



COMUNE DI FIESOLE - PROVINCIA DI FIRENZE

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante al Regolamento Urbanistico Vigente

NORME

Elaborato n. 25

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009
Elaborato modificato a seguito di parziale accoglimento delle Osservazioni alla
Delibera del Consiglio Comunale di adozione n°5 del 08.01.2009

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 26/02/2015
Articolo 36 (PR 15 - La Torraccia, Scuola di musica)

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. del .../.../2017
Artt. 2,8,14,25,33,36,80 (Variante di riapprovazione di alcune previsioni decadute)

- testo coordinato -

Aprile 2009

Sindaco
Fabio Incantasciato
Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio
Marcello Cocchi

PROGETTO
Prof. Arch. Gianfranco Gorelli
Consulente urbanista, coordinatore
COLLABORAZIONE AL PROGETTO
Arch. Serena Barlacchi

ASPETTI GEOLOGICI
Geotecno - Dott. Geol. Luciano Lazzeri

VALUTAZIONE INTEGRATA
Arch. Silvia Viviani

ASPETTI LEGISLATIVI
Dott. Avv. Fausto Falorni

ASSETTO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Geom. Mario Benvenuti
Responsabile Dipartimento Assetto e Gestione del Territorio

COLLABORATORI
Geom. Alessio Bacci
Geom. Alberto Biagi
Geom. Carlo Cadoni
Arch. Daniela Castelli
Ing. Filippo Galli
Geom. Stefano Lippi
Arch. Elena Petrini
Gregorio Agasi
Angela Rosi

Indice

Titolo I Disposizioni generali.....	5
art. 1.- Contenuti ed articolazioni del Regolamento urbanistico	7
art. 2 – Elaborati	7
art. 3 - Le funzioni	8
art. 4 -Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni - valutazione integrata	9
art. 5 - Organizzazione dei tempi.....	10
art. 6 - Modalità di attuazione.....	10
Titolo II. Le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio	13
Capo I- La tutela e la conservazione.....	15
art. 7 - Misure di protezione idrogeologica	15
art. 8 - Le tutele geologiche	15
art. 9 - Il sistema delle acque. Il reticolo idraulico	16
art. 9 bis - Salvaguardie idrauliche	17
art. 10 - Misure di protezione delle acque pubbliche	17
art. 11 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	18
art.12 - Aree sensibili.....	19
art. 13- Salvaguardia risorse idriche.....	19
13.1 Misure di salvaguardia risorse idriche.....	19
13.2 Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano	19
13.3 Approvvigionamento idrico autonomo	20
Capo II-La trasformabilità	21
art. 14 - Fattibilità geologica degli interventi di trasformazione	21
Titolo III. Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative	28
Capo I. Generalità.....	29
art. 15 - Centri abitati e centri abitati minori	29
art. 16 - Parametri e standards urbanistici	30
art. 16 bis - Edilizia residenziale con finalità sociali.....	33
art. 17 - La classificazione del patrimonio edilizio esistente.....	34
art. 18 - Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati.....	36
art. 19 - Validità della schedatura	37
art. 20 - Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	38
art. 21 - La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	39
art. 22 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I, II e III.1.	49

art.23 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I e II ricadenti nel territorio aperto.	52
art. 24 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e4 sugli edifici esistenti di classe I e II.	53
art. 25 - Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.....	54
art. 26 - Aree pertinenziali all'interno dei centri abitati e dei centri abitati minori.....	58
art. 27 - Rilevanza storica. Definizione.....	59
Capo II. Gli ambiti di tutela- La conservazione e la trasformabilità.....	60
art. 28 - Tessuti storici.....	60
art. 29 - Tessuti consolidati	61
art. 30 - Area del Campeggio di Poggio Magherini	62
art. 31 - Aree pubbliche centrali degli insediamenti	62
art. 32 - Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti.....	63
art. 33 - Aree per attrezzature e servizi	64
art. 34 - Aree produttive artigianali e/o industriali.....	67
art. 35 - Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente ..	69
art. 36 - Aree sottoposte a Piano di recupero	71
Capo III. Gli ambiti di trasformazione. La riqualificazione e la nuova costruzione.....	83
art. 37 - Aree di trasformazione urbanistica.....	83
art. 38 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT).....	84
art.39 - Aree di recupero e riqualificazione ambientale.....	101
art. 40 - Orti urbani.....	102
Capo IV. Il patrimonio infrastrutturale in sede fisica - La conservazione e la trasformabilità	103
art. 41- Le strade pubbliche.....	103
art. 42 - Aree e tracciati ferroviari.....	105
art. 43 - Il trasporto di energia.....	105
art. 44 - Aree per la distribuzione dei carburanti	105
art. 45 - Aree ecologiche	106
Capo V. Gli impianti fissi delle telecomunicazioni-La nuova costruzione	107
art.46 - Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni.....	107
art. 47 - Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti.....	107
Titolo IV. Il territorio aperto	109
Capo I - Le regole per l'utilizzazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali -La conservazione e la trasformabilità.....	111
art. 48 - Territorio aperto.....	111
art. 49 - Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Montececeri.....	112
art. 49 bis - Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Mensola.....	113
art. 50 - Parco fluviale dell'Arno	114

