

COMUNE DI RUFINA
PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO

art. 28 LR n. 5 del 16 gennaio 1995 e successive integrazioni e modificazioni



Norme Tecniche di Attuazione

Testo modificato e coordinato

progettisti incaricati: architetti Luisa Garassino e Silvia Viviani, coll. Barbara Croci

indagini geologiche: geologi dott. Simone Fiaschi e dott. Alessandro Murratzu

aree urbanistica, edilizia e lavori pubblici del Comune di Rufina:

ing. Renato Angiolini, arch. Serena Lugaresi, geom. Pilade Pinzani, coll. Maurizio Giudici

Maggio 2015

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Riferimenti legislativi.....	3
Art. 2 – Contenuti, ambito di applicazione, validità	3
Art. 3 – Elaborati costitutivi.....	4

TITOLO II – DISPOSIZIONI A CARATTERE PERMANENTE

CAPO I – DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 4 – Patrimonio edilizio nelle aree a prevalente destinazione agricola.....	6
Art. 5 – Patrimonio edilizio nel tessuto edificato.....	11

CAPO II – NORME PER IL TERRITORIO APERTO

Sezione I

Art. 6 – Tessuto connettivo agricolo del Sottosistema di Fondovalle.....	12
--	----

Sezione II

Art. 7 – Aree con prevalente funzione agricola del Sottosistema di Fondovalle e del Sottosistema Pedecollinare.....	13
Art. 8 – Aree con prevalente funzione agricola del Sottosistema Collinare e Sottosistema Montano.....	20

Sezione III

Art. 9 – Aree a funzione esclusivamente agricola del Sottosistema di Fondovalle e del Sottosistema Collinare.....	20
--	----

Sezione IV

Art. 10 – Aree boscate del Sottosistema di Fondovalle.....	21
Art. 11 – Aree boscate del Sottosistema Pedecollinare e Collinare.....	21
Art. 12 – Aree boscate del Sottosistema Montano.....	22

Sezione V

Art. 13 – Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale: norme particolari.....	23
Art. 14 – Aree destinate a interventi di regimazione delle acque.....	24
Art. 15 – Aree soggette a rischio idraulico, geomorfologico ed idrogeologico e aree di tutela delle risorse idriche idropotabile.....	25
Art. 16 – Aree soggette a vincolo paesaggistico.....	30

CAPO III – NORME PER IL TESSUTO EDIFICATO

Art. 17 – Area soggetta a vincolo ambientale.....	30
Art. 18 – Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale.....	30
Art. 19 – Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione industriale e artigianale.....	33
Art. 20 – Aree per attrezzature e servizi.....	33
Art. 21– Viabilità all’interno dei centri abitati.....	36
Art. 22 – Aree e percorsi pedonali o ciclabili.....	36
Art. 23 – Aree ferroviarie.....	37
Art. 24 – Aree private di pertinenza degli edifici.....	37

CAPO IV – NORME DI SETTORE

Art. 25 – Inquinamento acustico.....	38
---	-----------

TITOLO III – DISPOSIZIONI SOGGETTE A DECADENZA

Art. 26 – Aree di espansione soggette a piano attuativo.....	39
Art. 27 – Aree soggette a Piano di Recupero.....	40
Art. 28 – Area industriale soggetta a piano attuativo.....	41
Art. 29 – Aree destinate a parcheggio.....	42
Art. 30 – Corridoio infrastrutturale.....	42

TITOLO IV – INDIRIZZI PER LA GESTIONE E L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 31 – Monitoraggio.....	43
Art. 32 – Salvaguardie.....	43

ALLEGATI

Allegato 1 lotti di completamento.....	45
Allegato 2 aree di espansione soggette a piano attuativo.....	47
Allegato 3 aree soggette a piano di recupero.....	56

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Riferimenti legislativi

Il presente Regolamento Urbanistico è formato ai sensi degli art. 28 e 30 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5.

Il Regolamento Urbanistico insieme al Piano Strutturale, approvato con Delibera n. 77 del 30/10/2003, costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Rufina, ai sensi dell'art. 23 della L.R./ 95 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nella Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, ne persegue gli obiettivi e le strategie e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi e i parametri gestionali.

Il quadro conoscitivo, la Valutazione degli effetti ambientali e la Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale sono riferimento inderogabile per l'ammissibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Per quanto non specificato dalle presenti norme si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, al Piano Strutturale ed al Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle zone sottoposte ai vincoli di legge, anche se non specificatamente indicati in cartografia, le modalità di attuazione degli interventi devono soddisfare, oltre al presente Regolamento, anche le procedure di cui alle singole leggi.

Art. 2 – Contenuti, ambito di applicazione, validità

Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, tranne quanto sotto specificato.

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

- infrastrutture esterne ai centri abitati;
- attrezzature e servizi costituenti nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi previsti in aree di espansione soggette a Piano Attuativo e in aree soggette a Piano di Recupero, individuati negli elaborati grafici di progetto e disciplinati dal Titolo III delle presenti norme.

Le previsioni decadute come sopra indicato possono essere reiterate con variante al regolamento urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

Non decadono le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinati obbligatoriamente all'esproprio.

Limitate modifiche al perimetro delle UTOE e dei Subsistemi, dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi e progettuali del presente strumento, non costituiscono variante al Piano Strutturale, in conformità a quanto stabilito dall'art. 19 della Disciplina e Statuto dei Luoghi.

Non costituiscono varianti al presente Regolamento Urbanistico:

- le modifiche conseguenti all'aggiornamento del Piano Strutturale dovute a variazioni di atti sovracomunali o al superamento di condizioni individuate dal Piano Strutturale Stesso;
- le modifiche conseguenti all'entrata in vigore di disposizioni di piani, progetti e programmi prevalenti e direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di altri Enti;
- le modifiche alla specificazione della destinazione attribuita a spazi ed attrezzature pubbliche purché non sia modificata la funzione pubblica.

In caso di difformità tra cartografia in scala 1:2.000 e in scala 1:10.000, prevalgono le indicazioni della scala di maggior dettaglio.

Art. 3 – Elaborati costitutivi

Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti atti:

Quadro conoscitivo:

1. Cartografia in scala 1:10.000 relativa alla perimetrazione dei centri abitati e alle reti tecnologiche esistenti (Tavola QC 1);
2. Mappa della accessibilità urbana (Tavola QC 2);
3. Quadro conoscitivo del Piano Comunale di Classificazione Acustica;
4. Relazione geologica di fattibilità con schede;
5. Studio Idrogeologico Idraulico del fiume Sieve;
6. Fattibilità geologica: 8 tavole in scala 1:2000;

Progetto:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati;
3. Elaborati grafici:
 - a. Quadro d'insieme con l'individuazione dei sottosistemi, delle UTOE e l'indicazione delle tavole elaborate alla scala 1:2.000 (Tavola 0);

- b. Previsioni urbanistiche relative al Sottosistema di Fondovalle, in scala 1:2.000 (Tavole da 1 a 6);
- c. Previsioni urbanistiche relative a Pomino, in scala 1: 2.000 (Tavola 7);
- d. Previsioni urbanistiche relative al territorio aperto dei sottosistemi pedecollinare, collinare e montano, in scala 1: 10.000 (Tavola 8);
- e. Previsioni urbanistiche relative a Turicchi, Agna e Consuma, in scala 1:2.000 (Tavola 9).
- f. Categorie di intervento dei borghi e complessi edilizi del territorio aperto, in scala 1:2..000 (Tavola 10).

TITOLO II – DISPOSIZIONI A CARATTERE PERMANENTE

CAPO I – DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 4 – Patrimonio edilizio nelle aree a prevalente destinazione agricola

Il patrimonio edilizio esistente è stato classificato in base alle analisi svolte per l'elaborazione della Variante ex. art. 5 della L.R. 59/80, approvato con DGR n. 12326 del 18/11/1985.

Gli edifici e complessi edilizi sono stati suddivisi in 4 classi di valore omogeneo (a, b, c, d), secondo i simboli riportati negli elaborati grafici di progetto. La classificazione è definita in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali e al grado di testimonianza storica di ogni immobile nel suo complesso ed è riferita alla particella catastale di pertinenza, comprendente anche gli eventuali annessi.

Salvo quanto specificato ai successivi paragrafi, per la definizione delle categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, si fa riferimento a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale e alle normative vigenti statali e regionali.

4.1 - Classe a

E' costituita dagli immobili e complessi edilizi di maggior rilevanza architettonica e storico-culturale, compresi gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del T.U. 490/99.

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno con le relative parti decorative; all'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e pregiudicanti il decoro e le caratteristiche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.).

Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle normative vigenti, con le seguenti specificazioni:

- a) gli interventi necessari al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo degli elementi di finitura e di quelli strutturali, anche con parziale sostituzione, nel caso sia staticamente necessario, devono utilizzare le tecniche ed i materiali originari o comunque tradizionali, senza modifiche di posizione o di quota;
- b) qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati, è

ammesso l'uso di tecnologie aggiornate, che dovranno comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche costruttive, architettoniche e decorative dell'organismo originario;

- c) è ammessa la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate e demolite ed il ripristino delle forature esterne originarie, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e archivistica o tramite rilievi e verifiche sul vivo dell'edificio;
- d) è consentito l'adeguamento igienico e tecnologico e, ove necessario, l'installazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici in appositi locali, a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio;
- e) gli elementi di rilevante valore architettonico o tipologico presenti nell'edificio, sia all'interno sia all'esterno sia nell'area di pertinenza (quali decorazioni in pietra o dipinte, stemmi, affreschi, tabernacoli, logge, torri, merlature, solai voltati o a cassettoni, vetrate, fontane, statue, muri di contenimento, piazzali, vegetazione, attrezzature e arredo, manufatti che caratterizzano o caratterizzavano l'uso originario, ecc.) vanno conservati e valorizzati;
- f) è comunque vietato rimuovere parti o elementi che possano cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo, nonché collocarli in luoghi diversi da quelli originari.

Gli interventi su manufatti, vegetazione, sistemazioni del terreno e arredo, esistenti nelle aree di rispetto e di diretta pertinenza dell'immobile da restaurare, devono improntarsi a criteri di conservazione, valorizzazione e ripristino, ove possibile, dell'uso originario, in unità d'impostazione progettuale con l'edificio oggetto di intervento.

Gli interventi previsti, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, sono estesi alla totalità dell'edificio.

4.2 - Classe b

E' costituita dagli immobili e complessi edilizi che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di rilevante interesse per la cultura e la storia locale.

Gli interventi sono finalizzati al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale mediante modifica di elementi non strutturali, purché sia mantenuto l'aspetto esteriore degli edifici.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. E' consentita anche la ristrutturazione edilizia, limitatamente ai seguenti interventi:

- a) la riorganizzazione funzionale dell'edificio fino ad ottenere una distribuzione diversa da quella esistente, nel rispetto degli elementi tipologici fondamentali. Tale riorganizzazione

comprende anche una diversa aggregazione delle unità immobiliari (accorpamento e suddivisione), purché con la suddivisione non si creino alloggi di superficie utile inferiore a mq. 80. E' ammesso il frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, purchè il numero totale risultante dal frazionamento non sia superiore al doppio del numero originario delle unità residenziali, con esclusione dal computo di qualunque altro tipo di unità immobiliare che non sia sempre stata fin dalla propria costituzione, adibita ad uso residenziale. Con il frazionamento non si dovranno ottenere unità residenziali di superficie residenziale inferiore a mq. 80;"

- b) la sostituzione di elementi portanti orizzontali può essere realizzata anche con materiali e tecnologie diverse da quelle originarie, purché non siano presenti elementi decorativi che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione (comprese le travature in legno a vista);
- c) lo spostamento e la creazione di aperture interne su muri portanti, purché non venga compromesso l'equilibrio statico dell'edificio, e la modifica delle forature esterne per ripristinare il disegno originario dei fronti e le caratteristiche tipologiche del manufatto, nonché l'apertura di lucernai a filo falda per aerare ed illuminare i locali sottostanti, qualora fossero privi di altre aperture;

Gli elementi di rilevante valore architettonico o tipologico presenti nell'edificio, sia all'interno sia all'esterno sia nell'area di pertinenza (quali decorazioni in pietra o dipinte, stemmi, affreschi, tabernacoli, logge, torri, merlature, solai voltati o a cassettoni, vetrate, fontane, statue, muri di contenimento, piazzali, vegetazione, attrezzature e arredo, manufatti che caratterizzano o caratterizzavano l'uso originario, ecc.) vanno conservati e valorizzati con le tecniche del restauro.

4.3 - Classe c

E' costituita dagli immobili e complessi edilizi ben inseriti dal punto di vista ambientale e tipologico, ma con limitati valori di testimonianza storica e architettonica o da immobili che hanno subito modificazioni per effetto di interventi successivi.

