sigla viene sostituita.

## **TAV. 3 – SALA-SPALANNI**

### **3.1) Località: Cimitero di Sala**

A monte del Cimitero di Sala, lungo la strada comunale per Spalanni, è stata richiesta la riclassificazione di un appezzamento di terreno attualmente classificato come area boscata.

Poiché da verifica risulta che si tratta di un terreno agricolo attualmente utilizzato per l'allevamento di alberi di Natale, si procede a scorporare l'area dalle zone boscate.

### **3.2) Località: Spalanni**

In località Spalanni la sottozona A in corrispondenza di uno dei due nuclei storici comprende anche un piccolo fabbricato isolato, posto al di là della vecchia strada comunale. Dal momento che detto edificio, di recente ristrutturato, è del tutto estraneo rispetto al nucleo storico di Spalanni, si ritiene di ridurre il perimetro della zona A alla sola zona posta a valle della strada comunale e inserire l'edificio in oggetto in zona agricola.

### **TAV. 3 –PAGLIERICCIO**

#### **3.3) Località: Pagliericcio**

Allo scopo di risolvere l'annoso problema della realizzazione di un'area di parcheggio di dimensioni sufficienti a servizio del centro abitato di Pagliericcio, si è individuata un'area posta in fregio alla strada comunale per Cetica, dove il R.U. prevede una vasta zona a verde pubblico F2. Si prevede, al riguardo, di ricavare un parcheggio in linea lungo un tratto rettilineo di detta strada, con una lunghezza di circa 60 metri e una profondità di circa 6 metri, per una superficie totale di mq. 360. A detto scopo sarà necessario sopraelevare il terreno esistente, posto a una quota di circa 2-3 metri al di sotto del piano stradale, fino a tale livello.

### **TAV. 4 – S. PANCRAZIO**

#### **4.1) Località: Le Lastre**

Appena oltrepassato il centro abitato de Le Lastre in direzione di Cetica, esiste un piccolo parcheggio ricavato all'interno di una cavità fra le rocce. Allo scopo di migliorare la dotazione di parcheggi del nucleo, si prevede di ampliare detto parcheggio per quanto lo consente la conformazione del luogo, senza interventi di sbancamento o altro. Si passerà così da una superficie attuale di circa mq. 180 a una superficie quasi doppia (mq. 350, con un incremento di mq. 170 circa).

### **TAV. 4 – PRATALUTOLI**

#### **4.2) Località: Pratalutoli**

Nel centro abitato di Pratalutoli il R.U. prevede in tutto la formazione di tre sottozone di completamento B3, posizionate all'estremità settentrionale del nucleo.

Per due di queste sottozone, ubicate fra l'abitato esistente e la strada comunale per Cetica che aggira l'abitato, sono giunte richieste di eliminazione da parte dei proprietari. Si prevede pertanto di accogliere le richieste riclassificando le aree corrispondenti in zona a verde privato.

## **TAV. 5 – CETICA**

### **5.1) Località: Perino**

In località Perino - Seccatoio il R.U. prevede, al termine della Via del Perino, una sottozona di completamento B3. E' giunta richiesta di individuare una ulteriore zona B3 a lato di quella esistente, e verificato lo stato dei luoghi si ritiene di poter accogliere la richiesta introducendo una nuova zona B3 che consentirà, come le altre, una volumetria convenzionale di mc. 500.

### **5.2) Località: Lavacchio**

In località Lavacchio è stato richiesto di ripermire una sottozona di completamento B3 in quanto, nella conformazione attuale, la sottozona invade parte della particella adiacente di altra proprietà. Si procede conseguentemente alla riduzione di perimetro, che non altera le possibilità edificatorie dell'area.

### **5.3) Località: Castagneto**

In località Castagneto, a sud dell'abitato è stato richiesto di ripermire una sottozona di completamento B3 in quanto, nella conformazione attuale, la sottozona invade parte della particella adiacente di altra proprietà. Si procede conseguentemente alla riduzione di perimetro, che non altera le possibilità edificatorie dell'area.

### **5.4) Località: Castagneto**

In località Castagneto è stata richiesta la riclassificazione di un appezzamento di terreno in adiacenza del nucleo abitato, attualmente classificato come area boscata.

Poiché da verifica e dalla documentazione aerofotografica risulta che si tratta di un terreno occupato da alberi da frutto, si procede a scorporare l'area dalle zone boscate.

### **5.5) Località: Canova – Castagneto**

A monte dei centri abitati di Canova e Castagneto, lungo la strada comunale è stata individuata un'area per la realizzazione del depuratore delle acque reflue della frazione. L'area necessaria alla realizzazione dell'impianto viene classificata con la sigla F4.

### **5.6) Località: Borgopiano**

In località Borgopiano è stato richiesto di riclassificare un edificio oggi compreso in sottozona B1 nella confinante sottozona B2. In considerazione delle caratteristiche del fabbricato, si ritiene poter operare la modifica spostando il confine fra le due sottozone di circa 30 metri verso sud.

## **TAV. 6 – GARLIANO**

### **6.1) Località: Case Nuove**

In località Case Nuove una sottozona B3 esistente include anche una piccola porzione di terreno di altra proprietà. Viene richiesto di scorporare dalla B3 tale piccola porzione (mq. 96) aggregandola alla confinante sottozona B2. Tale modifica non influisce sulle caratteristiche urbanistiche della B3.

#### **6.2) Località: Chiesa - Cimitero**

Nella zona centrale della frazione l'Amministrazione intende individuare una zona da destinare a verde pubblico attrezzato. Per tale scopo è stata scelta un'area di circa mq. 1.100 posta su un declivio subito a valle della Chiesa parrocchiale.

#### **6.3) Località: Cortina**

In località Cortina la sottozona B1 che comprende il nucleo storico del piccolo centro include anche un piccolo fabbricato accessorio ubicato proprio sul confine della sottozona. E' stato richiesto di ampliare detto confine fino a comprendere anche il resede dell'immobile. Viene, pertanto, a ridursi corrispondentemente la superficie della confinante zona a verde privato.

### **TAV. 7 – CAIANO**

#### **7.1) Località: S.P. di Caiano**

Al margine N-O dell'abitato, a poca distanza dalla strada provinciale e a monte della stessa, viene richiesto di individuare una zona edificabile per un fabbricato unifamiliare.

La zona richiesta, accessibile tramite una strada privata, presenta forma e pendenze regolari e una buona esposizione, è libera da vegetazione e non è interessata da sistemazioni agrarie di pregio. Si ritiene, pertanto, di poter individuare una sottozona B3 di dimensioni adeguate nella posizione indicata.

#### **7.2) Località: Borgo di Caiano**

Al margine Nord dell'abitato è stato realizzato negli ultimi anni, su aree individuate nel R.U. come sottozone B2 e B7, un complesso di appartamenti destinati a casa vacanze.

E' stato richiesto di poter realizzare nelle vicinanze, a servizio di detta attività, una struttura monopiano in legno da destinare a ristorante con cucina e servizi. E' stata individuata, allo scopo, un'area di forma regolare, utilizzata a seminativo con presenza di alberi da frutto. Su detta area viene individuata una sottozona F5 con destinazione turistico-ricettiva della superficie di circa mq. 1.600.

### **TAV. 7 – VALGIANNI**

#### **7.3) Località: Poggio di Valgianni**

In località Poggio di Valgianni il R.U. individua due sottozone B3 in fregio alla strada comunale.

E' pervenuta richiesta, da parte dei proprietari, di scorporare dalle aree edificabili le particelle catastali 282 e 283. La prima costituisce la parte centrale del lotto B3 posto più in alto, in direzione del nucleo di Poggio, mentre la seconda costituisce una porzione minima e marginale del lotto posto più in basso. Si ritiene pertanto opportuno eliminare il primo lotto e riprogettare il secondo incorporandone la particella 283.

#### **7.4) Località: Valgianni**

Nel centro abitato di Valgianni, interamente classificato in sottozona B1, non è agevole distinguere spazi ed aree pubbliche dalle aree destinate a resedi privati; per tale motivo, anche allo scopo di individuare le aree utilizzabili come parcheggi pubblici e spazi di manovra, si procede alla perimetrazione delle strade ed altre aree pubbliche o di uso pubblico lasciando in zona B1 solo le aree private.

#### **TAV. 8/a e 8/b – TERRITORIO EXTRAURBANO**

Dal momento che nella cartografia di R.U. le aree agricole circostanti la linea del metanodotto non hanno ricevuto una classificazione urbanistica, risultando così in pratica come 'aree non pianificate', si è ritenuto opportuno assegnare loro una classificazione; in base alla natura e alle caratteristiche di dette aree, si è stabilito di classificarle come zone agricole del tipo "E3".