art. 51 - Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico – Boschi della dorsale Passo della Catena, il Pratone, TorreTonda.....	115
art. 52 - Parchi e giardini - Allineamenti arborei e Formazioni arboree di pregio	116
art. 53 - Aree di crinale.....	117
art. 54 - Aree con sistemazioni agrarie storiche	117
art. 55 - Aree di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole	118
art. 56 - Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua	119
art. 57 - Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti.....	120
art. 58 - Aree di interesse archeologico	121
art. 59 - Aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati.....	122
art.60 - Strade vicinali e viabilità storica.....	123
art. 61 - Percorsi territoriali di interesse storico paesistico	124
art.62 - Pertinenze degli edifici invariants del territorio aperto.....	125
art. 63 - Ambiti territoriali per la protezione delle risorse idriche	126
Titolo V. Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo	127
Capo I. La trasformabilità e la conservazione	129
art. 64 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale P.M.A.A. - Programma di Tutela Paesistico ambientale P.T.P.A.	129
art. 64bis - Interventi di sistemazione ambientale	136
art. 64 ter – Imprenditori agricoli ed altri operatori agricoli	137
art. 65 – Serre temporanee e/o con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari (articolo 41, comma 8 della l.r. 1/2005).....	140
art. 66 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali.....	142
art. 67 - Coltivi del paesaggio mezzadrile	145
art. 68 - Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico ambientale.....	146
art. 69 - Aree agricole primarie.....	147
art. 70 - Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale.....	148
art. 71 - Aree agricole degradate.....	150
art. 72 - Boschi.....	150
art.73 – Quadro sinottico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Territorio aperto	153
art. 74 - Nuovi edifici residenziali rurali.	155
art. 74bis - Annessi agricoli stabili (art. 41 comma 4 L.R. 1/2005)	156
art. 75 - Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole - per soggetti diversi da IAP (art.41 comma 5 L.R. 01/2005)	158
art. 76 - Manufatti precari (art.41 comma 8 L.R. 01/2005).....	160
Titolo VI - Disposizioni particolari, finali e transitorie.....	163
art. 77 – Piscine	165

art. 78 - Recinzioni	166
art. 79 – Campi da tennis.....	166
art. 80 - Commissione urbanistica.....	167
art. 81 - Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi	169
art. 82 - Proprietà comunali.....	170
art. 83 - Poteri di deroga.....	170

Titolo I Disposizioni generali

art. 1.- ***Contenuti ed articolazioni del Regolamento urbanistico***

- 1) Ai sensi della L.R. n.5/1995 e della L.R. 1/2005, il Regolamento urbanistico attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel piano strutturale, anche avvalendosi di quanto previsto dal secondo comma dell'art.8 delle norme del medesimo piano strutturale.
- 2) Il regolamento urbanistico contiene anche la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali ed individua - ai sensi dell'art 58 L.R. n.1/2005 - le aree e le fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere.

art. 2 – ***Elaborati*** - articolo modificato con D.C.C. n. .../2017

- 1) Il regolamento urbanistico del Comune di Fiesole è costituito dai seguenti elaborati:

Le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio:

Tav.1.1, elaborato 1 - carta della pericolosità geomorfologica aggiornata scala 1/10.000

Tav.1.2, elaborato 2 - carta della pericolosità idraulica aggiornata e del reticolo idraulico scala 1/10.000

Tavv.1.3.1-1.3.6, elaborati 3-8 - zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) 1/2000

Tav.2, elaborato 9 - carta della tutela delle risorse idriche 1/10.000

Relazione geologica, elaborato 10 ed elaborato 10bis

che sostituiscono gli elaborati da 1 a 16 del primo Regolamento Urbanistico e gli elaborati Tavole 9.1 - 9.6 del piano strutturale

Relazione geologico tecnica di fattibilità schede modificate, elaborato 30

Il territorio aperto:

Tavv.3.1-3.7, elaborati - 11-17, scala 1/5000 che sostituiscono gli elaborati da 17 a 23 del primo Regolamento Urbanistico.