Gli interventi sono finalizzati a salvaguardare i valori ambientali in rapporto al contesto in cui sono inseriti e al recupero a fini abitativi o comunque a tutti gli usi consentiti dalle norme di zona, conservandone le caratteristiche principali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come indicato per la classe b, ed inoltre:

- a) sono ammesse modifiche alle aperture per consentire piccoli incrementi delle superfici finestrate fino al raggiungimento dello standard di legge relativo all'illuminazione ed aerazione dei vani. Le finestrate realizzate devono comunque essere, per dimensione e

configurazione, del tipo prevalente nell'ambito dell'edificio stesso e non alterare il rapporto tra pieni e vuoti;

- b) è ammesso il recupero di sottotetti e magazzini a scopo residenziale purché siano direttamente collegabili all'unità interessata tramite aperture interne o scale a struttura autoportante e non si creino unità abitative autonome. Nel caso i vani sottotetto risultino con altezze inferiori a ml. 2,40 con coperture piane, ed a ml. 1,50 verso la gronda con coperture inclinate è ammesso il rialzamento dell'ultimo piano; tale sopraelevazione potrà ottenersi con un massimo di rialzamento di ml. 0,80, senza operare alcuna variazione di quota dell'ultimo solaio e senza modificare la tipologia della copertura. Per gli edifici di classe "C" e inferiore, dove non si effettuino gli interventi sopra descritti, è ammessa comunque la possibilità di rialzamento di cm. 30 al fine dell'adeguamento sismico del fabbricato per la realizzazione del cordolo perimetrale.

4.4 - Classe d

E' costituita da edifici il cui valore ambientale è costituito dall'impianto tipologico e dalla disposizione delle volumetrie più che da specifici elementi di pregio ed è finalizzata al mantenimento delle caratteristiche morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio, ad esclusione dei corpi di fabbrica costituenti aggiunte successive o comunque superfetazioni, per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume, purché l'intervento si configuri come un miglioramento dell'impianto funzionale e tipologico complessivo e come un adeguamento ai caratteri prevalenti della zona, secondo i criteri espressi dallo Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Oltre agli interventi ammessi per le classi b e c sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale può avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali e può comportare un aumento delle unità funzionali originarie;
- b) la variazione delle quote di imposta dei solai intermedi purché tale intervento non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio e non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70;
- c) la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti, l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna;
- d) la creazione di nuove aperture esterne, purché vengano mantenuti gli elementi di pregio eventualmente presenti. Le nuove aperture devono in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi ed i tipi di oscuramento si devono adeguare al tipo presente nella zona;

Non sono ammessi elementi estranei alla tipologia edilizia originaria o della zona, anche

se non costituiscono aumenti volumetrici (logge, terrazze, balconi, scale esterne, ecc.).

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale.

In caso di esigenze per pubblica utilità e per migliorare l'assetto generale e funzionale (accorpamento annessi condonati o fatiscenti, diminuzione della superficie coperta, spostamento da aree geologicamente instabili, ecc.) è ammesso lo spostamento dell'edificio secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico, sempre conservando la stessa volumetria e la stessa altezza massima.

La nuova costruzione può essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda l'impianto planovolumetrico, le finiture esterne e le opere di sistemazione e miglioramento ambientale.

4.5 - Edifici non classificati

Per gli edifici non compresi nelle classi sopra indicate, che costituiscono le realizzazioni di recente impianto, sono ammessi tutti gli interventi previsti ai precedenti commi. Valgono comunque le disposizioni disciplinate dalle specifiche norme di zona.

4.6 - Annessi agricoli

Per gli annessi agricoli di natura non precaria, non analizzati dettagliatamente e non puntualmente classificati, vale quanto segue:

- a) per gli annessi agricoli di natura superfetativa o che comunque non abbiano caratteri di pregio e di omogeneità tipologica ed ambientale con il complesso edilizio di cui fanno parte è ammesso il mantenimento dell'attuale conformazione fino a che perdura la funzione di servizio all'agricoltura. Per i fabbricati rurali realizzati dopo la definitiva approvazione del presente Regolamento Urbanistico non è consentito il cambio di destinazione d'uso. La demolizione dovrà essere attuata nei casi e con le modalità previste dalle leggi statali e regionali.
- b) per gli annessi agricoli storicamente, tipologicamente e ambientalmente omogenei con il complesso edilizio di cui fanno parte le modalità di intervento sono le stesse ammesse per l'edificio principale.

Nel caso di recupero a fini abitativi è ammessa la realizzazione di solai autoportanti. La presenza di sistemi di apertura protetti da grigliati in cotto deve essere mantenuta, se testimonianza tipologica di valore. L'aerazione e l'illuminazione di detti locali può essere realizzata con lucernari filo falda o, nel caso non esistano altre aperture, creandone al massimo una per vano, in deroga ai rapporti di illuminazione imposti da leggi e regolamenti vigenti.

Art. 5 – Patrimonio edilizio nel tessuto edificato

Il patrimonio edilizio esistente compreso nel tessuto edificato è stato classificato, analogamente a quello delle zone a prevalente funzione agricola, in base alle analisi svolte per l'elaborazione della Variante ex. art. 5 della L.R. 59/80.

Gli edifici sono stati suddivisi in 4 classi di valore omogeneo (a, b, c, d), secondo i simboli riportati negli elaborati grafici di progetto. La classificazione è definita in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e al grado di testimonianza storica di ogni edificio.

Oltre a quanto previsto per ogni classe dal precedente articolo, valgono le seguenti indicazioni specifiche:

5.1 - Classe c

Per gli edifici che mantengono caratteristiche architettoniche e tipologiche solo nella facciata principale su strada è ammessa la modifica dei fronti secondari, sulle corti interne o comunque non visibili dalle parti di uso pubblico. Tali modifiche possono comportare la creazione di nuove aperture e la riorganizzazione formale dei fronti, anche con parziali demolizioni e ricostruzioni, fermi restando i rapporti volumetrici esistenti e purché tali interventi siano finalizzati al raggiungimento di un maggior decoro estetico dell'edificio e degli spazi di pertinenza.

Le caratteristiche e gli elementi decorativi del fronte principale vanno conservati e valorizzati secondo i criteri esposti nel precedente articolo.

5.2 - Classe d

Fanno parte di questa classe gli edifici che presentano limitato interesse dal punto di vista della tutela, sia per modifiche e manomissioni che hanno stravolto l'impianto originario, sia perché di recente edificazione o riedificazione.

Nel solo intento di migliorare o favorire la qualità della residenza e delle attività esistenti, è consentita la costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente purché non interessino con corpi sporgenti fronti posti in adiacenza a percorsi carrabili o pedonali, l'ampliamento non venga realizzato con opere precarie e, nel caso di corpi sporgenti, le canalizzazioni di scarico e di adduzione non vengano realizzate in vista, il progetto di ampliamento documenti adeguatamente l'impossibilità di risolvere diversamente all'interno dell'unità residenziale la realizzazione del servizio igienico e questo comunque non superi 7 mq. di superficie utile lorda.

CAPO II – NORME PER IL TERRITORIO APERTO

Sezione I

Art. 6 – Tessuto connettivo agricolo del Sottosistema di Fondovalle

E' costituito dai terreni coltivati situati nelle aree periurbane o interstiziali degli insediamenti che si sviluppano lungo la fascia infrastrutturale (UTOE 1.1). L'attività agricola è frammentaria e condizionata dalla contiguità con il tessuto edificato.

In tale area l'applicazione della L.R. 64/95 e successive modificazioni è limitata alla nuova realizzazione di annessi agricoli, di cui sia documentata la necessità attraverso la presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale. Per tali annessi la cubatura massima non può superare mc. 300.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli classificati a, b, c, d, di cui al precedente Capo I delle presenti norme, sono consentiti ampliamenti "una tantum" per esigenze igieniche e funzionali pari al 5% del volume della singola unità immobiliare, purché il 25% della superficie dell'area di pertinenza sia comunque permeabile.

E' consentita la coltivazione di orti, purché non vengano realizzati nuovi annessi, anche a carattere precario. Eventuali annessi esistenti devono essere adeguati al carattere e al decoro dell'area, in conformità alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale. E' ammessa la recinzione dei fondi solo con siepi realizzate con specie della macchia locale.

E' ammessa la recinzione dei resedi degli edifici e delle relative aree di pertinenza con muretti in pietra a vista, secondo le tipologie locali, o rete metallica mascherata con siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato visibile in muratura. Tali recinzioni devono comunque armonizzarsi con l'ambiente. Non è ammessa paloneria in cemento. Le modalità costruttive, i materiali e i limiti di altezza devono seguire le indicazioni del Regolamento Edilizio.

E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità vicinale o interpodereale.

E' consentita la pavimentazione della viabilità podereale e vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, solo previo rilascio di acquisizione di titolo abilitativo e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità.

Sezione II

Art. 7 – Aree con prevalente funzione agricola del Sottosistema di Fondovalle e del Sottosistema Pedecollinare

Sono considerate aree a prevalente destinazione agricola ai sensi della L.R. 64/95.

Oltre a quanto previsto dall'art. 35 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per tali aree valgono le prescrizioni del presente articolo.

7.1 - Nuova edificazione per edifici a destinazione rurale

Gli interventi di nuova edificazione previsti dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni sono consentiti purché sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti, anche se originariamente adibiti ad altri usi. Per ogni unità abitativa non è consentito superare mq. 110 di superficie dei vani abitabili e per gli annessi agricoli il volume massimo non deve superare mc. 1.000, salvo quanto previsto al successivo punto 7.7.

Le nuove costruzioni devono essere situate in prossimità di fabbricati o nuclei esistenti, salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale. Non sono consentite nuove costruzioni rurali in prossimità di fabbricati di interesse storico architettonico classificati a, b.

La tipologia e le caratteristiche formali ed architettoniche dei nuovi edifici rurali dovranno rispondere alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente. I nuovi interventi edilizi devono comunque essere accompagnati da opere di mitigazione dell'impatto visivo attraverso opportuni interventi d'impianto di essenze vegetali arboree e arbustive tipiche dell'ambiente.

Negli atti d'obbligo di durata ventennale che dispongono di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, come previsto dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere inserito l'impegno, da parte del richiedente, a rimuovere, qualora dopo 3 anni non siano più utilizzati a scopo agricolo, le tettoie, realizzate in qualunque materiale, destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli; i ricoveri di paglia e fieno; i silos verticali e a trincea; le serre fisse sia con strutture in ferro-vetro e ferro-plastica; i prefabbricati a qualunque uso siano destinati.

La realizzazione dei nuovi volumi, a destinazione sia rurale sia abitativa, così come la ricostruzione dove ammessa, deve avvenire al di fuori delle aree geologicamente instabili e devono essere ridotti al minimo gli sbancamenti di terreno eventualmente necessari.

Per le attività integrative previste dalla Disciplina e Statuto dei Luoghi (attrezzature connesse all'attività turistica, attrezzature per lo sport, lo svago ed il tempo libero), nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare volumi esistenti, sono consentiti interventi di nuova edificazione per la realizzazione di strutture a corredo dell'attività stessa (spogliatoi, servizi igienici, volumi tecnici) nella misura massima di complessivi mc. 80, con la tipologia e le caratteristiche definite nel Regolamento Edilizio Comunale.

7.2 - Disciplina dei piccoli annessi

Al fine di mantenere in efficienza l'attività agricola anche da chi la svolge a livello amatoriale, per hobby e tempo libero, o per auto consumo e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali" è consentito, secondo quanto previsto dall'art.

1, comma 4, della L.R. 64/95 e successive modificazioni, la realizzazione di “piccoli annessi” (depositi per attrezzi agricoli) senza la presentazione del P.M.A.A., purché sia dimostrata l’inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, e l’appezzamento abbia superficie almeno di mq. 3.000.

Gli annessi devono avere superficie utile non superiore a mq. 12, e devono essere realizzati secondo la tipologia e le modalità costruttive definite nel Regolamento Edilizio, l’altezza media dei fabbricati non può superare i ml 2.20, il piano di calpestio non può essere posto ad un’altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna. Sono vietati volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici.

Non è ammesso più di un annesso per appezzamento.

Tali interventi comportano un inderogabile vincolo di destinazione d’uso rurale. E’ vietato l’uso abitativo, ricreativo, artigianale e commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario. E’ vietato altresì alienare separatamente gli edifici e le superfici fondiarie di pertinenza. L’annesso è in precario o comunque temporaneo, con l’obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione. La costruzione di tale piccolo annesso è subordinata al rilascio della concessione previo atto d’obbligo.

Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi già esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un’unica struttura all’interno del fondo. In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

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

7.3 - Edificato esistente a destinazione rurale

Negli edifici esistenti, ad esclusione di quelli classificati a, b, c, d, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui al CAPO I, anche i seguenti interventi:

- a) la demolizione e ricostruzione di superfetazioni, e di corpi minori che non siano funzionalmente recuperabili e che non abbiano rilevanti valori architettonici o documentali (compresi i manufatti condonati), purché finalizzata esclusivamente al recupero delle situazioni di degrado paesistico e strutturale in atto, nonché alla sostituzione di materiali e strutture non compatibili con il paesaggio agrario. Il trasferimento di volumi così realizzato, se contenuto entro il 10% del volume totale dei fabbricati aziendali di cui sono pertinenza, è attivabile tramite intervento edilizio diretto. Qualora esso eccedesse il 10% del volume totale

dei fabbricati, dovrà essere presentato, e approvato preliminarmente, un progetto generale esteso anche alle sistemazioni ambientali;

- b) ristrutturazione urbanistica, di riordino del complesso edilizio con possibilità di demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie esistenti, finalizzati esclusivamente al recupero delle situazioni di degrado paesistico e strutturale in atto, nonché alla sostituzione di materiali e strutture non compatibili con il paesaggio agrario;
- c) trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 800 mc. di volume ricostruito, purché tali interventi costituiscano un effettivo miglioramento dell'assetto funzionale, ambientale e paesaggistico;
- d) ampliamenti "una tantum" per esigenze igienico-funzionali delle residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc. ad alloggio, purché la superficie utile lorda di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi i 110 mq di superficie dei vani abitabili;
- e) ampliamenti "una tantum" degli annessi rustici delle aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc. L'ampliamento dovrà essere realizzato in un unico intervento, ripartito anche su fabbricati diversi, ma non frazionabile in esecuzioni distinte in periodi temporali diversi.