#### **VARIANTE N. 44 AL P.R.G.**

#### **PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Nelle cartografie della Variante n. 44 al P.R.G., fatta propria dal Regolamento Urbanistico, erano state omesse alcune previsioni relative al nucleo storico di Castello, dove non risultava censita la Torre civica con l'orologio, e al complesso edilizio della Pieve di S. Martino e dei fabbricati circostanti facenti parte delle proprietà ecclesiastiche, benché detti edifici fossero stati schedati in occasione della redazione degli Elenchi degli edifici costruiti prima del 1940 e inclusi nel Piano dell'Area protetta n. 0 – Arno (Scheda 17/1 – Anno 1995).

Per ovviare all'omissione si allegano alla presente Variante due tavole in scala 1:1.000 rappresentanti le due località: la tavola relativa a Castello, che sostituisce quella vigente, rappresenta anche la Torre civica che viene classificata nella categoria del Restauro; inoltre, un fabbricato accessorio esistente per il quale è stato presentato un Piano di Recupero che ne

prevede l'ampliamento, viene classificato nella categoria della Ristrutturazione Urbanistica; per quanto riguarda invece la tavola relativa alla zona della Pieve, che è di nuova istituzione, i fabbricati di cui sopra vengono classificati nella categoria del Restauro per quanto riguarda il complesso edilizio della Pieve con annessa canonica, nella categoria di Ristrutturazione Dd per quanto riguarda gli altri edifici.

#### **4. VINCOLI SOPRAORDINATI**

Come risulta dalla Tav. 15 del Piano Strutturale in scala 1:10.000, le aree interessate dalla presente Variante rientrano nell'ambito di applicazione dei seguenti vincoli:

##### **TAV. 1 – STRADA**

1.1) Località: Cimitero comunale – S.P. di Montemignaio

- nessun vincolo;

1.2) Località: Via delle Rimembranze – S.P. di Montemignaio

- nessun vincolo;

1.3) Località: Torrente Solano

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)

- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

1.4) Località: Via Pegomas

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)

- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

1.5) Località: Ex-Collegio Salesiano

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

1.6) Località: Capezzi – Il Bosco

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

1.7) Località: Capezzi

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

1.8) Località: Nucleo storico di Capezzi

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

##### **TAV. 2 – BORGO ALLA COLLINA**

2.1) Località: La Villa

- nessun vincolo;

2.2) Località: Ex-scuola elementare

- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

2.3) Località: La Buca

- nessun vincolo;

2.4) Località: Casa Biagio

- nessun vincolo;

2.5) Località: Podere Casino

- nessun vincolo;

2.6) Località: Spedale

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)
- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

2.7) Località: Spedale

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)
- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

2.8) Località: Spedale

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)
- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

2.9) Località: Depuratore di Strada

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)
- aree protette comprese nel Piano 'Arno' di tipo b) c) d) (D.C.R. 226/95)

TAV. 3 – SALA-SPALANNI

3.1) Località: Cimitero di Sala

- nessun vincolo;

3.2) Località: Spalanni

- nessun vincolo;

TAV. 3 –PAGLIERICCIO

3.3) Località: Pagliericcio

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004)

TAV. 4 – S. PANCRAZIO

4.1) Località: Le Lastre

- vincolo paesaggistico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004)
- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

TAV. 4 – PRATALUTOLI

4.2) Località: Pratalutoli

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

## TAV. 5 – CETICA

### 5.1) Località: Perino

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 5.2) Località: Lavacchio

- vincolo paesaggistico (Art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 5.3) Località: Castagneto

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 5.4) Località: Castagneto

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 5.5) Località: Canova – Castagneto

- vincolo paesaggistico (Art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 5.6) Località: Borgopiano

- nessun vincolo;

## TAV. 6 – GARLIANO

### 6.1) Località: Case Nuove

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 6.2) Località: Chiesa – Cimitero

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)
- vincolo paesaggistico (Art. 142 D.Lgs. 42/2004)

### 6.3) Località: Cortina

- vincolo paesaggistico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004)
- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

## TAV. 7 – CAIANO

### 7.1) Località: S.P. di Caiano

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 7.2) Località: Borgo di Caiano

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

## TAV. 7 – VALGIANNI

### 7.3) Località: Poggio di Valgianni

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 39/2000)

### 7.4) Località: Valgianni

- nessun vincolo.

## **5. NECESSITA' DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA**

Ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005 gli atti comunali di governo del territorio sono soggetti a valutazione integrata degli effetti. Il Regolamento regionale n. 4/R del 09.02.2007, pubblicato sul BURT del 14.02.2007, stabilisce le modalità di esecuzione della valutazione e individua i possibili casi di esclusione; in particolare, stabilisce che gli atti comunali di governo del territorio che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori agli atti comunali di governo del territorio possono essere esclusi dalla valutazione integrata sulla base dei criteri di cui all'articolo 14 della L.R. 1/2005.

Riguardo a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 1/2005 e dal Regolamento regionale n. 4/R del 09.02.2007, si prende atto:

*A) Per quanto attiene ai contenuti dell'art. 14 comma 1 della L.R. 1/2005:*

che l'atto in oggetto non costituisce quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse;

*B) Per quanto attiene ai contenuti dell'art. 14 comma 2:*

che l'atto in oggetto non presenta carattere cumulativo con altri atti di programma correlati, che lo stesso non ha natura sovracomunale, che la sua consistenza ed estensione quantitativa è obiettivamente assai limitata;

*C) Per quanto attiene ai contenuti dell'art. 14 comma 3:*

che, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile di cui al Titolo I, Capo I della L.R. 1/2005, relativamente all'atto in oggetto non si riscontrano particolari problematiche di carattere ambientale, né interferenze con normative di livello comunitario in materia di tutela dell'ambiente, né criticità in ordine a rischi per la salute umana o per l'ambiente, né rischio del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti nella utilizzazione del suolo; che inoltre, non si riscontrano criticità riguardanti il patrimonio culturale presente nell'area o effetti su aree o paesaggi oggetto di particolare tutela.

Per tutto quanto sopra considerato, in base ai criteri di cui all'art. 14 della citata L.R. 1/2005, non si ritiene necessario attivare, per l'atto in oggetto, il procedimento di valutazione integrata in quanto – ai sensi dell'art. 2 comma 3 del Regolamento regionale n. 4/R del 2007 - l'atto in oggetto può essere classificato le modifiche minori agli atti di governo del territorio.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STATO ATTUALE**

### **ART. 25 - ZONE "A"**

#### **25/VI – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Da”**

Negli immobili individuati con tale sigla sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, gli interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Da.

Detti interventi possono comprendere tutti gli interventi elencati al paragrafo V delle presenti N.T.A., inclusi quelli di cui ai punti 1), 2) e 3), con le limitazioni di cui al successivo paragrafo X.

#### **25/VII – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Db”**

Negli immobili individuati con tale sigla sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, gli interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Db.

Detti interventi possono comprendere tutti gli interventi elencati al paragrafo V delle presenti N.T.A., con esclusione del rialzamento del sottotetto di cui al numero 3), e con le limitazioni e le prescrizioni di cui al successivo paragrafo X.

### **ART. 28 - SOTTOZONE B2**

1. Le sottozone "B2" corrispondono a tessuti edilizi di recente formazione, prevalentemente costituiti da edifici singoli di tipo mono, bifamiliare o plurifamiliare con un proprio lotto di pertinenza.
2. In tali sottozone sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.
3. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
  - a) residenza e pertinenze residenziali;
  - b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
  - d) commercio al dettaglio;
  - e) attività direzionali e di servizio;
  - f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
4. Interventi edilizi ammessi  
Nelle zone "B2" sono ammessi i seguenti interventi di recupero:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Ristrutturazione edilizia;
  - e) Ristrutturazione urbanistica;
  - f) Sostituzione edilizia;
  - g) Ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del R.U. di mc. 300 ciascuna. Per unità immobiliare si intendono tutte le unità di civile abitazione, e inoltre gli uffici, i negozi e i laboratori di almeno mq. 50 di superficie. Gli ampliamenti potranno essere finalizzati alla realizzazione di una nuova unità immobiliare. Gli ampliamenti non potranno comportare aumento di altezza dei fabbricati tranne quelli di altezza inferiore a ml. 7,50 che potranno essere sopraelevati fino a raggiungere tale altezza. Edifici di altezza superiore potranno essere ampliati con il mantenimento di detta altezza. Gli ampliamenti con destinazione pertinenziale potranno essere realizzati anche staccati dal corpo di fabbrica principale, purchè nell'ambito del lotto di pertinenza.

h) E' inoltre ammesso, per gli annessi agricoli non più utilizzati e per gli altri locali accessori realizzati in muratura e aventi una volumetria minima di mc. 80, l'ampliamento fino a raggiungere una volumetria massima complessiva di mc. 250, finalizzato al cambio d'uso a unità di civile abitazione, nel rispetto dei parametri urbanistici del presente articolo e con altezza massima di m. 6,50.

Gli interventi di cui ai commi d), e), f), g) saranno ammessi nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50%.