Centri abitati:

Tavv. 4.1-4.6, elaborati 18-23, scala 1/2000 che sostituiscono gli elaborati da 24 a 29 del primo Regolamento Urbanistico;

Relazione, elaborato 24.

Norme, elaborato 25 che sostituisce l'elaborato 32 del primo Regolamento Urbanistico.

Schede-Norma delle aree sottoposte a piano di recupero o delle aree di trasformazione urbanistica (AT), elaborato 26

Relazione sulle attività di valutazione, elaborato 27

Relazione integrativa, elaborato 28

Modifica alle schede degli edifici, elaborato 29

Sono fatti salvi e costituiscono elaborati del Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati, relativi alla classificazione del patrimonio edilizio esistente e approvati con del C.C. n. 43/2001 e n. 99/2003 con le modifiche alle schede 40-SD e 2-M di cui all'elaborato 29:

Tav. 5, schedatura del patrimonio edilizio esistente Fiesole –Borgunto, scala 1/2000.

Tav. 1-5, classificazione del patrimonio edilizio esistente centri abitati e centri abitati minori, scala 1/2000

Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente - Fiesole e Borgunto

Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente - Centri abitati e centri abitati minori

Tav. 1-7, classificazione del patrimonio edilizio esistente - il territorio aperto, scala 1/5000.

Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente – Territorio aperto

art. 3 - ***Le funzioni***

1) Ai sensi dell'art.58 della L.R. 1/2005, sono definite le seguenti funzioni, in articolazione di quelle elencate all'art.59:

1-residenziale

2-industriale e artigianale

2.1-artigianale di servizio

2.2-artigianale in genere

2.3-industriale

3-commerciale

3.1-esercizi di vicinato

3.2-medie strutture di vendita

3.3-commercio all'ingrosso

4-turistico-ricettive

4.1-alberghiere

4.2-extralberghiere

5-direzionali

6-pubbliche o di interesse pubblico

6.1-culturali e formative

6.2-di interesse generale

7-agricole e attività connesse

8-a parcheggio

9-verde privato

2) Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.

3) L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento di carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standards relativi al parcheggio, con esclusione dei casi di frazionamento o cambio di destinazione d'uso per attività commerciali, artigianali, direzionali, quando ricadano all'interno dei Tessuti storici di cui all'art.28.

4) Le unità immobiliari a destinazione residenziale non agricola di nuova costruzione o risultanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso non possono avere di norma superficie utile lorda (S.U.L. così come definita dal Regolamento Edilizio) inferiore a 45 mq. nei centri abitati e nei centri abitati minori ed a 60 mq. nel territorio aperto.

art. 4 - ***Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni - valutazione integrata***

1) Si applicano le disposizioni di cui all'art.7 delle norme del piano strutturale e quelle

dell'art.11 della L.R. 01/2005 e del D.P.G.R. n.4 del 09/02/2007.

2) Sono da assoggettare alla valutazione integrata secondo le disposizioni dell'art.11 della L.R. 01/2005 e del D.P.G.R. n.4 del 09/02/2007 gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo o a intervento convenzionato con progetto unitario. Per i nuovi tracciati infrastrutturali di competenza sovra comunale si fa riferimento alla normativa vigente in materia ambientale.

3) Nelle specifiche di ciascuna trasformazione sono riportati criteri e prescrizioni relativi.

art. 5 - **Organizzazione dei tempi**

1) Per il perseguimento delle finalità di cui al secondo comma dell'art.76 delle norme del piano strutturale, sono indicate le seguenti localizzazioni:

- nel centro civico di Caldine (AT6), un nucleo di servizi di pubblico interesse servito da parcheggi e accessibile anche mediante trasporto pubblico su ferro, per l'ambito della Valle del Mugnone;
- nell'ex Oleificio Chelazzi (PR12), un nucleo di servizi di pubblico interesse collegato con percorso protetto al sistema del trasporto pubblico su ferro (fermata di Compiobbi), per l'ambito della Valle dell'Arno;
- nell'area Garibaldi (PR8) un nucleo di servizi di pubblico interesse, per il Capoluogo.

art. 6 - **Modalità di attuazione**

1) Le previsioni del presente Regolamento Urbanistico si attuano:

- a) mediante piani urbanistici attuativi così come definiti dall'art.65 della L.R. n. 01/2005;
- b) mediante intervento diretto secondo i titoli abilitativi definiti dalla L.R. 01/2005;
- c) mediante intervento convenzionato con progetto unitario; la convenzione e il progetto unitario sono approvati dal Consiglio Comunale.