Per il riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta il cambio di destinazione d'uso è consentita la nuova residenza civile e il turismo rurale. Gli interventi di sistemazione ambientale, previsti nella convenzione di cui art. 5 ter della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, devono essere mirati alla conservazione del paesaggio rurale e al mantenimento in coltura di almeno l'80 % della superficie di pertinenza. Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio. Per i fabbricati e relative pertinenze le cui caratteristiche di consistenza si vengono a creare successivamente alla definitiva approvazione del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali purché si ottengano unità residenziali civili di Superficie Residenziale non inferiore a mq. 80, e l'area di pertinenza di tali unità residenziali sia almeno pari a mq. 5.000.

7.4 - Edificato esistente a destinazione non rurale

Negli edifici esistenti, ad esclusione di quelli classificati a, b, c, d, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come specificato nel CAPO I delle presenti norme, anche i seguenti interventi:

- a) per gli edifici a destinazione abitativa non agricola è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igienico-funzionali fino ad un massimo di 100 mc. ad alloggio, purché non si

creino nuove unità abitative;

- b) per gli edifici a destinazione industriale e artigianale, in attività alla data di adozione del presente strumento, ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, sono ammessi "una tantum" incrementi delle superfici di calpestio fino al 20% dell'esistente. Ogni intervento deve essere accompagnato da un'adeguata previsione di schermature quali filari di alberi, siepi, o altre barriere anche in funzione antirumore;
- c) per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, compresa l'attività di ristorazione, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igienico-funzionali pari al 20% della superficie utile esistente; tale intervento deve essere accompagnato da un progetto d'insieme che verifichi l'impatto ambientale dei nuovi volumi e la sistemazione dell'area di pertinenza, compresi i parcheggi e gli spazi verdi;

7.5 - Agriturismo

Per la funzione agrituristica è consentito il superamento dei limiti di ospitalità (30 posti letto) di cui all'art. 6, primo comma, lett. a) della L.R. 76/94 e successive modifiche ed integrazioni, fino ad un massimo di 50 posti letto.

7.6 - Piscine e campi da tennis

E' ammessa la realizzazione di piscine e campi da tennis, alle condizioni e secondo i parametri contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale, purché non comportino deturpazioni panoramiche e, per i campi da tennis, terreni non filtranti. In ogni caso devono essere previste opportune schermature di verde. Le piscine devono essere realizzate senza la creazione di volumetria fuori terra anche per impianti tecnologici e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzati, con il divieto di abbattimento di alberi e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto. E' vietata altresì la realizzazione di nuovi pozzi per l'alimentazione delle piscine.

Tali interventi saranno favoriti, nel rispetto delle norme precedenti, nel caso di richieste da parte di aziende agrituristiche o di strutture ricettive.

7.7 - Programmi di miglioramento agricolo e ambientale (P.M.A.A.)

I P.M.A.A. devono essere supportati da indagini agronomiche e geologiche, che partendo dagli studi elaborati per il presente strumento, approfondiscano i temi ambientali, idraulici e geologici per il miglioramento delle condizioni esistenti.

I contenuti dei P.M.A.A. sono specificati nel Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planovolumetrici e dalle norme di attuazione, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati, come specificato nel Regolamento Edilizio Comunale.

Il programma di miglioramento agricolo ambientale ha valore di piano attuativo nei casi in cui:

- a) sia prevista la realizzazione di nuove abitazioni rurali superiori a mq. 110 di superficie dei vani abitabili;
- b) la volumetria interessata sia comunque superiore a 800 mc.;
- c) i trasferimenti di volumetrie di cui al precedente punto 7.3 comma c) superino 800 mc.;
- d) sia prevista la realizzazione di annessi rurali di volumetria superiore a 1.000 mc.;
- e) gli interventi di ampliamento di strutture e fabbricati esistenti siano superiori a quelli stabiliti ai precedenti punti 7.3 comma d), e), per ogni relativa destinazione d'utilizzo;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero di demolizione e di ricostruzione, interessino volumetrie superiori a quelle stabilite ai precedenti punti, per ogni relativa destinazione d'utilizzo.

Nel caso di frane o deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento. In particolare vanno mantenuti e ripristinati, ove possibile, i terrazzamenti ed i muri a secco; tali interventi vanno considerati, agli effetti del PMAA e dell'art. 5 ter della L.R. 25/97, come miglioramenti ambientali.

7.8 - Nuovi impianti arborei specializzati

Nelle aree con pendenze superiori al 40% nonché nelle aree con Pericolosità Geologica 3 e 4 i nuovi impianti di vigneto o frutteti (compresi i reimpianti) devono essere realizzati previa redazione di apposita indagine geologica di supporto all'intervento che ne verifichi la fattibilità.

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

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

Gli interventi di nuovi impianti di vigneto (compresi i reimpianti) sono sottoposti a Denuncia Inizio Attività Edilizia previa presentazione di un progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato, integrato delle necessarie valutazioni tecniche, geologiche ed agronomiche.

Per gli interventi da eseguirsi in aree soggette a rischio geologico individuate dall'Art.29 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, valgono la disciplina ed i procedimenti in esso previsti.

7.9 - Criteri per la ricostruzione di edifici diruti

Negli edifici diruti sono possibili interventi di consolidamento e restauro, con possibilità di ricostruzione delle parti crollate.

La ricostruzione è ammessa all'interno del perimetro dell'edificio preesistente, purché sia documentato catastalmente, sempreché il progetto dimostri la congruenza tipologico-ambientale e volumetrica dell'edificio che s'intende ricostruire rispetto all'edificio preesistente, in base alle informazioni desunte dalle parti rimaste e da eventuali rilievi e fotografie o, in carenza di tali informazioni, da documentate ricognizioni sugli edifici della zona circostante, relativamente ai materiali, alla trama delle aperture dei fronti, alle coperture ed a quant'altro caratterizzi l'edilizia tradizionale della zona.

7.10 - Viabilità di interesse rurale

Il recupero della viabilità minore e vicinale deve essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti. Tale recupero può costituire uno degli interventi di miglioramento agricolo e ambientale contenuti nel P.M.A.A.

Sulla viabilità minore possono essere individuati percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi, ippovie. A tali fini la viabilità ed i tracciati esistenti possono essere opportunamente adeguati.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale, interpodereale e comunale.

Si possono realizzare chiusure con sbarre mobili, permanenti o temporanee, previa autorizzazione comunale.

E' consentita la pavimentazione della viabilità podereale e vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, previo rilascio di atto abilitativo e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità ai centri aziendali.

7.11 - Laghi, invasi artificiali e corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni del presente paragrafo, fatte salve le ulteriori competenze in materia degli organi regionali e provinciali.

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

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

Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di ml. 80 da ambo i lati, lo spargimento di liquami va effettuato secondo norme di legge.

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

Art. 8 – Aree con prevalente funzione agricola del Sottosistema Collinare e del Sottosistema Montano

Oltre a quanto previsto dall'art. 35 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per le aree a prevalente funzione agricola valgono le prescrizioni del precedente articolo, compresa la nuova edificazione di annessi agricoli, salvo nel caso di cantine per la produzione e conservazione del vino, in cui il P.M.A.A. ha valore di Piano Attuativo se la volumetria è superiore a mc. 2.000.

Sezione III

Art. 9 – Aree a funzione esclusivamente agricola del Sottosistema di Fondovalle e del Sottosistema Collinare

Sono costituite dalle zone coltivate a vigneto.

Per le aree a funzione esclusivamente agricola le prescrizioni di cui ai precedenti art. 7 e 8 valgono con le seguenti limitazioni:

- a) il mutamento di destinazione d'uso da abitazione rurale a nuova abitazione civile potrà avvenire solo nell'ambito di attuazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della normativa vigente;
- b) la realizzazione di piscine e campi da tennis o comunque di attrezzature per lo svago e il tempo libero potrà avvenire solo nell'ambito di attuazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della normativa vigente;
- c) le attività integrative previste dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni potranno avvenire solo nell'ambito di attuazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della normativa vigente;
- d) la realizzazione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità

produttiva del fondo e alle esigenze delle attività connesse, purché dimostrate dal Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale;

- e) è vietata la realizzazione dei piccoli annessi;
- f) non è consentita la nuova edificazione di edifici a destinazione residenziale, anche a carattere rurale;
- g) la localizzazione dei nuovi impianti di vigneto deve essere attentamente valutata con appositi studi geologici e di impatto ambientale, con particolare attenzione nei confronti delle aree boscate o con fenomeni di instabilità geologica;
- h) è comunque vietato l'eliminazione dei terrazzamenti e l'abbattimento dei muri di sostegno in pietra.

Va inoltre sostenuta e valorizzata la vocazione vitivinicola del territorio con appositi studi di settore che indichino:

- i criteri generali di sostegno alle tecniche di conduzione ambientalmente sostenibili e migliorative della produzione;
- i criteri per lo sviluppo di economie a base locale;
- le regole per la valorizzazione del paesaggio del vino;
- le regole per la conservazione dei vigneti storici, per il rinnovo degli impianti obsoleti e per i nuovi vigneti;
- i criteri di selezione e ammissibilità delle attività connesse, con esclusione di quelle non coerenti con la valorizzazione del sistema vigneto.

Delle indicazioni suddette si dovrà tenere conto nella presentazione dei P.M.A.A.

Sezione IV

Art. 10 – Aree boscate del Sottosistema di Fondovalle

Consistono in limitate porzioni di macchie boschive il cui perimetro è individuato nella cartografia di progetto e comprendono anche le aree intercluse al bosco.

Per tali aree valgono le prescrizioni contenute nell'art. 26 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale e la normativa regionale vigente.

In particolare, per favorire il mantenimento e il rafforzamento dell'impianto boschivo, vanno favorite opere e interventi di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento forestale.

Sono vietati in tali aree interventi di nuova edificazione.

Art. 11 – Aree boscate del Sottosistema Pedecollinare e Collinare

Le aree boscate comprendono anche le aree ad essi intercluse.

Limitate modifiche al perimetro delle aree boscate, individuato nelle cartografie del Piano Strutturale, a seguito di ulteriori approfondimenti conoscitivi non costituiscono Variante.

Qualora detti perimetri non dovessero essere coerenti con l'estensione reale o dovessero essere aggiornati, in seguito ad eventi naturali o disboscamenti autorizzati, i soggetti interessati pubblici o privati devono produrre idonea documentazione che dimostri lo stato di fatto dell'area boscata.

Per tali aree valgono le prescrizioni contenute nell'art. 26 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale e la normativa regionale vigente.

In particolare nelle aree boscate sono consentiti:

- a) opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- b) attività selvicolturali;
- c) raccolta dei prodotti del sottobosco;
- d) opere e interventi di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento forestale;
- e) attività escursionistiche, del tempo libero e svago;
- f) interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- g) attività faunistiche e faunistico-venatorie;
- h) ricovero, allevamento e addestramento cani;
- i) impianti a rete per smaltimento reflui.

Gli edifici esistenti nelle aree boscate sono utilizzabili, oltre che per gli usi in atto, per servizi di prevenzione incendi, per attività agricole e forestali, per attività faunistico-venatorie, per supporto e servizio all'escursionismo, al tempo libero, allo svago e alla fruizione delle risorse, per attività turistico ricreative, per residenza, e per lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali.

Sono vietati in tali aree interventi di nuova edificazione.

Art. 12 – Aree boscate del Sottosistema Montano

L'area boscata copre tutta la parte del territorio aperto del Sottosistema Montano, comprese le aree ad esso intercluse.

Limitate modifiche al perimetro delle aree boscate, individuato nelle cartografie del Piano Strutturale, a seguito di ulteriori approfondimenti conoscitivi, non costituiscono Variante.

Qualora detti perimetri non dovessero essere coerenti con l'estensione reale o dovessero essere aggiornati, in seguito ad eventi naturali o disboscamenti autorizzati, i soggetti interessati pubblici o privati potranno produrre idonea documentazione che dimostri lo stato di fatto dell'area boscata.

Per tali aree valgono le prescrizioni contenute nell'art. 26 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, la normativa regionale vigente e quanto contenuto nel precedente articolo, con le seguenti limitazioni:

- a) non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria;
- b) non sono ammesse insegne, ad eccezione di quelle informative e di servizio, cartelli pubblicitari, recinzioni (ad esclusione di quelle costituite da paletti in legno e filo metallico), parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente, quella necessaria ai varchi tagliafuoco e i tracciati percorribili dai mezzi di soccorso.