#### 5. Modalità di intervento

Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di ristrutturazione urbanistica di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.

#### 6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che non si fronteggino o si fronteggino con pareti non finestrate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

#### 7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di trasformazione e/o ampliamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

#### 8. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone B2 ubicate nel Capoluogo di Strada (Tav. 1), in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2), nelle frazioni di Pagliericcio, Prato, Rifiglio, Spalanni (Tav. 3), in frazione Cetica (Tav. 5), in frazione Garliano (Tav. 6) e in frazione Vertelli (Tav. 7) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Strada (Tav. 1): n. 57, 104, 106, 117, 130
- Borgo alla Collina (Tav. 2): n. 12bis
- Pagliericcio (Tav. 3): n. 70, 71, 74, 76, 82
- Prato (Tav. 3): n. 19, 30
- Rifiglio (Tav. 3): n. 57, 61, 63, 68, 69
- Spalanni (Tav. 3): n. 37
- Cetica (Tav. 5): n. 10bis, 89
- Garliano (Tav. 6): n. 20
- Vertelli (Tav. 7): n. 9

### ART. 35 - SOTTOZONE D2

1. Le sottozone "D2" sono quelle che interessano aree del territorio comunale non edificate destinate a nuovi insediamenti produttivi.
2. In queste sottozone al fine di garantire uno sviluppo ordinato, coerente con le indicazioni e prescrizioni di P.R.G., gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.

3. In tali sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - a) Impianti artigianali ed industriali;
  - b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
  - c) Sale per mostre;
  - d) Commercio all'ingrosso e al minuto;
  - e) Depositi e magazzini.
  
4. Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di unità abitative, di superficie utile netta non superiore a mq. 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, a condizione che la superficie utile a destinazione residenziale non risulti superiore al 30% della superficie utile complessiva del fabbricato.
  
5. Il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinata a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegni in particolare a garantire:
  - a) Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere conformemente a quanto disposto dal D.Leg. 152/99 e successive modifiche e integrazioni.
  - b) La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed all'eventuale costo di costruzione, con le modalità e nelle percentuali previste da apposita deliberazione consiliare.
  - c) Il rispetto delle previsioni e delle destinazioni d'uso così come da progetto edilizio approvato.
  - d) Gli altri obblighi di cui all'art. 28 della Legge urbanistica 1150/42.
  
6. Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - a) Rapporto di copertura:  $R_c = 0.60$
  - b) Altezza massima:  $H_{max} = ml\ 8,00$  con esclusione delle strutture tecnologiche (camini, silos, torri di lavorazione, serbatoi ecc.)
  - c) Numero massimo dei piani utili fuori terra: 2
  - d) Distanza dai confini: nel rispetto delle indicazioni del Piano Attuativo.
  - e) Distanza dei fabbricati: ml. 10,00.
  
7. Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite almeno le seguenti quantità minime di spazi di servizio in rapporto alle varie destinazioni ammesse:
  - Parcheggi pubblici, verde pubblico e attrezzature collettive nella misura del 10% della superficie complessiva; di dette aree almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi.
  - Oltre a quanto sopra dovranno essere reperite all'interno dei lotti le superfici a parcheggio di cui all'art. 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificata dalla Legge 122/89.
  - In aggiunta alle superfici di cui ai commi precedenti, per le destinazioni commerciali dovranno essere reperite le superfici a parcheggio di cui alla D.C.R. 233/99.
  - Nelle sottozone a verde pubblico sarà ammessa la formazione di punti di ristoro (chioschi, bar, ristoranti ecc.) per una superficie utile massima di mq. 150. La loro realizzazione dovrà essere prevista nella convenzione di attuazione del Piano Attuativo.
  
8. Il Piano Attuativo dovrà, prioritariamente, essere uniformato al criterio della unitarietà complessiva, come risultante della omogeneità dei singoli interventi, anche se realizzati in tempi successivi.  
 In particolare il piano di dettaglio dovrà essere finalizzato a determinare una differenziazione funzionale ed una qualificazione architettonica relativa ai volumi a destinazione residenziale.
  
9. Nella sottozona D2\* in località Donacato non sono consentite nuove edificazioni, ma unicamente la realizzazione di verde attrezzato e parcheggi a fondo naturale a servizio della attigua sottozona D2.
  
10. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica  
 Per le sottozone D2 ubicate in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
  - n. 72, 77

Inoltre, per le sottozone di cui alle Schede sopra elencate, in quanto ricadenti in aree soggette al vincolo di inedificabilità della norma 2 del Piano Stralcio 'Riduzione del rischio idraulico', gli interventi sono subordinati allo svincolo delle aree interessate tramite atto del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Arno, da acquisire prima del rilascio del permesso a costruire.

#### ART. 44 – AREE BOScate

1. Sono le aree del territorio occupate da boschi di ogni tipologia e dimensione, comprese le aree da essi intercluse.
2. Il R.U. promuove la tutela delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e di fruizione del territorio delle aree boscate.
3. Le aree boscate sono rappresentate nella cartografia di R.U. in scala 1:10.000 e in scala 1:2.000. In caso di contrasto si applicherà la classificazione risultante dalle carte a maggior dettaglio. E' fatta comunque salva la possibilità per il Comune di escludere dalle zone boscate quelle aree che, pur riportate come boscate nelle cartografie di cui sopra, di fatto risultino, da apposita documentazione, non interessate da bosco ai sensi delle norme vigenti; in tal caso sarà possibile realizzarvi gli interventi consentiti nelle zone agricole contermini. All'inverso, qualora un'area indicata nelle cartografie come non boscata risulti effettivamente interessata da bosco, vi si applicheranno le norme del presente articolo.
4. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco ed indicate nelle tavole di R.U. non potrà per nessun motivo essere ridotta in futuro. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria, secondo un progetto specifico.
5. E' vietata la apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità o per la difesa dei boschi dagli incendi.
6. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, inclusi gli annessi precari.
7. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti per le zone agricole ai precedenti articoli, con esclusione di ogni forma di ampliamento.
8. Non sono ammesse insegne e cartelli indicatori, ad eccezione di quelli informativi e di servizio.
9. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale, fatta eccezione per quelle da realizzare a protezione di impianti tecnologici, a condizione che l'intervento non comporti l'abbattimento di piante, nonchè la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, nè l'agibilità di tutto il sistema viario.
10. E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonchè la loro asportazione, se non nei limiti concessi e previsti dalle Leggi in materia.
11. Il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata sono regolati secondo gli indirizzi d'uso e di gestione ammessi nell'ambito della silvicoltura dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione.

## ART. 49 - NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI E/O MODIFICATIVI VALIDE PER TUTTE LE ZONE AGRICOLE

### L - Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Gli interventi ammessi per gli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme. Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali e nel rispetto delle prescrizioni specificate nei successivi commi.
2. Per gli edifici di civile abitazione sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, con modifiche alla sagoma e trasferimenti di volumi. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G., per i quali si rimanda all'Allegato C alle presenti Norme.
3. Per gli edifici di civile abitazione e turistico-ricettivi sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino la formazione di nuovi immobili o di nuove unità immobiliari; dette addizioni potranno essere consentite, per ogni unità abitativa esistente alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nel limite di mc. 120 di volumetria abitabile e di mc. 120 di volumetria per usi accessori, con le esclusioni di cui all'art. 4 comma 1 punto 4 delle N.T.A.; per le altre unità immobiliari a destinazione diversa da quella abitativa, nel limite di 40 mq. di superficie utile o accessoria. Le addizioni con destinazione pertinenziale a uso rimessa, deposito ecc. potranno essere realizzate anche staccate dal corpo di fabbrica principale, purchè nell'ambito del resede di pertinenza.
4. Non sono consentite addizioni funzionali ai fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G., per i quali si rimanda all'Allegato C alle presenti Norme.
5. E' di norma ammessa la realizzazione di logge e porticati nel rispetto degli assetti tipologici dei fabbricati e nei limiti di cui all'art. 10 comma 4.
6. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
  - a) Altezza massima: ml. 7.00 salvo che per gli edifici esistenti di altezza superiore, che potranno essere ampliati col mantenimento di tale maggiore altezza;
  - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00; tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - c) Distanza dai confini: ml. 5.00; tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Leg. n. 495/92 e successive modifiche).
7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici esistenti.
8. Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

### P - Annessi esistenti non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola

#### II - Annessi aventi volumetria inferiore a mc. 200

1. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, comportanti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino la formazione di nuovi organismi edilizi; dette addizioni potranno essere consentite, per ogni annesso esistente alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nel limite di mc. 120 di volumetria; è ammesso il contestuale cambio d'uso a destinazione residenziale, artigianale, commerciale nel rispetto dei vigenti requisiti igienico-sanitari. Le addizioni con destinazione pertinenziale a uso rimessa, deposito ecc. potranno essere realizzate anche staccate dal corpo di fabbrica principale, purchè nell'ambito del resede di pertinenza.