Per gli edifici esistenti posti nelle zone intercluse al bosco sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sezione V

Art. 13 – Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale: norme particolari

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 32 della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, nonché quanto previsto dal precedente art. 7 con le seguenti limitazioni:

- a) i trasferimenti di volumetria, dove ammessi, non possono superare i mc. 300 di volume ricostruito;
- b) gli ampliamenti “una tantum” degli annessi rustici sono concessi fino ad un massimo di 200 mc., purché il volume risultante (compreso l'esistente) non superi i 400 mc.;
- c) sono di norma vietate le nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, ad eccezione degli annessi rustici di cui sia dimostrata la necessità nei PMAA e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area. Tali annessi non possono comunque superare mc. 400 e devono essere realizzati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- d) la realizzazione dei piccoli annessi potrà essere attuata esclusivamente previo esplicito parere favorevole su apposito progetto, da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.
- e) è vietata la realizzazione di piscine e campi da tennis o comunque di attrezzature per lo svago e il tempo libero;
- f) è vietata la nuova edificazione per le attività integrative previste dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
- g) è comunque vietata l'eliminazione dei terrazzamenti e l'abbattimento dei muri di sostegno in pietra.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, ove ammessi, devono uniformarsi alle tipologie costruttive tradizionali; per gli annessi rurali non può essere superata l'altezza di ml. 4,0 dal livello del suolo e devono essere localizzati in prossimità delle costruzioni esistenti.

Il Regolamento Edilizio Comunale definisce gli elaborati necessari, in sede di rilascio della concessione edilizia, ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, che comunque debbono almeno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto e da rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi.

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

Per promuovere la realizzazione di interventi di recupero e mantenimento degli assetti agrari tradizionali il Regolamento Urbanistico prevede la predisposizione di Piani Guida sulla base dei programmi di paesaggio contenuti nel PTC della provincia di Firenze.

Il Piano Guida conterrà una serie di Schede progetto contenenti indirizzi per migliorare:

- gli assetti agronomici e forestali;
- il funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali;
- la tutela e la trasformazione compatibile delle opere di sistemazione agraria e della viabilità, con particolare riferimento alle opere di contenimento con muri a secco (muri di sostegno della viabilità, muri di sottoscarpa, di gradone e di confine, acquidocci, ecc.)

Il Piano Guida individuerà anche le alberature segnaletiche e gli elementi di arredo da conservare.

Art. 14 – Aree destinate a interventi di regimazione delle acque

In tali aree è prevista la localizzazione di casse di espansione o di laminazione e di tutti quegli interventi di ingegneria idraulico-ambientale necessari alla riduzione del rischio.

Non sono ammesse nuove costruzioni, anche a carattere precario, o comunque di manufatti che possano ostacolare il flusso delle eventuali acque di esondazione.

La realizzazione delle casse di espansione e del contestuale recupero ambientale, deve essere attuata tramite progetti esecutivi corredati da valutazioni di impatto, che considerino anche la situazione idrogeologica locale, al fine di evitare possibili inquinamenti della falda acquifera.

Gli argini necessari per realizzare le casse di laminazione dovranno raccordarsi gradualmente con la morfologia della pianura al fine di evitare impatto ambientale.

Art. 15 – Aree soggette a rischio idraulico, geomorfologico ed idrogeologico e aree di tutela delle risorse idriche idropotabili.

Nei punti che seguono sono individuate le zone del territorio aperto sottoposte a vincoli particolari, in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale, riprese a loro volta da quelle del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; negli stessi punti sono indicate in modo analitico le norme corrispondenti a ciascuna categoria di vincolo.

Alcune categorie di vincolo e le relative norme derivano dagli studi specifici geologici ed idraulici di supporto allo Strumento Urbanistico Generale (effettuati sia in sede di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico); tali studi hanno condotto ad una definizione dettagliata del grado di pericolosità e di rischio geologico ed idraulico con indicazioni di fattibilità per ogni singolo intervento edilizio/urbanistico ed in generale in riferimento ad ogni tipologia di modifica del territorio.

Su alcune zone si sovrappongono varie categorie di vincolo; in tal caso si applicheranno le norme corrispondenti all' "insieme sommatoria" delle norme indicate per ciascuna categoria di vincolo.

15.1 – Aree da tutelare in quanto aree instabili collinari

In base agli studi geologici di supporto allo Strumento Urbanistico Generale nel territorio comunale sono state rilevate aree collinari a pericolosità geologica elevata definite come Aree Instabili Collinari ed individuate nella Tavola 5 delle Indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale come aree in classe di pericolosità geologica 4 elevata. In tali aree non si possono realizzare nuove edificazioni o modifiche morfologiche significative, se non a seguito di studi geologico-tecnico ed indagini geognostiche eseguite a livello di S.U.G. e quelle che rispettano quanto indicato nella Del. C.R. 94/85.

Comunque per ogni intervento edilizio/urbanistico, modifica morfologica o che possa avere incidenza sul terreno e sul regime delle acque (superficiali e sotterranee) in qualsiasi classe di pericolosità individuata nella Tavola suddetta, per una corretta gestione del territorio e per evitare rischi geologici, si dovrà rispettare quanto prescritto nell' Allegato "Fattibilità Geologica – Normativa e Prescrizioni" di supporto al Regolamento Urbanistico (allegato integrale alle presenti N.T.A.) ed alle relative Tavole allegate.

15.2 – Aree da tutelare in quanto soggette a rischio idraulico

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

Nelle aree sensibili soggette a rischio idraulico valgono le prescrizioni di cui all'art. 27 della Disciplina e Statuto dei luoghi del Piano Strutturale.

b) Aree soggette ai vincoli idraulici indicati nella Delibera C.R. n. 12/2000.

In tali aree, individuate nella Tavola 5 delle Indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale (Ambito B e A1 in prossimità dei corsi d'acqua classificati, Pericolosità idraulica 3a e 3b e Pericolosità Idraulica 4), dovranno rispettarsi in maniera integrale le salvaguardie di cui agli artt. 73-74-75-76-77-78-79-80 della Delibera C.R. n. 12/2000.

b.1) In particolare per quanto concerne la classe di Pericolosità Idraulica 4 nel territorio aperto non si potranno realizzare nuove edificazioni o modifiche morfologiche, ad eccezione delle opere idrauliche e di laminazione.

b.2) Per la classe di pericolosità idraulica 3b, in assenza di Studi Idrologico-Idraulici che dimostrino l'assenza del rischio con T100 e ove vi sono notizie storiche di esondazione documentate e comunque prima del collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica, ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle seguenti disposizioni:

- per le nuove edificazioni il piano di calpestio del primo solaio fuori terra deve porsi ad una quota superiore di un franco di 0,50 metri rispetto al massimo evento alluvionale registrato nella zona, tenendo in considerazione gli studi di base di supporto del Piano Strutturale;
- gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie comunali, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
 - non dovranno essere realizzate caldaie o altri impianti tecnologici a livello di piani interrati o seminterrati;
 - non potranno essere realizzati impianti elettrici con livello di protezione inferiore a IP 65 in piani interrati o seminterrati;
 - è vietata la chiusura dei piani interrati o seminterrati con basculamenti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione dell'acqua;
 - gli impianti elettrici dei piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di centralina di allarme per il rilevamento della presenza di acqua, che tolga la tensione al piano in caso di allagamento, e di dispositivo che impedisca la discesa dell'ascensore ai piani interrati o seminterrati;

- i locali interrati o seminterrati dovranno essere impermeabilizzati e si dovrà provvedere a munire le rampe di accesso e le aperture verso l'esterno di paratoie opportunamente posizionate e di facile e rapida manovrabilità ;
- i piani interrati o seminterrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato al piano terra.

b.3) Per la classe di pericolosità idraulica 3a, in considerazione del fatto che dagli studi di dettaglio allegati allo strumento urbanistico non risultano notizie storiche di esondazione (condizione di rischio medio-basso), pur trovandosi in una condizione di basso morfologico, si prescrive in linea generale che gli interventi di nuova edificazione o modifica morfologica devono prevedere le seguenti disposizioni:

- non si crei ostacolo al normale flusso delle acque;
- che le opere siano eseguite senza creare situazioni di ristagno o di impaludamento per difficoltà di drenaggio;
- che si dia una corretta continuità ai rivoli esistenti in modo da consentire un normale deflusso superficiale.

c) Aree indicate nella “Carta guida delle aree esondate” allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del “Rischio idraulico” del bacino del Fiume Arno

Per le aree censite nella “Carta Guida delle Aree esondate” allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del “Rischio idraulico” del bacino del Fiume Arno approvato con il DPCM 05/11/1999, valgono e si applicano i disposti di cui alla norma 6 del suddetto DPCM; in attuazione di tali disposti, ai fini di tutelare l'incolumità dell'utente, si dovrà tener conto della valutazione degli eventi di piena fatta nella Tavola 4A (Carta delle aree esondabili e dei contesti idraulici con indicazione delle aree allagate nel 1966 e nel 1991-1992-1993) dello studio geologico allegato al Piano Strutturale; in base a tale valutazione per le nuove costruzioni e per gli interventi sull'esistente si dovranno adottare gli accorgimenti indicati di seguito, se pertinenti e sufficienti, o altri che si rendessero necessari:

- non dovranno essere realizzate caldaie o altri impianti tecnologici a livello di piani interrati o seminterrati;
- non potranno essere realizzati impianti elettrici con livello di protezione inferiore a IP 65 in piani interrati o seminterrati;
- è vietata la chiusura dei piani interrati o seminterrati con basculamenti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione dell'acqua;
- gli impianti elettrici dei piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di centralina di allarme per il rilevamento della presenza di acqua, che tolga la tensione al piano in caso

di allagamento, e di dispositivo che impedisca la discesa dell'ascensore ai piani interrati o seminterrati;

- i locali interrati o seminterrati dovranno essere impermeabilizzati e si dovrà provvedere a munire le rampe di accesso e le aperture verso l'esterno di paratoie opportunamente posizionate e di facile e rapida manovrabilità ;
- i piani interrati o seminterrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato al piano terra.

d) Aree indicate nella “Carta delle aree di pertinenza fluviale dell’Arno e dei suoi affluenti” allegata al Piano Stralcio relativo alla riduzione del “Rischio idraulico” del bacino del Fiume Arno.

Per le aree censite come sopra valgono e si applicano i disposti di cui alla norma 5 del suddetto DPCM.

e) Aree individuate dal D.L. 180/98 (Decreto Sarno)

Per le aree individuate dal DL 180/98 (Decreto Sarno), varranno i vincoli e le prescrizioni contenute nella Normativa allegata a tale Decreto. Si prende atto che in data 1/08/2002 è stato adottato dalla Autorità di Bacino il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) che sostituirà con specifica cartografia e normativa il DL 180/98 dopo l’approvazione definitiva e che il Comune di Rufina ha prodotto specifiche osservazioni in fase di valutazione da parte dell’Ente competente. Per valutazioni di maggior dettaglio si rimanda agli specifici studi idrologici-idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico.

f) Aree per il contenimento del rischio idraulico individuate dal DPCM 05/11/1999 ed ulteriori aree per il contenimento del rischio idraulico.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere per il contenimento del rischio idraulico, in base al DPCM 05/11/1999, sono individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

Tali aree (di tipo B ai sensi del DPCM 05/11/1999) sono state individuate con maggior dettaglio (rispetto allo stralcio cartografico 1:25.000 dell’Autorità di bacino del Fiume Arno) in relazione alle condizioni morfologiche ed altimetriche ed in considerazione del Progetto Preliminare della Cassa di Espansione di Scopeti in fase di attuazione (Protocollo di Intesa per la sub-attuazione del Piano Stralcio del bacino del Fiume Arno – Stralcio Rischio Idraulico fra L’A.P. di Firenze ed il Comune di Rufina 18/03/2004). In tali aree si dovranno rispettare le prescrizioni ed i vincoli indicati nelle norme 2 e 3 del DPCM.

Gli interventi nelle aree destinate al contenimento del rischio idraulico verranno precisati con gli specifici progetti esecutivi sulla base della normativa vigente.

Oltre alle limitazioni previste dalla norma 6 del DPCM 05/11/1999, limitatamente a tali aree, non potranno essere realizzate nuove costruzioni neppure per le esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

15.3 – Aree di protezione dei pozzi e sorgenti per uso potabile.

Sono individuate ai sensi del D.L. 258/00 le seguenti aree:

- zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi;
- zona di rispetto di raggio non inferiore ai 200 ml dai punti di presa; sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al comma 5 Art. 5 del D.L. 258/00.

Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile. Le zone di rispetto, dovranno essere preservate dal degrado tramite la destinazione ad attività, insediamenti ed infrastrutture che non rechino pregiudizio alla risorsa idrica, nonché tramite il monitoraggio della qualità delle acque e la conservazione del territorio anche attraverso interventi di manutenzione e/o riassetto. Per la gestione delle aree di salvaguardia vigono le disposizioni dell'art. 13 della legge n. 36/1994, e per quanto applicabili, si richiamano le disposizioni dell'art. 24 della stessa legge.

15.4 – Aree soggette a vincolo idrogeologico

Sono quelle individuate nelle carte ufficiali del R.D. n. 3267 del 30/12/1923 e assimilate ad esse quelle stabilite dalla Legge Regionale 39/2000.

Per le aree di protezione idrogeologica il R.U. non individua vincoli particolari in aggiunta a quelli della normativa vigente.

Art. 16 – Aree soggette a vincolo paesaggistico

Gli elaborati grafici di progetto individuano, con apposito perimetro, le aree di interesse paesaggistico nei riguardi dei borghi storici e dei manufatti di valore o comunque aree limitate di autonomo pregio ambientale.

In tali aree è vietata la realizzazione di nuovi volumi, anche a carattere precario.

Le aree dovranno essere configurate secondo le caratteristiche naturali del paesaggio, con la finalità di mantenere inalterato il rapporto tra complesso edilizio ed ambiente circostante e per preservare comunque i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

CAPO III – NORME PER IL TESSUTO EDIFICATO

Art. 17 – Area soggetta a vincolo ambientale

E' costituita dalle aree a rischio di esondazione situate nel capoluogo lungo la Sieve.

Fino alla realizzazione delle casse di espansione previste a Scopeti in tale area non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di trasformazione del terreno, se non opere finalizzate al miglioramento delle condizioni idrauliche.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammesso il cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia a condizione che siano non siano aggravate le condizioni di rischio.

Art. 18 – Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale

Corrisponde alla zona omogenea classificata B dal D.M. n. 1444/68.

In tale zona sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso residenziale propriamente detta, tutte le destinazioni con essa compatibili, quali servizi pubblici e sociali; associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; attività commerciali; ristoranti, bar, locali di divertimento, palestre, uffici pubblici e privati, agenzie e sportelli bancari, attività ricettive extra-alberghiere, autorimesse e depositi per le attività ammesse, attività produttive artigianali e artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti. Sono escluse le attività commerciali con superficie di vendita superiori a mq. 150, ad eccezione di quelle esistenti alla data adozione del presente strumento e di quelle specificatamente previste dal Piano del Commercio. E' altresì esclusa, nelle aree di pertinenza degli edifici, la realizzazione di piscine o campi da tennis.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso tra quelle elencate al precedente paragrafo, secondo le modalità definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

18.1 - Tessuto edificato D

E' costituito prevalentemente dall'edificato di recente formazione.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli classificati a, b, c, d, sono ammessi, oltre a quanto previsto dal CAPO I, anche i seguenti interventi:

- a) per gli edifici a carattere prevalentemente residenziale di tipologia mono o bifamiliare è ammesso un ampliamento, per esigenze igieniche e funzionali, di mq. 60 di Superficie Utile Lorda. Tale ampliamento può essere realizzato in sopraelevazione, anche sul filo delle

murature esistenti, oppure in senso planimetrico, purché l'altezza massima non superi 2 Piani fuori terra e la superficie coperta non superi il 35% della superficie totale del lotto;

- b) per gli edifici contrassegnati con + 1 è ammessa la sopraelevazione di un piano. La sopraelevazione è ammessa, anche dove non specificatamente indicato, per gli edifici a carattere prevalentemente residenziale costituiti da un solo piano fuori terra. L'aumento di un piano può essere ottenuto anche tramite il rialzamento della copertura e lo spostamento della quota d'imposta del solaio dell'ultimo piano. Gli interventi di rialzamento devono essere realizzati sul filo delle murature esterne, devono uniformarsi nella tipologia, nella forma delle forature, nelle tecniche costruttive e nei materiali di finitura con l'edificio esistente;
- c) per gli edifici a destinazione prevalentemente terziaria, produttiva, commerciale, è ammesso, per esigenze funzionali, un incremento del 20% della superficie utile lorda complessiva, purché il rapporto di copertura non sia superiore al 35 %. Tale ampliamento può essere realizzato secondo le indicazioni dei precedenti paragrafi. Nel caso che il rapporto di copertura sia già superiore al 35% è ammesso l'incremento suddetto purchè l'intervento avvenga esclusivamente per sopraelevazione dell'edificio esistente.

È ammessa inoltre la realizzazione elementi a sbalzo lungo le pareti esterne degli immobili esclusivamente ancorate alle pareti verticali esistenti, costituiti da pensiline in struttura leggera per uno sbalzo massimo di m. 3,50 senza che la stessa costituisca volume o SUL, esclusivamente al fine di consentire carico e scarico delle merci e dei prodotti dei cicli lavorativi con esclusione di qualunque altro tipo di utilizzo.

- d) per gli edifici contrassegnati con la lettera "F" è ammessa la possibilità di adeguare l'altezza degli edifici stessi a quella degli edifici contermini, senza che il rialzamento dell'edificio superi in alcun punto i fronti e le coperture degli edifici limitrofi.
- e) Per gli edifici contrassegnati con la lettera "M", è ammesso l'ampliamento per sopraelevazione ai fini residenziali, esclusivamente all'interno del perimetro indicato nella Tavola grafica di riferimento, per la realizzazione di un'ulteriore unica unità immobiliare, per una SUL massima ammissibile di 80 mq., una altezza massima in gronda fino a 2,00 ml oltre l'attuale altezza in gronda dell'edificio esistente;

Tutti gli interventi di ampliamento devono uniformarsi agli edifici esistenti, specie nella scelta dei materiali di finitura e dei colori.

18.2 - Tessuto edificato E 1

E' composto da edifici a carattere industriale o artigianale o di tipo rurale, anche inseriti nel tessuto prevalentemente residenziale e costituiti da un capannone o fabbricati ad uno o più piani. Per tali edifici è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume e di superficie

coperta esistenti e il cambio di destinazione d'uso da artigianale/industriale/rurale a residenziale e attività ad essa compatibili.

Oltre al rispetto delle distanze di legge dagli edifici esistenti o da altri vincoli, la ricostruzione deve avvenire sul filo degli allineamenti degli edifici contigui o comunque lungo l'allineamento stradale prevalente. Lungo la strada deve essere lasciato lo spazio per il passaggio pubblico e, dove possibile, per i parcheggi pubblici, secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale. Tali spazi vanno ceduti gratuitamente in proprietà al comune secondo una convenzione da redigere all'atto della concessione.

Gli interventi possono avvenire per singole unità immobiliari e/o per singole proprietà.

Il volume ricostruito deve uniformarsi alla tipologia e alle caratteristiche prevalenti della zona.

18.3 - Tessuto edificato E 2

E' costituito da aree di pertinenza di edifici esistenti in cui sono stati realizzati volumi accessori, annessi e superfetazioni, conseguenti a interventi successivi e disorganici.

E' ammesso il riordino dell'area di pertinenza, con interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, finalizzati all'accorpamento dei corpi di fabbrica e ad una distribuzione più funzionale, purché non si creino nuove unità abitative. E' ammessa comunque la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione dei corpi di fabbrica esistenti nelle aree di pertinenza, anche ai fini residenziali, senza accorpamento all'edificio principale, purché gli stessi siano autonomamente utilizzabili e nel rispetto del riordino delle tipologie, caratteristiche e composizioni architettoniche presenti nell'area

Gli interventi possono avvenire per singole unità immobiliari.

Il volume ricostruito deve uniformarsi alla tipologia e alle caratteristiche prevalenti della zona.

18.4 - Nuova edificazione su lotti liberi o interstiziali

Per ogni intervento, numerato e individuato puntualmente in cartografia, sono prescritti i parametri dimensionali nell'elenco allegato alle presenti norme.

Le quantità volumetriche sono di norma espresse in Superficie Utile Lorda e in Numero Piani. La definizione di tali parametri è contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale.

E' ammessa la destinazione residenziale e le attività ad essa compatibili.

La nuova costruzione deve uniformarsi alla tipologia e ai caratteri prevalenti della zona, e, nel caso di lotti interstiziali, può avvenire anche in aderenza agli edifici contermini.

Nel Lotto n.1 di Casini, l'edificazione avverrà previa stipula di apposita convenzione nella quale sarà disciplinata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una porzione del lotto prospiciente la S.S.67 della superficie di almeno mq. 500 per la realizzazione di un

parcheggio pubblico. La stessa prevederà la realizzazione da parte degli attuatori della prima fase della realizzazione del parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nel “Lotto n. 8 – Consuma” l’attuazione delle quantità ivi previste potrà avvenire anche in ampliamento dell’edificio esistente.

Nel “Lotto n. 3 – Consuma” l’intervento di edificazione dovrà avvenire mantenendo il più possibile inalterata la presenza delle essenze arboree, limitando il taglio alla sola area di sedime del fabbricato e stretta pertinenza dello stesso.”

Art. 19 – Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione industriale e artigianale

Sono costituite dalle aree industriali comprese nel PIP di Scopeti, il cui perimetro è individuato nella cartografia di progetto e corrispondono alla zona omogenea classificata D dal D.M. n. 1444/68.

Per le nuove edificazioni nei lotti liberi valgono le prescrizioni dello strumento vigente.

Negli edifici esistenti, che abbiano già saturato gli indici di zona sopra specificati, sono ammessi, al fine dell’adeguamento funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, interventi di risanamento e di ristrutturazione, anche con aumento delle superfici di calpestio purché complessivamente non superiore al 20%.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento devono essere accompagnati da un piano di miglioramento ambientale, in cui sia indicato:

- il potenziamento e l’adeguamento delle reti tecnologiche;
- gli interventi necessari alla messa in sicurezza da fenomeni di esondazione e ristagno, comprese le aree adiacenti e gli eventuali edifici ivi presenti;
- la sistemazione di almeno il 25% dell’area con superfici filtranti;
- l’arredo vegetazionale, con particolare cura delle essenze di arredo e di confine;
- i parcheggi.

Art. 20 – Aree per attrezzature e servizi

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

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

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

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

20.1 - Villa di Poggio Reale

Trattasi di un complesso di proprietà comunale che comprende edifici di notevole pregio e aree libere, in parte boscate e in parte coltivate a vigneto.

Gli edifici esistenti sono sottoposti alle categorie di intervento di cui al CAPO I.

Con il completamento del restauro in atto nell'edificio della Villa troveranno spazio, oltre alle funzioni già presenti (Museo della Vite e del Vino ed Enoteca), altre attività connesse al rafforzamento della funzione di "Centro per il turismo eno-gastronomico" quali foresteria, sala per riunioni, aule per lezioni, ecc..

Negli spazi ineditati sarà realizzata un'arena per spettacoli all'aperto, come indicato negli elaborati grafici di progetto.

Il resto dell'area è destinato a parco pubblico, giardino degli odori, vigneto specializzato e parcheggi per i visitatori.

20.2 - Attrezzature scolastiche e attrezzature di interesse collettivo

Il presente Regolamento Urbanistico non prevede la realizzazione di interventi di nuova costruzione per attrezzature scolastiche o di interesse collettivo. Le nuove destinazioni sono ubicate in edifici esistenti già di proprietà comunale o sono previste nelle aree di espansioni, tramite la realizzazione da parte dei privati attuatori e la convenzione da redigere in fase di piano attuativo, come specificato nel TITOLO III e nell'Allegato relativo alle aree di espansione.

Gli edifici scolastici esistenti possono essere ampliati secondo le esigenze relative a leggi e programmi nazionali e regionali.

Per gli edifici esistenti valgono gli interventi ammessi dal precedente CAPO I e dalle relative norme di zona.

Per gli ampliamenti delle attrezzature di interesse collettivo sono applicabili le deroghe di cui all'art. 35 bis della L.R. 5/95.

Per gli impianti tecnologici devono essere redatti appositi progetti esecutivi, che tengano conto del corretto inserimento nell'ambiente.

20.3 - Pesa pubblica

E' prevista l'installazione di una pesa pubblica nell'area di proprietà privata sulla strada statale N. 67 al confine sud del comune, come indicato negli elaborati grafici di progetto.

L'intervento deve prevedere la sistemazione dell'intera area, comprese le corsie di entrata e uscita e l'arredo vegetazionale delle parti libere. L'installazione della pesa non deve comportare opere di sbancamento e alterazione del suolo. In un'apposita convenzione dovranno essere concordati col comune gli orari e le modalità d'uso.

20.4 - Verde attrezzato e sportivo

Le zone di verde attrezzato urbano sono riservate ad attività per il tempo libero, manifestazioni all'aperto, spettacoli, ecc.

Per le zone di nuovo impianto, su aree di proprietà già comunale o su quelle che verranno cedute all'interno delle aree di espansione, come indicato nel TITOLO III, il Comune disporrà, ove ritenuto opportuno, un progetto esecutivo riguardante le alberature, le attrezzature e la viabilità pedonale o ciclabile.

Per quanto attiene agli edifici sono consentiti solo chioschi e costruzioni per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione del verde.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature (per il gioco dei bambini, ginnastica all'aperto, aree di sosta e di spettacolo all'aperto, ecc.) saranno sistemate con alberi d'alto fusto, scelti fra le essenze tradizionali della zona, ed a prato.

Le aree per il verde attrezzato e sportivo possono essere realizzate e mantenute dai privati secondo una apposita convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo. Il progetto e la convenzione sono soggetti all'approvazione da parte del competente organo comunale.

20.5 - Parcheggi

Le aree di nuovo impianto sono previste nelle zone soggette a piano attuativo e vanno cedute gratuitamente in proprietà al comune.

Nelle aree di parcheggio, con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi di alto fusto, di cui almeno il 50% latifoglie, nella misura di quattro soggetti ogni 200 mq. e di un soggetto ogni 10 ml. lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta deve essere di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti può essere non permeabile, a condizione che non superi il 60% della superficie totale.

Per i parcheggi ad uso dei privati valgono le indicazioni e prescrizioni di cui alla L. 122/89.