2. E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di volumetrie di annessi ed accessori di irrilevante valore storico-edilizio, senza cambiarne la destinazione accessoria; è altresì previsto l'accorpamento di più annessi esistenti costruiti con materiali disomogenei, al fine di uniformarne i caratteri edilizi, purchè gli stessi siano vicini fra loro e funzionalmente legati.
3. Sono esclusi dalla suddetta categoria d'intervento gli annessi costruiti anteriormente al 1939-40 (datazione riferita all'accertamento catastale di impianto) e non modificati sostanzialmente nè negli aspetti esterni, né negli assetti tipologici; sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.
4. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
  - a) Altezza massima: ml. 6,00. Nell'ipotesi di aderenza all'edificio principale potranno essere ammesse altezze superiori purchè non eccedenti quelle degli edifici oggetto d'intervento.
  - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10,00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - c) Distanza dai confini: ml. 5,00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi ed alle norme generali per gli edifici esistenti.

#### Q - Annessi di nuova edificazione a servizio della produzione agricola

1. Nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone agricole, sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola nel rispetto delle norme che seguono e della normativa regionale.
2. Tali interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali; potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando, attraverso P.M.A.A., risulti la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.
3. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.
4. Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
  - a) di effettuare gli interventi previsti dal Programma, in relazione ai quali è prevista la costruzione di nuovi edifici rurali;
  - b) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
  - c) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - d) di rimuovere i costruendi edifici al termine della validità del Programma, salvo il caso di proroga dello stesso o di approvazione di un nuovo Programma;
  - e) di prestare adeguate garanzie per la realizzazione degli interventi di cui al punto a) e d); per quest'ultimo punto la garanzia sarà rappresentata da una fideiussione di importo pari al costo documentato di rimozione, con durata pari a quella del Programma;
  - f) ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
  - a) Altezza massima: ml. 4,50, salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli che richiedano maggiori altezze.

- b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - c) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

#### S - Annessi agricoli di nuova edificazione per autoconsumo

1. E' consentita la costruzione di annessi agricoli su fondi rurali da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Gli annessi potranno essere realizzati da privati e da aziende agricole che non risultino in possesso delle superfici minime necessarie per la costruzione di annessi agricoli di cui al precedente punto Q.
  - b) La superficie minima del fondo, anche frazionato, non potrà essere inferiore a mq. 1.500 complessivi.
  - c) Non saranno conteggiati nella superficie fondiaria di riferimento i terreni che abbiano già concorso negli ultimi 10 anni alla realizzazione di annessi agricoli.
  - d) La costruzione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
    - Superficie fondiaria = 1.500 mq. < 5.000 mq. 15 mq. di superficie coperta
    - Superficie fondiaria = 5.000 mq. < 7.500 mq. 30 mq. di superficie coperta
    - Superficie fondiaria = 7.500 mq. < 10.000 mq. 40 mq. di superficie coperta
    - Superficie fondiaria > 10.000 mq. 50 mq. di superficie coperta
  - e) Nel caso che la superficie fondiaria di cui al punto precedente sia frazionata, sul lotto oggetto dell'intervento edilizio dovrà essere rispettato il rapporto di copertura di 1/20, conteggiando anche gli eventuali edifici esistenti.
  - f) L'altezza dei locali misurata dalla quota del piano di calpestio fino all'incrocio tra la facciata e l'intradosso della copertura non potrà essere superiore a ml. 2,50.
  - g) La costruzione, munita di norma di una unica porta e costituita da un unico vano, dovrà essere realizzata su un unico piano, con copertura a falde inclinate; le finestre dovranno essere a sviluppo orizzontale oppure di forma quadrata, con altezza minima di m. 1,50 dal suolo.
  - h) La costruzione dovrà essere realizzata esclusivamente in legno, senza opere di fondazione escluse soltanto quelle di ancoraggio; la copertura dovrà essere in legno o erica oppure in lastre di materiale sintetico non trasparente di colore rosso, con esclusione dei materiali metallici; la costruzione non potrà essere dotata di servizi igienici. La sua realizzazione non dovrà comportare modifiche alla morfologia dei luoghi.
  - i) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - j) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - k) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche) e dal Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
2. Gli interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.
3. Le caratteristiche costruttive, le tecnologie e i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche e gli usi consolidati della tradizione locale. Per particolari esigenze legate alla conservazione dei prodotti agricoli e/o delle relative attrezzature è ammessa anche la costruzione di tettoie aperte su ogni lato, che saranno peraltro conteggiate per intero nelle superfici ammissibili.
4. Il permesso di costruire sarà rilasciato dietro presentazione da parte del titolare dell'azienda agricola o del proprietario del fondo di una istanza in cui vengano indicate:

- a) le motivate esigenze produttive che rendono necessario l'intervento;
  - b) le caratteristiche costruttive e le dimensioni dell'annesso;
  - c) l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
  - d) le relative forme di garanzia;
  - e) l'attestazione di conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento regionale n. 5/R/2007, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.
5. Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
- a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
  - b) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - c) di rimuovere gli edifici al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
  - d) di garantire il rispetto dell'obbligo di cui al punto precedente mediante la presentazione di polizza fidejussoria di importo pari al costo di rimozione;
  - e) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

T - Annessi agricoli da realizzare su superfici fondiarie inferiori ai minimi, disciplinati dall'Art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005

1. E' consentita la costruzione da parte di aziende agricole di nuovi annessi agricoli su superfici fondiarie inferiori ai minimi previsti nei casi regolati dall'art. 8 dell'Allegato B alle presenti norme: "Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005".
2. Il rilascio del permesso di costruire per tali annessi è subordinato alla presentazione di idonee garanzie per la rimozione degli annessi medesimi, sotto forma di polizza fidejussoria di importo pari al costo documentato di rimozione;
3. Nei casi regolati dai commi precedenti si applicano comunque le norme generali per i nuovi annessi.

V - Impianti tecnologici di pubblico interesse

1. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di pubblico interesse destinati alle comunicazioni, nel rispetto delle N:T.A. del Piano Strutturale. In particolare, per la installazione di ripetitori radio-TV e di stazioni radio-base per telefonia mobile l'intervento dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
  - a) nella sistemazione dell'area d'intervento si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche, garantendo una corretta integrazione nell'assetto del territorio circostante;
  - b) le eventuali piattaforme di appoggio dovranno essere opportunamente schermate con adeguate essenze vegetali;
  - c) per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di manufatti o tralicci metallici con forme lineari, con i minimi ingombri dimensionali possibili e tinteggiati in verde pallido o grigio;
  - d) per un miglior inserimento nell'ambiente dovranno essere adottate tutte le misure di ingegneria naturalistica atte a garantire il ripristino ambientale dei luoghi interessati;
  - e) l'eventuale recinzione dell'impianto potrà essere realizzata con rete metallica purchè debitamente schermata con siepi di essenze locali.
2. La realizzazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (energia eolica, energia solare ecc.) sarà ammessa solo mediante formazione di apposita Variante allo strumento urbanistico generale.

ART. 61 – ZONE A VINCOLO SPECIALE

1. Le zone a vincolo speciale sono quelle zone poste a tutela di aree di matrice storica e di emergenze territoriali quali i corsi d'acqua, e destinate al mantenimento, al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati.
2. In tali zone è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che implichi la creazione di volumi comunque utilizzabili ed è altresì fatto obbligo la demolizione di eventuali manufatti, anche di carattere precario, incongrui con la destinazione a verde.
3. Gli unici interventi ammessi sono:
  - a) La manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
  - b) La creazione di parchi, giardini, e comunque di spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
  - a) La recinzione, la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree tipiche dell'ambiente storicamente determinato;
  - b) Attività agricole.
4. Gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ove non diversamente regolamentati dalle presenti Norme, possono essere assoggettati ai seguenti tipi di intervento:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo Da.
5. Nelle aree classificate nelle tavole delle indagini geologico-tecniche in classe di pericolosità 4 e di fattibilità 4, le attività consentite ai commi precedenti non potranno comportare movimenti di terra o comunque interventi che possano aggravare l'instabilità del versante.
6. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica  
Per le aree ubicate in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.: n. 75, 81
7. Inoltre, per le aree di cui al comma precedente, in quanto ricadenti in ambito soggetto al vincolo di inedificabilità della norma 2 del Piano Stralcio 'Riduzione del rischio idraulico', gli interventi sono subordinati allo svincolo dell'area interessata tramite atto del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Arno, da acquisire prima del rilascio del permesso a costruire.

#### ART. 62 – AREE DESTINATE A VIABILITÀ E PARCHEGGI - ZONE DI RISPETTO STRADALE – STRADE STORICHE E DI INTERESSE PAESISTICO

1. Le aree destinate a viabilità pubblica e a parcheggio pubblico, sia esistenti che di progetto, sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole di R.U.
2. Le zone di rispetto stradale sono quelle che interessano le fasce laterali degli assi viari esterni ai perimetri dei centri abitati e agli insediamenti previsti dal P.R.G.
3. Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, a percorsi pedonali e/o ciclabili, a verde di arredo.
4. Le aree di rispetto non espressamente previste dal R.U. sono da determinarsi in base alle norme di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e successive modificazioni e integrazioni.