20.6 – Confraternita di Misericordia

E' ammessa la realizzazione di nuovi locali da realizzare in continuità all'edificio esistente fino ad massimo di mq. 100 di SUL, (compreso il riutilizzo della SUL degli accessori già presenti sull'area) con un solo livello fuoriterra e senza livelli interrati o seminterrati, da eseguirsi nell'area scoperta

appositamente individuata nella “Tavola Tav. 3 – Rufina” contraddistinta con la lettera “L”, da destinarsi esclusivamente allo svolgimento delle funzioni statutarie della Confraternita di Misericordia di Rufina, con esclusione comunque di destinazioni di tipo residenziale e assimilabili.

Art. 21 – Viabilità all’interno dei centri abitati

Il tracciato delle strade di progetto o di quelle esistenti da adeguare, individuato negli elaborati grafici, è indicativo; modifiche di lieve entità in sede di progetto esecutivo non costituiscono variante. Le porzioni di area residue, dopo l'esecuzione dell'opera, avranno la destinazione d'uso delle zone omogenee limitrofe, fatto salvo il vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale di cui al Nuovo Codice della Strada.

Nelle aree interessate dal tracciato è proibito qualsiasi tipo di nuova costruzione, anche a carattere precario, o in ampliamento.

Gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali e provinciali in materia di demanio pubblico e di sicurezza del traffico, non devono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale. In tali zone sono invece ammessi gli impianti di distribuzione carburante ed i parcheggi.

Art. 22 - Aree e percorsi pedonali o ciclabili

Le aree destinate a piazze e percorsi pedonali individuati nella cartografia di progetto vanno opportunamente arredati ed attrezzati; il piano di calpestio può essere pavimentato con materiali tradizionali o comunque sistemato in modo da rendere agevole il passaggio e la deambulazione, preferibilmente con materiali filtranti.

Lungo la viabilità principale, ad esclusione della strada statale N. 67, al fine di agevolare il raggiungimento delle funzioni di maggior attrazione (Stazione, Comune, impianti sportivi, scuole) il Comune, tramite progetto esecutivo, potrà prevedere la realizzazione di piste ciclabili.

Nelle aree pedonali l’organo competente comunale può autorizzare temporaneamente lo svolgimento di mercati all'aperto. In tal caso è ammessa la predisposizione di strutture adatte alla temporanea copertura, purché tali strutture siano in qualsiasi momento smontabili, siano in materiali leggeri e si uniformino al decoro dell'ambiente.

Art. 23 – Aree ferroviarie

Le aree ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie ed ai relativi fabbricati e servizi.

Nell’area individuata dalla lettera “H”, presso la Stazione Ferroviaria di Rufina, è consentito l’utilizzo della stessa per fini di interesse pubblico in materia di Protezione Civile, compresa l’installazione di manufatti da adibire a Centro Operativo di Protezione Civile.

La distanza dei nuovi fabbricati dalle attrezzature ferroviarie non deve essere inferiore a mt. 4,00 dal piede della scarpata e comunque non inferiore a mt. 10,00 dall'asse del più vicino binario per il territorio edificato, non inferiore a mt. 20,00 per il territorio aperto.

Art. 24 – Aree private di pertinenza degli edifici

Salvo diversa indicazione degli elaborati grafici le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi pertinenti devono rimanere libere o sistemate a verde. E' comunque vietato occupare tali aree con nuove volumetrie, anche a carattere provvisorio, ad esclusione di quelle previste per gli ampliamenti, dove ammesso dalle norme di zona.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione funzionale e formale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

Eventuali opere di nuova pavimentazione o di ripavimentazione parziale o totale e di recinzione sono soggette ad autorizzazione.

Le aree di pertinenza dei nuovi edifici devono mantenere una superficie permeabile pari almeno al 25% dell'area libera totale.

Nel caso vi insistano manufatti essi andranno adeguati al decoro dell'area su cui insistono secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale.

CAPO IV – NORME DI SETTORE

Art. 25 – Inquinamento acustico

Per le norme che regolano le competenze comunali in materia di inquinamento acustico ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 89/98 si fa riferimento al Piano Comunale di Classificazione Acustica e al relativo Regolamento.

Le attività rumorose di carattere permanente, così come definite dal Regolamento sopra citato, non sono ammesse tra le destinazioni d'uso compatibili con la funzione residenziale.

TITOLO III – DISPOSIZIONI SOGGETTE A DECADENZA

Art. 26 – Aree di espansione soggette a piano attuativo

Corrispondono alla zona omogenea classificata C dal D.M. n. 1444/68.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, Piano di Lottizzazione) esteso all'intero perimetro di intervento (Area di Intervento Unitaria), così come individuato dagli elaborati grafici di progetto.

Lievi modifiche al perimetro, derivanti da esigenze tecniche e progettuali o da elementi di suddivisione direttamente rilevabili sul terreno (fossati, recinzioni, manufatti) o da confini catastali di proprietà risultanti da mappe in scala di maggior dettaglio, sono consentite in fase di elaborazione del Piano Attuativo, senza che ciò costituisca variante.

In ogni area di intervento il Piano Attuativo deve prevedere la cessione a titolo gratuito in proprietà al Comune o comunque la destinazione all'uso pubblico delle superfici necessarie per la realizzazione di strade, parcheggi, verde e quant'altro specificato nelle schede allegate alle presenti norme.

La capacità edificatoria è attribuita a tutta l'area di intervento unitaria, compresi gli spazi a destinazione pubblica, ed è espressa in Superficie Utile Lorda, secondo la definizione del Regolamento Edilizio Comunale.

Le quantità massime edificabili, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le aree a standard sono indicate per ogni area di intervento nell'apposito Allegato alle presenti Norme.

Gli elaborati grafici di progetto individuano la posizione di massima e l'organizzazione degli spazi destinati all'uso pubblico; ferme restando le quantità, lievi modifiche sono ammesse in sede di progetto attuativo.

Dovrà essere parte integrante della concessione del Piano Attuativo una apposita Convenzione, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che disciplini:

- la realizzazione a carico dei privati attuatori delle opere di urbanizzazione e l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- le modalità di gestione delle aree con finalità pubblica e collettiva;
- le cessioni gratuite in proprietà al Comune degli spazi pubblici (strade, piazze, verde e parcheggi);
- l'utilizzo da parte del Comune delle quote volumetriche afferenti alle attrezzature di interesse pubblico, secondo quanto indicato per ogni Area di Intervento Unitario nell'Allegato alle presenti norme;
- la quota da riservare ad alloggi in affitto, secondo le prescrizioni di cui all'Allegato.

La convenzione sarà trascritta all'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare a cura e onere dei titolari dell'intervento unitario.

Le aree interessate dall'intervento unitario comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso per ognuna delle parti costituenti l'insieme.

Gli interventi devono ricercare un corretto inserimento ambientale nella tipologia costruttiva, nei materiali di finitura e nella sistemazione delle aree libere (alberature, percorsi pedonali, ecc.) secondo le regole insediative tradizionali indicate nella Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale e secondo le prescrizioni tecnologiche specificate dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il rispetto del decoro ambientale deve essere assicurato anche in tutti gli elementi di corredo degli edifici (insegne commerciali, tende, antenne, cavi, recinzioni, ecc.) e di arredo urbano (illuminazione, cestini portacarte, cassonetti, cartelli segnaletici, ecc.) come indicato nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per le sistemazioni dell'arredo vegetazionale devono utilizzare essenze tipiche della zona.

Nell' "Area di Intervento Unitario n.2" in loc. Masseto, rilevata la presenza di un fosso naturale, il Piano Urbanistico Attuativo dovrà tenere conto delle disposizioni e dei vincoli connessi al R.D. 523/1904 ed alla ulteriore normativa in materia idrogeologica.

Art. 27 – Aree soggette a Piano di Recupero

Sono costituite da aree in cui sono comprese aziende non più utilizzate a fini agricoli o da aree industriali abbandonate o da complessi edilizi in grave stato di degrado.

La cartografia di progetto individua e perimetra tali aree.

Gli interventi di riqualificazione sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero. La progettazione del Piano di Recupero dovrà estendersi alla totalità delle infrastrutture, delle superfici e dei volumi edificati compresi nel perimetro della zona di recupero.

Fino all'adozione del Piano di Recupero sull'edificato esistente sono ammessi interventi esclusivamente di manutenzione e non è consentita la modifica della destinazione d'uso.

Nell'apposito Allegato alle presenti Norme sono riportate per ogni area :

- le destinazioni d'uso ammesse;
- le categorie di intervento da applicare all'edificato esistente, fino alla sua completa sostituzione;
- la consistenza complessiva degli interventi edilizi di nuova edificazione;
- le eventuali quote che devono essere cedute gratuitamente in proprietà al Comune per servizi ed attrezzature d'interesse comune;

- le modalità di realizzazione e di gestione delle aree con finalità pubblica e collettiva, da indicare nella convenzione.

Art. 28 – Area industriale soggetta a Piano Attuativo

L'area costituisce l'ampliamento del PIP di Scopeti e occupa una parte dell'area a ciò destinata già dal piano vigente.

Il perimetro indicato dagli elaborati grafici di progetto potrà subire lievi modifiche per adeguarsi ai progetti previsti relativi alle casse di espansione e alla realizzazione della variante alla strada statale N. 67.

L'area è soggetta all'approvazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art 27 della L. 865/71.

Il piano attuativo dovrà prevedere una convenzione tra il Comune di Rufina e il concessionario nella quale siano definite:

- le aree da cedere in proprietà e in diritto di superficie;
- gli importi che il concessionario deve versare come corrispettivo;
- i tempi e le modalità di attuazione;
- le caratteristiche dell'intervento;
- i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione;
- le condizioni per la cessione agli assegnatari;
- i prezzi finali di cessione e le modalità di revisione degli stessi;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le modalità di controllo dell'attività del concessionario.

Il piano attuativo provvederà altresì alla suddivisione dell'area in comparti di intervento a destinazione artigianale, industriale e commerciale, all'individuazione della viabilità, dei parcheggi, delle zone verdi e delle attrezzature collettive e stabilirà i parametri urbanistici e le caratteristiche costruttive, in analogia a quanto già previsto nel PIP vigente.

Art. 29 – Aree destinate a parcheggio

Gli elaborati grafici di progetto individuano le aree destinate a parcheggio su aree di proprietà non comunale.

Per le modalità di realizzazione e le caratteristiche dei parcheggi valgono le relative prescrizioni contenute l'art. 20 punto 5 delle presenti norme.

Art. 30 – Corridoio infrastrutturale

Negli elaborati grafici di progetto è indicato l'ingombro di massima dell'infrastruttura di adeguamento e di variante alla Strada Statale 67.

Il progetto esecutivo dovrà definire la tipologia e l'effettivo ingombro di tale infrastruttura.

Fino all'approvazione del progetto esecutivo all'interno di tale corridoio è comunque proibito qualsiasi intervento di nuova costruzione, anche a carattere precario. Dopo l'approvazione del progetto esecutivo tale divieto sarà limitato all'effettivo ingombro e alle relative fasce di rispetto.

TITOLO IV – INDIRIZZI PER LA GESTIONE E L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 31 – Monitoraggio

Il Comune procede a continuativa verifica dell'attuazione del regolamento urbanistico, anche in riferimento al monitoraggio del Piano Strutturale, con le proprie strutture tecniche.

Gli uffici competenti redigono annualmente una relazione sullo stato di attuazione degli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico, nei piani attuativi e nei piani di settore suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio.

Ogni due anni la Giunta Comunale redige e presenta al Consiglio una relazione sullo stato di attuazione del piano, provvedendo eventualmente all'aggiornamento del quadro conoscitivo qualora se ne ravvisi la necessità al fine di un adeguamento o della variazione del Piano Strutturale.

Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

Art. 32 – Salvaguardie

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Regolamento Urbanistico e fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente sospende ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Regolamento Urbanistico adottato.

Sono fatti salvi le lottizzazione e i piani di recupero già convenzionati alla data dell'entrata in vigore del presente strumento, nonché le aree espressamente indicate negli elaborati grafici di progetto. Nell'area di Completamento confermata in località Masseto, le nuove aree destinate a parcheggi e verde, dovranno essere realizzate a carico dei lottizzanti e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

I piani di Recupero n. 1 , n. 2 **e n. 3** contenuti nella Variante 1995, sono fatti salvi con le seguenti modifiche e integrazioni:

1. Piano di Recupero Area n. 1 – ex fabbrica Masi

- i mc. 2.500 per la Caserma dei Carabinieri devono essere destinati per gli uffici della Comunità Montana;
- i mc.1.500 per gli Uffici Pubblici devono avere invece le seguenti destinazioni:
 - al piano terra destinazione commerciale
 - ai piani superiori destinazione residenziale.

- Dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale la viabilità di collegamento fra via Matteotti e Piazza Don Milani, completa di sottoservizi e sovrastrutture, nonché eseguite ulteriori lavorazioni di sistemazione urbana e della viabilità carrabile e pedonale attigue all'area di intervento secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali previa redazione di opportuna progettazione e sottoscrizione di apposita convenzione.