5. Le aree di cui al presente articolo che insistono in zona "E" potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005.
6. In tali zone gli unici interventi edilizi ammessi sono:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Ristrutturazione edilizia
 Saranno ammessi anche interventi in ampliamento da effettuarsi nei limiti della L.R. 1/2005, purché non comportino avanzamenti sul fronte stradale.
6. Oltre a quanto sopra, per quanto riguarda la manutenzione e il miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti dovranno essere previsti interventi di riqualificazione dei tracciati, con formazione, ove possibile, di marciapiedi, di percorsi pedonali e ciclabili, di spazi di sosta e di aree verdi a corredo.
7. Dovrà essere perseguita la tutela dei percorsi storici e il recupero dei percorsi minori con funzione di integrazione della rete esistente; dovrà essere per quanto possibile prevista la realizzazione di scarpate erbose a sostegno dei percorsi in luogo di muri a retta e altre opere d'arte.
8. In relazione alle infrastrutture viarie classificate come di interesse paesistico rilevante od eccezionale nella Tav. 3 del P.S. – “Disciplina urbanistico territoriale avente valenza paesistica” dovranno essere rispettate le seguenti norme:
  - a) dovrà essere assicurata la permanenza di corridoi ambientali in funzione della fruizione paesistica dei luoghi;
  - b) dovrà essere curata la presenza di aree verdi e di aree pedonali attrezzate a corredo dei tracciati;
  - c) dovrà essere esclusa la installazione di elementi (cartellonistica, recinzioni non trasparenti, altri manufatti) che possano interferire con le libere visuali dai vari punti del tracciato.
9. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica  
 Per le aree destinate a viabilità e parcheggi ubicate nel Capoluogo di Strada (Tav. 1), in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2), in frazione Prato (Tav. 3), sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
  - Strada (Tav. 1): n. 119
  - Borgo alla Collina (Tav. 2): n. 70bis, 76, 78, 80
  - Prato (Tav. 3): n. 16
10. Inoltre, per le aree di cui alle Schede n. 70bis, 76, 78, 80 di Tav. 2, in quanto ricadenti in ambito soggetto al vincolo di inedificabilità della norma 2 del Piano Stralcio ‘Riduzione del rischio idraulico’, gli interventi sono subordinati allo svincolo dell’area interessata tramite atto del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino dell’Arno, da acquisire prima del rilascio del permesso a costruire.

## ALLEGATO B

### NORME PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 42 DELLA L.R. N. 1/2005

#### Art. 3 - Gestione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il Comune decide sull’approvazione o meno del P.M.A.A. entro centoventi giorni dalla sua presentazione o dal completamento della documentazione necessaria.
2. La realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell’atto d’obbligo o della convenzione connessi, previa

comunicazione al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui all'articolo 2, comma 8.

3. Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento regionale n. 5/R/2007.
4. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal P.M.A.A. per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del Programma.
5. Alle eventuali modifiche del P.M.A.A. devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.
6. Ove l'azienda necessiti di una proroga o di un rinnovo senza modifiche del P.M.A.A. per la mera gestione aziendale, una volta ultimati gli interventi previsti dagli atti d'obbligo o dalle convenzioni, gli annessi realizzati possono essere mantenuti dall'azienda ai sensi dell' articolo 41, comma 6, lettera a) della L.R. 1/2005 previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima del termine di validità del programma. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga ed al mantenimento degli annessi nel termine perentorio di sessanta giorni, esclusivamente per intervenute variazioni della disciplina comunale o sovracomunale relativa al territorio rurale in funzione di un preminente interesse pubblico.

## STATO VARIATO

### ART. 25 - ZONE "A"

#### 25/VI – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Da”

Negli immobili individuati con tale sigla sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, gli interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Da.

Detti interventi possono comprendere tutti gli interventi elencati al paragrafo V delle presenti N.T.A., inclusi quelli di cui ai punti 1), 2) e 3), con le limitazioni di cui al successivo paragrafo X.

**Gli interventi di cui ai punti 1), 2) e 3) saranno subordinati al rispetto delle seguenti norme sulle distanze:**

- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.**
- **Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che non si fronteggino o si fronteggino con pareti non finestrate.**
- **Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.**

#### 25/VII – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI TIPO “Db”

Negli immobili individuati con tale sigla sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, gli interventi di ristrutturazione contrassegnati con la sigla Db.

Detti interventi possono comprendere tutti gli interventi elencati al paragrafo V delle presenti N.T.A., con esclusione del rialzamento del sottotetto di cui al numero 3), e con le limitazioni e le prescrizioni di cui al successivo paragrafo X.

**Per gli interventi di cui ai punti 1), 2) e 3) si applicano le medesime norme sulle distanze di cui al paragrafo precedente.**

### ART. 28 - SOTTOZONE B2

1. Le sottozone "B2" corrispondono a tessuti edilizi di recente formazione, prevalentemente costituiti da edifici singoli di tipo mono, bifamiliare o plurifamiliare con un proprio lotto di pertinenza.
2. In tali sottozone sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.
3. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:
  - b) residenza e pertinenze residenziali;
  - c) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - d) attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
  - e) commercio al dettaglio;
  - f) attività direzionali e di servizio;
  - g) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
4. Interventi edilizi ammessi  
Nelle zone "B2" sono ammessi i seguenti interventi di recupero:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Ristrutturazione edilizia;

- e) Ristrutturazione urbanistica;
- f) Sostituzione edilizia;
- g) Ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del R.U. di mc. 300 ciascuna. Per unità immobiliare si intendono tutte le unità di civile abitazione, e inoltre gli uffici, i negozi, i laboratori e i **magazzini** di almeno mq. 50 di superficie. Gli ampliamenti potranno essere finalizzati alla realizzazione di una nuova unità immobiliare, e **potranno essere contestuali al cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle ammesse**. Gli ampliamenti non potranno comportare aumento di altezza dei fabbricati tranne quelli di altezza inferiore a ml. 7,50 che potranno essere sopraelevati fino a raggiungere tale altezza. Edifici di altezza superiore potranno essere ampliati con il mantenimento di detta altezza. Gli ampliamenti con destinazione pertinenziale potranno essere realizzati anche staccati dal corpo di fabbrica principale, purchè **l'intervento avvenga** nell'ambito del lotto di pertinenza e **comporti la costruzione di un solo manufatto**.
- h) E' inoltre ammesso, per gli annessi agricoli non più utilizzati e per gli altri locali accessori realizzati in muratura e aventi una volumetria minima di mc. 80, l'ampliamento fino a raggiungere una volumetria massima complessiva di mc. 250, finalizzato al cambio d'uso a unità di civile abitazione, nel rispetto dei parametri urbanistici del presente articolo e con altezza massima di m. 6,50.

Gli interventi di cui ai commi d), e), f), g) saranno ammessi nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50%.

#### 5. Modalità di intervento

Di norma in tali sottozone il R.U. si attua per intervento diretto. In casi di interventi di ristrutturazione urbanistica di particolare importanza e/o complessità l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di Piano Attuativo.

#### 6. Distanze minime da rispettare

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicuri il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che non si fronteggino o si fronteggino con pareti non finestrate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

#### 7. Caratteristiche degli interventi

Gli interventi di trasformazione e/o ampliamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo.

#### 8. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le sottozone B2 ubicate nel Capoluogo di Strada (Tav. 1), in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2), nelle frazioni di Pagliericcio, Prato, Rifiglio, Spalanni (Tav. 3), in frazione Cetica (Tav. 5), in frazione Garliano (Tav. 6) e in frazione Vertelli (Tav. 7) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Strada (Tav. 1): n. 57, 104, 106, 117, 130
- Borgo alla Collina (Tav. 2): n. 12bis
- Pagliericcio (Tav. 3): n. 70, 71, 74, 76, 82
- Prato (Tav. 3): n. 19, 30
- Rifiglio (Tav. 3): n. 57, 61, 63, 68, 69
- Spalanni (Tav. 3): n. 37
- Cetica (Tav. 5): n. 10bis, 89