2 Piano di Recupero Area n. 3 – ex cantine Spalletti

- è ammessa la conversione ad uso residenziale di tutto l'edificio Ex Frantoio;
- Devono essere realizzate opere di ampliamento della struttura scolastica nel plesso limitrofo che dovranno prevedere una palestra di almeno mq. 400 nonché n.3 aule scolastiche per complessivi almeno mq 200 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa redazione di opportuna progettazione e sottoscrizione di apposita convenzione;
- è ammessa la riconversione ad uso autorimessa dell'area interrata, già destinata a palestra.
- è ammessa la riconversione ad uso residenziale delle quantità volumetriche previste per il Residence, purchè vengano realizzate non più di 17 Unità Immobiliari residenziali.

3.Piano di Recupero Area n.2 – Ex Cinema Ariston

- la volumetria massima edificabile totale non dovrà essere superiore a mc.5000, di cui:
 - mc. 4400 per interventi di tipo residenziale
 - mc. 600 per attrezzature pubbliche
- Le quantità destinate ad attrezzature pubbliche, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, completamente ultimate e pronte all'uso cui sono destinate.

ALLEGATO 1

LOTTI DI COMPLETAMENTO

ELENCO LOTTI DI COMPLETAMENTO

Località	Lotto n.	Sup. Utile Lorda mq.	H max N° Piani	Destinazione d'uso prevalente	Abitanti insediabili	N° alloggi min - max
Rufina	1	300	2	R	8	1 - 2
	2	120	2	R	3	1
	3	160	2	R	4	1 - 2
	4	100	2	R	2	1
Totale		680			17	4 - 6
Pomino	1	120	2	R	3	1
	2	150	2	R	4	1 - 2
Totale		270			7	2 - 3
Consuma	1	150	2	R	4	1
	2	150	2	R	4	1
	3	150	2	R	4	1
	4	150	2	R	4	1
	5	150	2	R	4	1
	6	150	2	R	4	1
	7	150	2	R	4	1
	8	100	2	R	2	1
Totale		1.150			30	8
Scopeti	1	100	1	R	2	1
Totale		100			2	1
Casini	1	450	2	R	11	4 - 6
Totale		450			11	4 - 6
TOTALE COMUNE		2.650			67	18 - 23

Tipologia Edilizia Lotto 1 Rufina : unico corpo edilizio

ALLEGATO 2

AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Il presente Allegato è costituito dalle schede relative alle aree di espansione soggette a piano attuativo, ogni scheda contiene:

- l'elaborato grafico delle Aree di Intervento Unitarie;
- le tabelle con indicate le quantità edificabili (SUL), l'altezza massima, gli abitanti insediabili (calcolando per ogni abitante una SUL di mq. 40), gli alloggi (calcolando superficie minima di mq. 60 e massima di mq. 120), le destinazioni d'uso ammesse e le aree per i servizi e le attrezzature pubbliche (Standard);
- le modalità per l'elaborazione dei piani attuativi.

Le quantità edificabili sono espresse in Superficie Utile Lorda (SUL) e l'altezza massima in Numero Piani, secondo le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, che di seguito si riporta:

Superficie utile lorda - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne ecc,) con esclusione di:

- *porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti all'uso pubblico;*
- *balconi e terrazze scoperte, purché abbiano profondità inferiore a metri 1,50;*
- *pensiline con sporgenze inferiori a metri 1,50;*
- *locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);*
- *piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza netta interna superiore a metri 2,50 e non eccedano oltre il 10% la superficie coperta degli edifici fuori terra, ovvero quando siano destinati a parcheggio e autorimessa;*
- *sottotetti aventi altezza netta inferiore a metri 1,70.*

Altezza massima - E' espressa in Numero Piani, secondo le seguenti precisazioni:

- *l'altezza netta di ciascun piano può variare da metri 2,70 ad un massimo di metri 3,50 per le destinazioni d'uso residenziali; il piano terra può arrivare fino a metri 4,00 per destinazioni d'uso commerciali o simili; per gli edifici a destinazione produttiva può variare da metri 4,50 ad un massimo di metri 6,00 (capannoni). Altezze diverse per documentate necessità verranno ammesse a giudizio della Commissione Edilizia;*
- *l'altezza massima si misura partendo dalla quota del terreno allo stato naturale; nel caso la posizione dell'edificio da realizzare sia su terreno in pendenza il numero dei piani va calcolato partendo dalla quota più alta del terreno allo stato naturale, lo sfalsamento tra le due quote può essere sfruttato per la realizzazione di un piano seminterrato;*

- *per edifici a carattere industriale le altezze massime previste possono essere superate da parti di fabbricato strettamente connesse al tipo di lavorazione e macchinari richiesti.*

Il numero degli abitanti e degli alloggi è indicativo e non prescrittivo.

I parcheggi, il verde pubblico, i passaggi pedonali le strade e le piazze devono essere localizzati come indicato negli elaborati grafici relativi. Ferme restando le quantità stabilite nelle tabelle, sono ammesse lievi modifiche al loro posizionamento in seguito agli studi di dettaglio del Piano Attuativo, senza che ciò costituisca variante.

Tali aree devono essere cedute in proprietà al comune a titolo gratuito.

Al Comune devono essere cedute in comodato gratuito, per almeno trenta anni, anche le volumetrie destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, nei limiti e con le modalità definite nelle schede del presente allegato..

Le schede prescrivono anche la quantità di edilizia residenziale riservata ad alloggi in affitto per le categorie sociali da concordare col Comune. Tale percentuale è da intendersi come quota minima e può essere aumentata dal Piano Attuativo.

Scheda 1 – RUFINA



Area di Intervento Unitaria	Sup. Utile Lorda mq.	H max N° Piani	Destinazione d'uso	Abitanti insediabili	N° alloggi min – max	Aree da cedere gratuitamente all'uso pubblico – mq.		
						Parcheggi	Verde e Pass.pedon.	Strade e piazze
1	1200	2	Residenza	30	10 – 20	336	890	1145
2	2100	2	Residenza	52	17 - 35	415	590	1500
TOTALI	3300	---	---	82	27 - 55	751	1480	2645

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

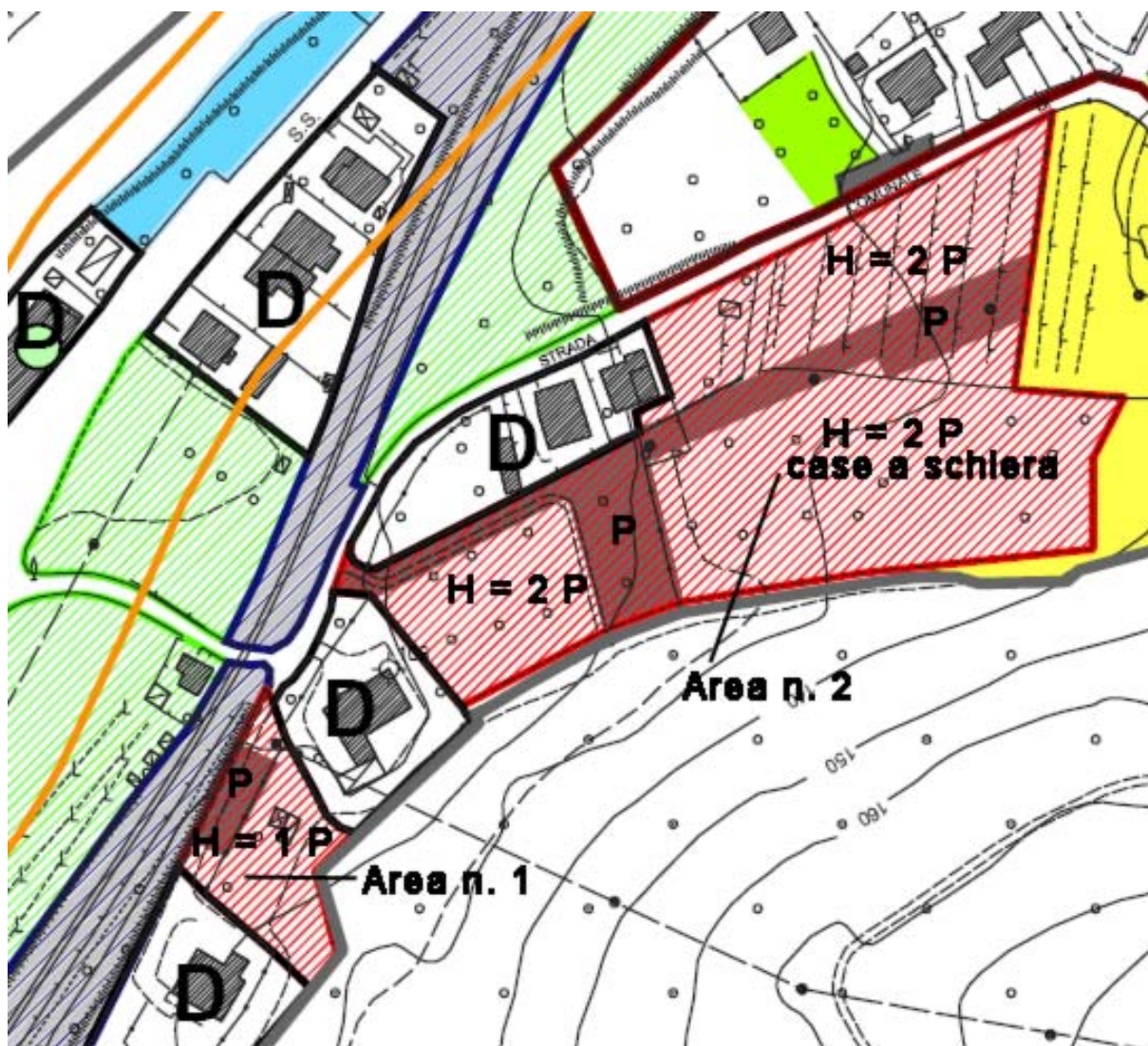
Tipologia: Edifici monofamiliari o plurifamiliari con tipologia isolata, oppure in linea o a schiera, da definirsi in fase di formazione del Piano Attuativo.

Destinazione d'uso: Residenziale

Modalità di attuazione: L'intervento potrà essere attuato in due unità minime di intervento, con le quantità e modalità previste per ognuno di essi.

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto della tutela delle risorse naturali, con l'edificazione, mediante tecniche costruttive di bioedilizia, di edifici ecologici ecosostenibili a basso impatto ambientale, ad alta efficienza energetica (classe A), con particolare attenzione al risparmio idrico, al recupero delle acque meteoriche, all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Scheda 2 - MASSETO parte prima



Area di Intervento Unitaria N.	Sup. Utile Lorda mq.	H max N° Piani	Destinazione d'uso prevalente	Abitanti insediabili	N° alloggi min – max	Aree da cedere gratuitamente all'uso pubblico		
						Parcheggi mq.	Verde e pass. pedon. mq.	Strade e piazze mq.
1	240	1	R	6	1 – 2	150	-	-
2	4.200	2	R	105	35 – 70	840	-	1.100

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 1

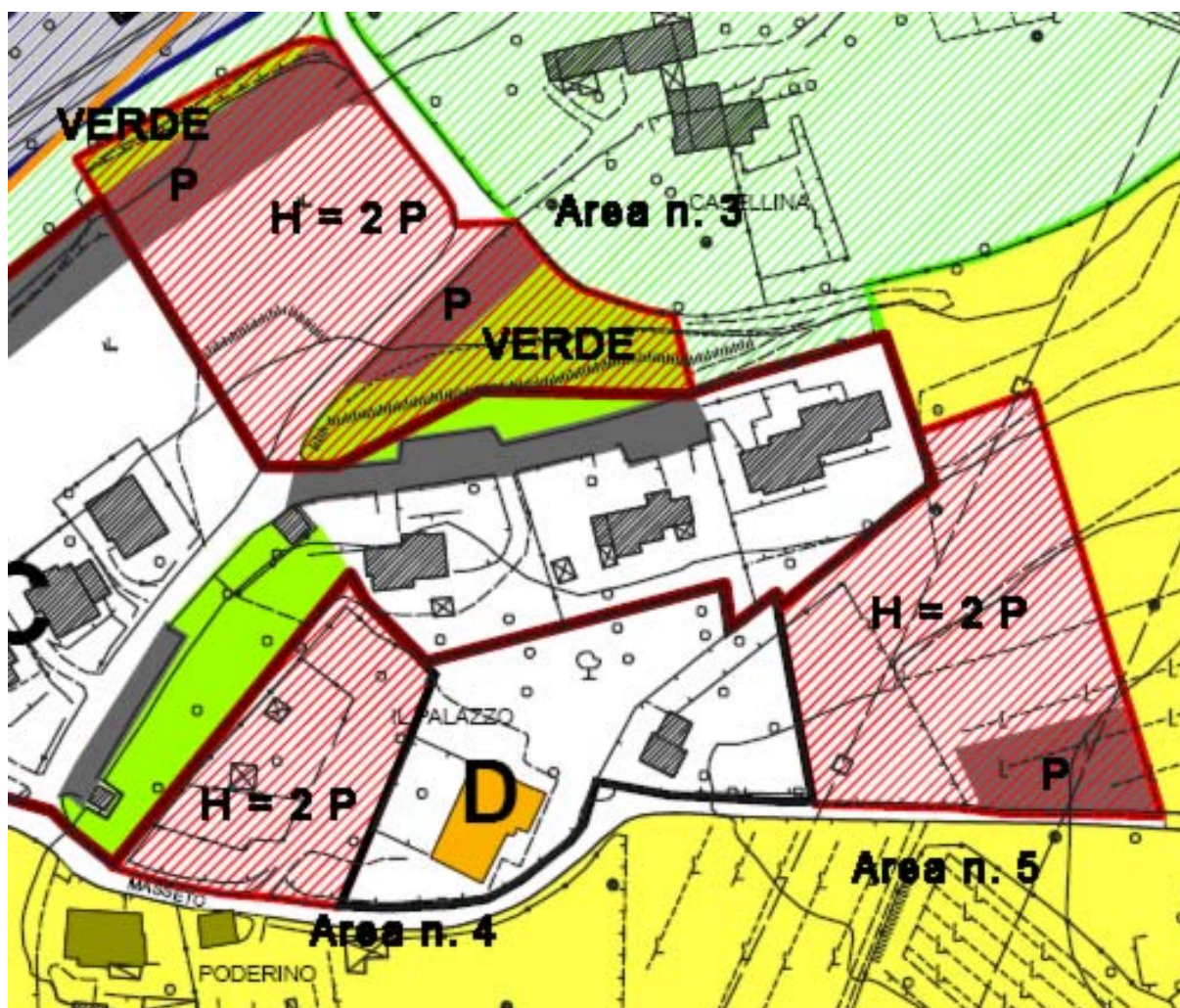
Tipologia: casa mono-bifamiliare.

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 2

Tipologia: case a schiera e mono-bifamiliari

Nella tipologia a schiera almeno il 5 % della SUL totale deve essere destinato all'affitto per le categorie sociali indicate dal comune. Tale quantità sarà localizzata nel piano attuativo.

Scheda 2 - MASSETO parte seconda



Area di Intervento Unitaria N.	Sup. Utile Lorda mq.	H max N° Piani	Destinazione d'uso prevalente	Abitanti insediabili	N° alloggi min – max	Aree da cedere gratuitamente all'uso pubblico		
						Parcheggi mq.	Verde e pass. pedon. mq.	Strade e piazze mq.
3	1.200	2	R	30	10 – 20	480	300	400
4	1.080	2	R	27	9 – 18	800	1.000	-
5	1.500	2	R	38	13 – 25	700	-	-
Totale parte 1 e 2	8.220			206	68 – 135	2.970	1.300	1.500

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 3

Tipologia: case a schiera o mono-bifamiliari, anche accostando più moduli

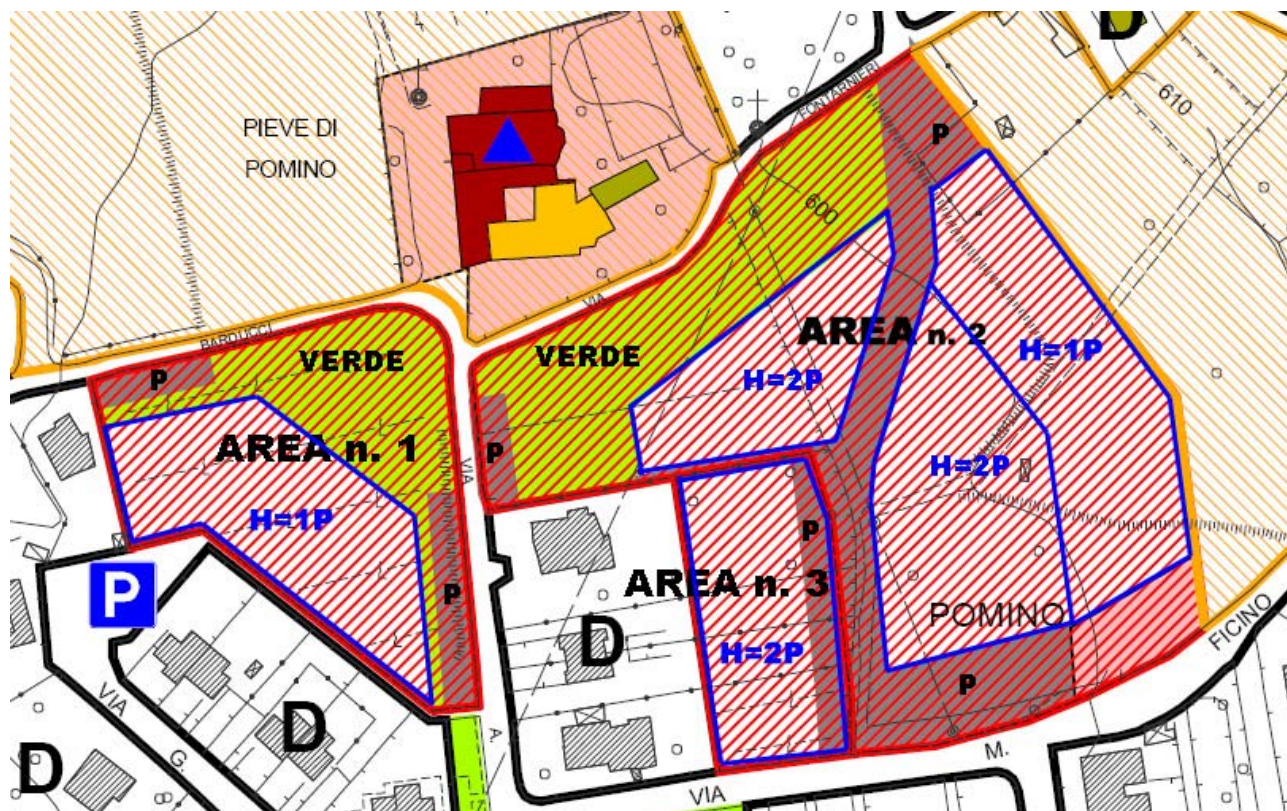
AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 4

Tipologia: case a schiera e mono-bifamiliari, anche accostando più moduli

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 5

Tipologia: case a schiera e mono-bifamiliari

Scheda n. 3 - POMINO



Area di Intervento Unitaria N.	Sup. Utile Lorda mq.	H max N° Piani	Destinazione d'uso prevalente	Abitanti insediabili	N° alloggi min - max	Aree da cedere gratuitamente per uso pubblico			
						Parcheggi mq.	Strade viabilità mq.	Verde e pass. pedon. mq.	Impianti Tecnologici
1	900	1	R	22	7 - 15	450	—	1700	-
2	1000	1	R	25	8 - 16	1100	1200	2800	500
	1800	2	R	50	15 - 30				
3	450	2	R	11	3 - 6	450	—	-	-
TOTALI	4150			108	33 - 67	2000	1200	4500	500

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 1

Tipologia: edifici mono-bifamiliare di tipo isolato senza accostamento di moduli, con una distanza minima fra moduli di almeno mt 10, e per le parti che non si fronteggiano di almeno mt. 5;
E' ammesso l'accostamento di moduli nelle parte dell'Area di Intervento limitrofa all'edificato esistente di recente realizzazione, purchè la SUL interessata non sia superiore al 40% della SUL complessiva.
L'esatta individuazione sarà definita dal Piano Attuativo.

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 2

Area con altezza 1 PIANO:

Tipologia: edifici mono-bifamiliari di tipo isolato con accostamento di moduli;

Area con altezza 2 PIANI:

Tipologia: edifici mono-bifamiliari di tipo isolato senza accostamento di moduli, con una distanza minima fra moduli di almeno mt 10, e per le parti che non si fronteggiano di almeno mt. 5.

AREA DI INTERVENTO UNITARIA N. 3

Tipologia: edifici mono-bifamiliari di tipo isolato senza accostamento di moduli, con una distanza minima fra moduli di almeno mt 10, e per le parti che non si fronteggiano di almeno mt. 5.

E' individuata un'area della superficie di circa mq. 500, come localizzata nella cartografia, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di un Impianto Tecnologico di Interesse Pubblico.

TOTALE COMUNE

	Sup. Utile Lorda mq.	Abitanti insediabili	N° alloggi min – max	Aree da cedere gratuitamente all' uso pubblico			
				Parcheggi mq.	Verde e pass. pedon. mq.	Strade e piazze mq.	Impianti Tecnologici
RUFINA	3.960	99	33 – 54	1.000	800	800	
MASSETO	8.220	206	68 –135	2.970	1.300	1.500	
POMINO	4150	108	33 - 67	2000	4500	1200	500
TOTALE	16.330	413	134 – 256	5.970	6.600	3.500	500

ALLEGATO 3

AREE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO

AGNA

Il borgo è costituito da edifici di valore architettonico e tipologico, in totale abbandono e in stato di forte degrado.

Il Piano di Recupero deve prescrivere come prioritario il riutilizzo degli edifici esistenti, secondo gli interventi ammessi dalle classi individuate sugli elaborati grafici di progetto. Sono ammesse modifiche alla tipologia e alla modalità degli interventi a seguito di approfondimenti tecnici per adeguare gli edifici ad una maggiore funzionalità, purché sia assicurata la conservazione degli elementi di pregio presenti.

La destinazione d'uso ammessa è turistico-ricettiva, residenza, servizi collettivi, attrezzature sportive.

Negli edifici esistenti sono ricavabili 40 posti letto, compresi i servizi comuni e un eventuale ristorante.

È ammesso un completamento dell'esistente per una volumetria di nuova costruzione di mc. 1.600 pari a 30 posti letto, in struttura ricettiva anche di tipo residenziale.

Il numero dei posti letto totali devono essere al massimo 70 (40 nel borgo esistente e 30 di nuova costruzione).

La nuova costruzione deve essere localizzata all'interno dell'area individuata negli elaborati grafici di progetto.

Le attrezzature sportive all'aperto (piscina e campo di gioco polivalente) devono essere localizzate nelle vicinanze del complesso, limitando al minimo operazioni di sbancamento o disboscamento.

Nella convenzione allegata al Piano di Recupero deve essere specificata la possibilità di accesso libero al vecchio borgo e le modalità di utilizzo delle attrezzature sportive anche da chi non risiede nel nucleo.

FATTORIA DI MASSETO

E' costituita da un edificio rurale di pregio, da alcuni annessi (di cui alcuni condonati), tettoie e stalle di grandi dimensioni. Il complesso non è più utilizzato a fini agricoli ed è in stato di semi abbandono.

E' ammesso il recupero dell'intero complesso con la finalità di destinarlo al turismo rurale e per creare un centro sportivo (maneggio, piscina).

Il Piano di Recupero deve prevedere la conservazione dell'edificio principale, secondo gli interventi ammessi dalle classi individuate negli elaborati grafici di progetto.

Per tutti gli edifici incongrui, per quelli condonati e per le stalle deve essere prevista la demolizione e la ricostruzione fino al 50% della volumetria esistente.

L'altezza non può superare i 2 piani.

Il Piano di Recupero deve indicare la posizione dei volumi ricostruiti, in modo da creare un insieme che si armonizzi e si raccordi con l'esistente. Anche le tipologie e i materiali devono rispettare le caratteristiche delle costruzioni rurali tipiche della zona.

Le destinazioni ammesse sono turistica ricettiva, compresi i servizi comuni, e strutture di servizio alle attrezzature sportive.

La convenzione allegata al Piano di Recupero deve specificare la possibilità di accesso alle strutture sportive da parte di utenti anche non residenti nel complesso.

SELVAPIANA – EX FABBRICA GALVANICA 90

E' costituita da capannoni di tipo industriale e da manufatti condonati, in stato di semi abbandono e di forte degrado.

Il Piano di Recupero deve prevedere il recupero del complesso con interventi di demolizione, anche totale, dei manufatti presenti nell'area e la ricostruzione dell'80 % della volumetria esistente.

Nel Piano di Recupero deve essere individuata la nuova posizione dei volumi ricostruiti e la sistemazione degli spazi aperti, con un progetto esteso all'intera area di pertinenza..

La destinazione d'uso ammessa è attività artigianali, compresa la possibilità di vendita dei prodotti.

RUFINA CAPOLUOGO – OFFICINA PASSERINI

E' costituita da un edificio con caratteristiche costruttive tipiche dei manufatti di tipo produttivo, con elementi di degrado fisico generati dalla tipologia dell'attività artigianale ivi svolta. Si denotano caratteri di degrado che non risultano più consoni al contesto del tessuto edificato limitrofo.

Il Piano di Recupero deve prevedere il recupero dell'area in oggetto con intervento di demolizione dei manufatti e dei volumi presenti nell'area e la ricostruzione della nuova edificazione con caratteri e tipologia omogenei e coerenti con l'edificato esistente e contermini. Nel Piano di Recupero deve essere individuata la nuova posizione dei volumi indicati e la sistemazione degli spazi aperti, con un progetto esteso all'intera area di pertinenza. La destinazione d'uso ammessa è di tipo residenziale.

Le prescrizioni sono indicati nella seguente tabella:

<i>Area di Intervento Unitaria</i>	<i>Sup. Utile Lorda mq.</i>	<i>H max N° Piani</i>	<i>Destinazione d'uso prevalente</i>	<i>Abitanti insediabili</i>	<i>N° alloggi min – max</i>	<i>Aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne Comunale</i>		
						<i>Parcheggi mq.</i>	<i>Verde e pass. pedon. mq.</i>	<i>Strade e piazze mq.</i>
<i>Unica</i>	<i>1000</i>	<i>4</i>	<i>residenziale</i>	<i>25</i>	<i>8– 16</i>	<i>200</i>	<i>110</i>	<i>-</i>

Il numero degli abitanti e degli alloggi è indicativo e non prescrittivo. “