- Garliano (Tav. 6): n. 20
- Vertelli (Tav. 7): n. 9

#### ART. 35 - SOTTOZONE D2

1. Le sottozone "D2" sono quelle che interessano aree del territorio comunale non edificate destinate a nuovi insediamenti produttivi.
2. In queste sottozone al fine di garantire uno sviluppo ordinato, coerente con le indicazioni e prescrizioni di P.R.G., gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.
3. In tali sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - a) Impianti artigianali ed industriali;
  - b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
  - c) Sale per mostre;
  - f) Commercio all'ingrosso e al minuto;
  - g) Depositi e magazzini.
4. Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di unità abitative, di superficie utile netta non superiore a mq. 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, a condizione che la superficie utile a destinazione residenziale non risulti superiore al 30% della superficie utile complessiva del fabbricato.
5. Il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinata a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegni in particolare a garantire:
  - a) Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere conformemente a quanto disposto dal D.Leg. 152/99 e successive modifiche e integrazioni.
  - b) La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed all'eventuale costo di costruzione, con le modalità e nelle percentuali previste da apposita deliberazione consiliare.
  - c) Il rispetto delle previsioni e delle destinazioni d'uso così come da progetto edilizio approvato.
  - d) Gli altri obblighi di cui all'art. 28 della Legge urbanistica 1150/42.
6. Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - a) Rapporto di copertura:  $R_c = 0.60$
  - b) Altezza massima:  $H_{max} = ml\ 8,00$  con esclusione delle strutture tecnologiche (camini, silos, torri di lavorazione, serbatoi ecc.)
  - c) Numero massimo dei piani utili fuori terra: 2
  - d) Distanza dai confini: nel rispetto delle indicazioni del Piano Attuativo.
  - e) Distanza dei fabbricati: ml. 10,00.
7. Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite almeno le seguenti quantità minime di spazi di servizio in rapporto alle varie destinazioni ammesse:
  - Parcheggi pubblici, verde pubblico e attrezzature collettive nella misura del 10% della superficie complessiva; di dette aree almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi.
  - Oltre a quanto sopra dovranno essere reperite all'interno dei lotti le superfici a parcheggio di cui all'art. 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificata dalla Legge 122/89.
  - In aggiunta alle superfici di cui ai commi precedenti, per le destinazioni commerciali dovranno essere reperite le superfici a parcheggio di cui alla D.C.R. 233/99.
  - Nelle sottozone a verde pubblico sarà ammessa la formazione di punti di ristoro (chioschi, bar, ristoranti ecc.) per una superficie utile massima di mq. 150. La loro realizzazione dovrà essere prevista nella convenzione di attuazione del Piano Attuativo.

8. Il Piano Attuativo dovrà, prioritariamente, essere uniformato al criterio della unitarietà complessiva, come risultante della omogeneità dei singoli interventi, anche se realizzati in tempi successivi.  
In particolare il piano di dettaglio dovrà essere finalizzato a determinare una differenziazione funzionale ed una qualificazione architettonica relativa ai volumi a destinazione residenziale.
9. **Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:**
- Manutenzione ordinaria;**
  - Manutenzione straordinaria;**
  - Restauro;**
  - Ristrutturazione edilizia;**
  - Ristrutturazione urbanistica;**
  - Sostituzione edilizia;**
  - Ampliamento delle unità immobiliari di tipo produttivo esistenti per quanto consentito dall'applicazione degli indici e parametri urbanistici di cui al precedente comma 6.**  
**Gli interventi di cui ai punti e), f) e g) possono essere eseguiti anche contestualmente.**
10. Nella sottozona D2\* in località Donacato non sono consentite nuove edificazioni, ma unicamente la realizzazione di verde attrezzato e parcheggi a fondo naturale a servizio della attigua sottozona D2.
11. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica  
Per le sottozone D2 ubicate in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:
- n. 72, 77
- ~~Inoltre, per le sottozone di cui alle Schede sopra elencate, in quanto ricadenti in aree soggette al vincolo di inedificabilità della norma 2 del Piano Stralcio 'Riduzione del rischio idraulico', gli interventi sono subordinati allo svincolo delle aree interessate tramite atto del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Arno, da acquisire prima del rilascio del permesso a costruire.~~

#### ART. 44 – AREE BOScate

1. Sono le aree del territorio occupate da boschi di ogni tipologia e dimensione, comprese le aree da essi intercluse.
2. Il R.U. promuove la tutela delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e di fruizione del territorio delle aree boscate.
3. Le aree boscate sono rappresentate nella cartografia di R.U. in scala 1:10.000 e in scala 1:2.000. In caso di contrasto si applicherà la classificazione risultante dalle carte a maggior dettaglio. E' fatta comunque salva la possibilità per il Comune di escludere dalle zone boscate quelle aree che, pur riportate come boscate nelle cartografie di cui sopra, di fatto risultino, da apposita documentazione, non interessate da bosco ai sensi delle norme vigenti; in tal caso sarà possibile realizzarvi gli interventi consentiti nelle zone agricole contermini. All'inverso, qualora un'area indicata nelle cartografie come non boscata risulti effettivamente interessata da bosco, vi si applicheranno le norme del presente articolo.
4. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco ed indicate nelle tavole di R.U. non potrà per nessun motivo essere ridotta in futuro. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria, secondo un progetto specifico.

8. E' vietata la apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità o per la difesa dei boschi dagli incendi.
9. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, inclusi gli annessi precari.
10. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti per le zone agricole ai precedenti articoli, con esclusione di ogni forma di ampliamento.
8. Non sono ammesse insegne e cartelli indicatori, ad eccezione di quelli informativi e di servizio.
9. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale, fatta eccezione per quelle da realizzare a protezione di impianti tecnologici, **e quelle a protezione di produzioni specialistiche, anche amatoriali**, a condizione che l'intervento non comporti l'abbattimento di piante, nonchè la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, nè l'agibilità di tutto il sistema viario.
10. E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonchè la loro asportazione, se non nei limiti concessi e previsti dalle Leggi in materia.
11. Il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata sono regolati secondo gli indirizzi d'uso e di gestione ammessi nell'ambito della silvicoltura dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione.

**ART. 49 - NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI E/O MODIFICATIVI VALIDE PER TUTTE LE ZONE AGRICOLE**

L - Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

- i. Gli interventi ammessi per gli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme. Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali e nel rispetto delle prescrizioni specificate nei successivi commi.
2. Per gli edifici di civile abitazione sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, con modifiche alla sagoma e trasferimenti di volumi. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G., per i quali si rimanda all'Allegato C alle presenti Norme.
3. Per gli edifici di civile abitazione e turistico-ricettivi sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino la formazione di nuovi immobili o di nuove unità immobiliari; dette addizioni potranno essere consentite, per ogni unità abitativa esistente alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nel limite di mc. 120 di volumetria abitabile e di mc. 120 di volumetria per usi accessori, con le esclusioni di cui all'art. 10 comma 1 punto 4 delle N.T.A.; per le altre unità immobiliari a destinazione diversa da quella abitativa, nel limite di **mc. 120**. Le addizioni con destinazione pertinenziale a uso rimessa, deposito ecc. potranno essere realizzate anche staccate dal corpo di fabbrica principale, purchè **l'intervento avvenga nell'ambito del resede di pertinenza e comporti la costruzione di un solo manufatto**.
4. Non sono consentite addizioni funzionali ai fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G., per i quali si rimanda all'Allegato C alle presenti Norme.

5. E' di norma ammessa la realizzazione di logge e porticati nel rispetto degli assetti tipologici dei fabbricati e nei limiti di cui all'art. 10 comma 4.
6. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
  - a) Altezza massima: ml. 7.00 salvo che per gli edifici esistenti di altezza superiore, che potranno essere ampliati col mantenimento di tale maggiore altezza;
  - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00; tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - c) Distanza dai confini: ml. 5.00; tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Leg. n. 495/92 e successive modifiche).
7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici esistenti.
8. Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

P - Annessi esistenti non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola

II – Annessi aventi volumetria inferiore a mc. 200

1. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, comportanti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino la formazione di nuovi organismi edilizi; dette addizioni potranno essere consentite, per ogni annesso esistente alla data di entrata in vigore del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nel limite di mc. 120 di volumetria; è ammesso il contestuale cambio d'uso a destinazione residenziale, artigianale, commerciale nel rispetto dei vigenti requisiti igienico-sanitari. **Le volumetrie di dette addizioni non potranno essere superiori alle volumetrie esistenti.** Le addizioni con destinazione pertinenziale a uso rimessa, deposito ecc. potranno essere realizzate anche staccate dal corpo di fabbrica principale, purchè nell'ambito del resede di pertinenza.
2. E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di volumetrie di annessi ed accessori di irrilevante valore storico-edilizio, senza cambiarne la destinazione accessoria; è altresì previsto l'accorpamento di più annessi esistenti costruiti con materiali disomogenei, al fine di uniformarne i caratteri edilizi, purchè gli stessi siano vicini fra loro e funzionalmente legati.
3. Sono esclusi dalla suddetta categoria d'intervento gli annessi costruiti anteriormente al 1939-40 (datazione riferita all'accertamento catastale di impianto) e non modificati sostanzialmente nè negli aspetti esterni, né negli assetti tipologici; sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.
4. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
  - a) Altezza massima: ml. 6,00. Nell'ipotesi di aderenza all'edificio principale potranno essere ammesse altezze superiori purchè non eccedenti quelle degli edifici oggetto d'intervento.
  - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - c) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi ed alle norme generali per gli edifici esistenti.

#### Q - Annessi di nuova edificazione a servizio della produzione agricola

1. Nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone agricole, sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola nel rispetto delle norme che seguono e della normativa regionale.
2. Tali interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali; potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando, attraverso P.M.A.A., risulti la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.
3. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.
4. Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
  - a) di effettuare gli interventi previsti dal Programma, in relazione ai quali è prevista la costruzione di nuovi edifici rurali;
  - b) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
  - c) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - ~~d) di rimuovere i costruendi edifici al termine della validità del Programma, salvo il caso di proroga dello stesso o di approvazione di un nuovo Programma;~~
  - e) di prestare adeguate garanzie per la realizzazione degli interventi di cui al punto a)-~~e d)~~; ~~per quest'ultimo punto la garanzia sarà rappresentata da una fidejussione di importo pari al costo documentato di rimozione, con durata pari a quella del Programma;~~
  - f) ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
  - a) Altezza massima: ml. 4.50, salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli che richiedano maggiori altezze.
  - b) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - c) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

#### S - Annessi agricoli di nuova edificazione per autoconsumo

1. E' consentita la costruzione di annessi agricoli su fondi rurali da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) Gli annessi potranno essere realizzati da privati e da aziende agricole che non risultino in possesso delle superfici minime necessarie per la costruzione di annessi agricoli di cui al precedente punto Q.
  - b) La superficie minima del fondo, anche frazionato, non potrà essere inferiore a mq. 1.500 complessivi.
  - c) Non saranno conteggiati nella superficie fondiaria di riferimento i terreni che abbiano già concorso negli ultimi 10 anni alla realizzazione di annessi agricoli.
  - d) La costruzione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
    - Superficie fondiaria = 1.500 mq. < 5.000 mq. 15 mq. di superficie coperta
    - Superficie fondiaria = 5.000 mq. < 7.500 mq. 30 mq. di superficie coperta
    - Superficie fondiaria = 7.500 mq. < 10.000 mq. 40 mq. di superficie coperta

- Superficie fondiaria > 10.000 mq. 50 mq. di superficie coperta
- e) Nel caso che la superficie fondiaria di cui al punto precedente sia frazionata, sul lotto oggetto dell'intervento edilizio dovrà essere rispettato il rapporto di copertura di 1/20, conteggiando anche gli eventuali edifici esistenti.
  - f) L'altezza dei locali misurata dalla quota del piano di calpestio fino all'incrocio tra la facciata e l'intradosso della copertura non potrà essere superiore a ml. 2,50.
  - g) La costruzione, munita di norma di una unica porta e costituita da un unico vano, dovrà essere realizzata su un unico piano, con copertura a falde inclinate; le finestre dovranno essere a sviluppo orizzontale oppure di forma quadrata, con altezza minima di m. 1,50 dal suolo.
  - h) La costruzione dovrà essere realizzata esclusivamente in legno, senza opere di fondazione escluse soltanto quelle di ancoraggio; la copertura dovrà essere in legno o erica oppure in lastre di materiale sintetico non trasparente di colore rosso, con esclusione dei materiali metallici; la costruzione non potrà essere dotata di servizi igienici. La sua realizzazione non dovrà comportare modifiche alla morfologia dei luoghi.
  - i) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
  - j) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
  - k) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche) e dal Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
2. Gli interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.
  3. Le caratteristiche costruttive, le tecnologie e i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche e gli usi consolidati della tradizione locale. Per particolari esigenze legate alla conservazione dei prodotti agricoli e/o delle relative attrezzature è ammessa anche la costruzione di tettoie aperte su ogni lato, che saranno peraltro conteggiate per intero nelle superfici ammissibili.
  4. Il permesso di costruire sarà rilasciato dietro presentazione da parte del titolare dell'azienda agricola o del proprietario del fondo di una istanza in cui vengano indicate:
    - a) le motivate esigenze produttive che rendono necessario l'intervento;
    - b) le caratteristiche costruttive e le dimensioni dell'annesso;
    - c) l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
    - d) le relative forme di garanzia;
    - e) l'attestazione di conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento regionale n. 5/R/2007, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.
  5. Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
    - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
    - b) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
    - c) di rimuovere gli edifici al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
    - d) di garantire il rispetto dell'obbligo di cui al punto precedente mediante la presentazione di polizza fidejussoria **o di deposito cauzionale** di importo pari al costo di rimozione;
    - f) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
  3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

T - Annessi agricoli da realizzare su superfici fondiarie inferiori ai minimi, disciplinati dall'Art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005

1. E' consentita la costruzione da parte di aziende agricole di nuovi annessi agricoli su superfici fondiari inferiori ai minimi previsti nei casi regolati dall'art. 8 dell'Allegato B alle presenti norme: "Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005".
2. Il rilascio del permesso di costruire per tali annessi è subordinato alla presentazione di idonee garanzie per la rimozione degli annessi medesimi, sotto forma di polizza fidejussoria **o di deposito cauzionale** di importo pari al costo documentato di rimozione;
3. Nei casi regolati dai commi precedenti si applicano comunque le norme generali per i nuovi annessi.

#### V - Impianti tecnologici di pubblico interesse

1. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di impianti tecnologici **pubblici e** di pubblico interesse ~~destinati alle comunicazioni~~, nel rispetto delle N.T.A. del Piano Strutturale. In particolare, per la installazione di ripetitori radio-TV e di stazioni radio-base per telefonia mobile l'intervento dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
  - a) nella sistemazione dell'area d'intervento si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche, garantendo una corretta integrazione nell'assetto del territorio circostante;
  - b) le eventuali piattaforme di appoggio dovranno essere opportunamente schermate con adeguate essenze vegetali;
  - c) per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di manufatti o tralicci metallici con forme lineari, con i minimi ingombri dimensionali possibili e tinteggiati in verde pallido o grigio;
  - d) per un miglior inserimento nell'ambiente dovranno essere adottate tutte le misure di ingegneria naturalistica atte a garantire il ripristino ambientale dei luoghi interessati;
  - e) l'eventuale recinzione dell'impianto potrà essere realizzata con rete metallica purchè debitamente schermata con siepi di essenze locali.
2. La realizzazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (energia eolica, energia solare ecc.) sarà ammessa solo mediante formazione di apposita Variante allo strumento urbanistico generale.

#### ART. 61 – ZONE A VINCOLO SPECIALE

1. Le zone a vincolo speciale sono quelle zone poste a tutela di aree di matrice storica e di emergenze territoriali quali i corsi d'acqua, e destinate al mantenimento, al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati.
2. In tali zone è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che implichi la creazione di volumi comunque utilizzabili ed è altresì fatto obbligo la demolizione di eventuali manufatti, anche di carattere precario, incongrui con la destinazione a verde.
3. Gli unici interventi ammessi sono:
  - a) La manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
  - b) La creazione di parchi, giardini, e comunque di spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
  - c) La recinzione, la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree tipiche dell'ambiente storicamente determinato;
  - d) Attività agricole.
4. Gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ove non diversamente regolamentati dalle presenti Norme, possono essere assoggettati ai seguenti tipi di intervento:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo Da.

5. Nelle aree classificate nelle tavole delle indagini geologico-tecniche in classe di pericolosità 4 e di fattibilità 4, le attività consentite ai commi precedenti non potranno comportare movimenti di terra o comunque interventi che possano aggravare l'instabilità del versante.
6. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica  
Per le aree ubicate in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2) sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.: n. 75, 81
- ~~8. Inoltre, per le aree di cui al comma precedente, in quanto ricadenti in ambito soggetto al vincolo di inedificabilità della norma 2 del Piano Stralcio 'Riduzione del rischio idraulico', gli interventi sono subordinati allo svincolo dell'area interessata tramite atto del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Arno, da acquisire prima del rilascio del permesso a costruire.~~

#### ART. 62 – AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI - ZONE DI RISPETTO STRADALE – STRADE STORICHE E DI INTERESSE PAESISTICO

1. Le aree destinate a viabilità pubblica e a parcheggio pubblico, sia esistenti che di progetto, sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole di R.U.
2. Le zone di rispetto stradale sono quelle che interessano le fasce laterali degli assi viari esterni ai perimetri dei centri abitati e agli insediamenti previsti dal P.R.G.
3. Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, a percorsi pedonali e/o ciclabili, a verde di arredo.
4. Le aree di rispetto non espressamente previste dal R.U. sono da determinarsi in base alle norme di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) e successive modificazioni e integrazioni.
5. Le aree di cui al presente articolo che insistono in zona "E" potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005.
6. In tali zone gli unici interventi edilizi ammessi sono:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Ristrutturazione edilizia
 Saranno ammessi anche interventi in ampliamento da effettuarsi nei limiti della L.R. 1/2005, purché non comportino avanzamenti sul fronte stradale.
9. Oltre a quanto sopra, per quanto riguarda la manutenzione e il miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti dovranno essere previsti interventi di riqualificazione dei tracciati, con formazione, ove possibile, di marciapiedi, di percorsi pedonali e ciclabili, di spazi di sosta e di aree verdi a corredo.
10. Dovrà essere perseguita la tutela dei percorsi storici e il recupero dei percorsi minori con funzione di integrazione della rete esistente; dovrà essere per quanto possibile prevista la realizzazione di scarpate erbose a sostegno dei percorsi in luogo di muri a retta e altre opere d'arte.
11. In relazione alle infrastrutture viarie classificate come di interesse paesistico rilevante od eccezionale nella Tav. 3 del P.S. – “Disciplina urbanistico territoriale avente valenza paesistica” dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- a) dovrà essere assicurata la permanenza di corridoi ambientali in funzione della fruizione paesistica dei luoghi;
- b) dovrà essere curata la presenza di aree verdi e di aree pedonali attrezzate a corredo dei tracciati;
- c) dovrà essere esclusa la installazione di elementi (cartellonistica, recinzioni non trasparenti, altri manufatti) che possano interferire con le libere visuali dai vari punti del tracciato.

10. Prescrizioni relative alle situazioni di fragilità idraulica e geologica

Per le aree destinate a viabilità e parcheggi ubicate nel Capoluogo di Strada (Tav. 1), in frazione Borgo alla Collina (Tav. 2), in frazione Prato (Tav. 3), sono vincolanti le prescrizioni riportate nelle seguenti Schede di fattibilità allegate al R.U.:

- Strada (Tav. 1): n. 119
- Borgo alla Collina (Tav. 2): n. 70bis, 76, 78, 80
- Prato (Tav. 3): n. 16

~~11. Inoltre, per le aree di cui alle Schede n. 70bis, 76, 78, 80 di Tav. 2, in quanto ricadenti in ambito soggetto al vincolo di inedificabilità della norma 2 del Piano Stralcio 'Riduzione del rischio idraulico', gli interventi sono subordinati allo svincolo dell'area interessata tramite atto del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Arno, da acquisire prima del rilascio del permesso a costruire.~~

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLE QUOTE AGGIUNTIVE RESIDENZIALI

Preliminarmente si ritiene necessario far presente che, ai sensi degli artt. 6 e 8 delle N.T.A. del R.U., non vengono considerate fra le nuove quote aggiuntive le concessioni edilizie già rilasciate, i progetti approvati in data precedente l'adozione del Regolamento nonché gli interventi previsti da Piani Attuativi approvati; oltre a questo, le valutazioni del P.S. (Parte V, Capitolo 5,2) escludono dal calcolo delle nuove quote le abitazioni derivanti da ampliamenti e/o ristrutturazioni di edifici esistenti.

Pertanto, restano escluse dal conteggio delle nuove quote aggiuntive le seguenti zone omogenee:

U.T.O.E. 1.2.3 – Cetica                      Sottozona C12  
 U.T.O.E. 2.1.1 – Caiano                    Sottozona C13  
 U.T.O.E. 2.2.6 – Strada                   Sottozona C1, Sottozona C2, Sottozona C3, Sottozona C4

Sulla base di quanto sopra, le previsioni di nuove quote aggiornate con le osservazioni accolte risultano le seguenti:

### QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PREVISTI

U.T.O.E.	Quote di edilizia aggiuntiva (n. di nuove abitazioni)					Note
	Fissate dal P.S.	Previste dal R.U. vigente		Previste dal R.U. modificato		
1.1.2. Valgianni - Barbiano	10	Zone B3	9	Zone B3	<b>8</b>	Art. 102 N.T.A. P.S.
1.2.1 Pagliericcio	10	Zone B3	0		0	Art. 102 N.T.A. P.S.
1.2.2 S. Pancrazio	10	Zone B3-B4	7	Zone B3-B4	7	Art. 102 N.T.A. P.S.
		Zona C11	4	Zona C11	4	
		Totale	11	Totale	11	
1.2.3 Cetica	25	Zone B3-B4	18	Zone B3-B4	<b>19</b>	Art. 102 P.S.
1.2.4 Pratalutoli	4	Zone B3	3	Zone B3	<b>1</b>	Art. 102 P.S.
2.1.1 Caiano	20	Zone B3-B7	17	Zone B3-B7	<b>18</b>	Art. 102 N.T.A. P.S.
		Zona C14	4	Zona C14	4	
		Totale	21	Totale	<b>22</b>	
2.2.4 Rifiglio	12	Zone B3	3	Zone B3	3	Art. 102 P.S.
2.2.5 Prato	12	Zone B3-B6	7	Zone B3-B6	7	Art. 102 P.S.
2.2.6 Strada	30	Zone B3-B4	23	Zone B3-B4	<b>24</b>	Art. 102 P.S.
		Zona C5	6	Zona C5	6	
		Zona C6	5	Zona C6	5	
		Totale	34	Totale	<b>35</b>	
2.3.1 Sala - Spalanni	6	Zone B3	4	Zone B3	4	Art. 102 N.T.A. P.S.
2.3.2 Garliano	8	Zone B3	4	Zone B3	4	Art. 102 N.T.A. P.S.
		Zona C15	3	Zona C15	3	
		Zona C16	3	Zona C16	3	
		Totale	10	Totale	10	
2.4.1 Borgo alla Collina	35	Zone B3 – B4	21	Zone B3–B4	<b>20</b>	Art. 102 N.T.A. P.S.
		Zona C7	7	Zona C7	7	
		Zona C8	4	Zona C8	4	
		Zona C9	5	Zona C9	5	
		Zona C10	3	Zona C10	3	
Totale	40	Totale	<b>39</b>			
<b>Totali</b>	<b>182</b>		<b>160</b>		<b>159</b>	

#### NOTE:

Per lo Stato attuale (R.U. vigente) si fa riferimento alla tabella allegata alla Variante n. 1 al R.U. così come modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Ai sensi dell'art. 102 delle N.T.A. del P.S. si sono operati i seguenti trasferimenti di quote aggiuntive fra UTOE:

- n. 2 unità (pari al 20%) dall'UTOE di Valgianni-Barbiano a quella di Borgo alla Collina (1) e a quella di Caiano (1);
- n. 2 unità (pari al 20%) dall'UTOE di Pagliericcio a quella di Strada;
- n. 2 unità (pari al 16,66%) dall'UTOE di Rifiglio a quella di Strada;

- n. 2 unità (pari al 16,66%) dall'UTOE di Prato a quella di Strada (1) e a quella di Garliano (1);
- n. 5 unità (pari al 20%) dall'UTOE di Cetica a quella di Borgo alla Collina (n. 3 unità), di S. Pancrazio (n. 1 unità), di Garliano (n. 1 unità);
- n. 1 unità (pari al 16,66%) dall'UTOE di Sala-Spalanni a quella di Caiano;

Complessivamente le seguenti UTOE hanno accresciuto le proprie quote aggiuntive:

- l'UTOE di S. Pancrazio da 10 a 11 (+ 10%)
- l'UTOE di Caiano da 20 a 22 (+ 10%)
- l'UTOE di Strada da 30 a 35 (+16,66%)
- l'UTOE di Garliano da 8 a 10 (+ 20%)
- l'UTOE di Borgo alla Collina da 35 a 39 (+ 11,4%)

Da quanto sopra risulta che delle 182 nuove abitazioni previste, 23 complessivamente non sono state utilizzate nelle previsioni di R.U. (esattamente, 8 a Pagliericcio, 1 a Cetica, 3 a Pratalutoli, 7 a Rifiglio, 3 a Prato, 1 a Sala-Spalanni). Tali unità potranno essere utilizzate, entro i limiti fissati dal P.S. per le singole UTOE in occasione di future varianti o revisioni del R.U.

## ALLEGATO B

### NORME PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 42 DELLA L.R. N. 1/2005

#### Art. 3 - Gestione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il Comune decide sull'approvazione o meno del P.M.A.A. entro centoventi giorni dalla sua presentazione o dal completamento della documentazione necessaria.
2. La realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui all'articolo 2, comma 8.
3. Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento regionale n. 5/R/2007.
4. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal P.M.A.A. per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del Programma.
5. Alle eventuali modifiche del P.M.A.A. devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.
- ~~6. Ove l'azienda necessiti di una proroga o di un rinnovo senza modifiche del P.M.A.A. per la mera gestione aziendale, una volta ultimati gli interventi previsti dagli atti d'obbligo o dalle convenzioni, gli annessi realizzati possono essere mantenuti dall'azienda ai sensi dell'articolo 41, comma 6, lettera a) della L.R. 1/2005 previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima del termine di validità del programma. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga ed al mantenimento degli annessi nel termine perentorio di sessanta giorni, esclusivamente per intervenute variazioni della disciplina comunale o sovracomunale relativa al territorio rurale in funzione di un preminente interesse pubblico.~~