2) Il piano urbanistico attuativo o il progetto unitario convenzionato è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/5000 e 1/2000 del Regolamento urbanistico e per tutti i casi specificati nelle presenti Norme; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

3) I contenuti dei diversi piani urbanistici attuativi sono quelli specificati nella normativa

vigente e nel regolamento edilizio vigente. Il progetto unitario, da allegare alla convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, è costituito dagli stessi elaborati dei piani urbanistici attuativi.

4) Le previsioni del Regolamento Urbanistico che fanno riferimento ai progetti unitari convenzionati perdono efficacia ai sensi dell'art.55, comma 5 e 6 della L.R. 01/2005, essendo equiparate alle previsioni del Regolamento Urbanistico da realizzare mediante piani attuativi.

Titolo II. Le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio

Capo I- La tutela e la conservazione

art. 7 - Misure di protezione idrogeologica

Sono definite *difese del territorio* le sistemazioni storiche dei versanti come terrazzamenti, muri a secco, acquidocci rivestiti in pietra (vedi Tav 5.1-5.5 del Piano Strutturale). Al fine della prevenzione dei dissesti idrogeologici dovranno essere incentivati con appositi disciplinari:

- il mantenimento delle opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali quali terrazzamenti, muri a secco e canalizzazioni idriche.
- le modalità di lavorazione e gli impianti finalizzati al controllo dell'erosione da parte di acque superficiali nelle aree caratterizzate da attività agricole.

art. 8 - Le tutele geologiche - articolo modificato con D.C.C. n. .../2017

- 1) Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico sono subordinate alla classificazione ed alle prescrizioni di fattibilità. L'individuazione del rischio dipende dalla classificazione di pericolosità delle nuove tavole (Elaborati da 1 a 8 ed elaborato 10bis, limitatamente, per quest'ultimo, alle aree interessate dal P R 7, P R 17, P R 18 e dai parcheggi pubblici-privati di via Poeti e via dei Cipressini di cui all'art. 33) allegate al presente secondo Regolamento Urbanistico sostitutive delle Tavole 9.1 - 9.6 del Piano Strutturale, cui concorrono fattori diversi: instabilità per frana, processi erosivi, caratteristiche geotecniche dei materiali interagenti sull'opera, amplificazione sismica.
- 2) In tutto il territorio, per realizzare sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali), indipendentemente dalla classe di pericolosità, dovrà essere calcolata la pendenza idonea per evitare alterazioni delle attuali condizioni geomorfologiche, con particolare attenzione al caso di pendii interessati da accumuli detritici.
- 3) Valgono in particolare le precisazioni contenute nell'elaborato 10 "Relazione Geologica".
- 4) Per gli interventi di trasformazione in itinere e/o oggetto della variante al regolamento urbanistico approvata con D.C.C. n. 76 del 25/10/2007 è fatta salva la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico.

art. 9 - Il sistema delle acque. Il reticolo idraulico

1) Il reticolo idraulico, così come cartografato negli Atti di programmazione del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino dell'Arno (PAI), e comprendente anche i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati nel PIT 2007, è soggetto alle misure di tutela dei suddetti Piani e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art.96 lettera f del R.D. 523/1904, dove, in particolare, sono vietati i tombamenti e le modifiche del corso, salvo gli attraversamenti di infrastrutture pubbliche (vedi tav 1.2. pericolosità idraulica).

I corsi d'acqua individuati nel PIT 2007 sono:

Fiume Arno
Torrente Mugnoncello
Torrente Affrico
Torrente Mugnone
Borro delle Falle
Fosso delle Scalacce
Torrente Mensola e fosso Bucine
Torrente Sambre
Fosso delle Molina

Sono decadute le norme relative agli ambiti idraulici A1, A2 e B contenute nel Piano Strutturale.

2) Ai sensi dell'art.23 del Capo II "acque superficiali" dello stralcio "Bilancio idrico" 2008 del bacino dell'Arno, il rilascio di autorizzazioni per **atingimenti e derivazioni** è subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'interbacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale.

3) Si definisce come **reticolo idraulico minore** l'insieme delle sistemazioni idrauliche agrarie che non presentano i seguenti caratteri identificativi:

- Individuazione catastale con doppia sponda e/o denominazione propria
- Impluvi con morfologia fluviale ben distinta, con varici laterali alluvionali e/o filari di alberature e/o opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti)

e sono rappresentati come confine particellare privi di vegetazione riparia o costituiscono capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli.

4) Il *reticolo idraulico minore* è classificato nella categoria delle opere agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio di cui al precedente art.7. E' fatto obbligo ai proprietari il mantenimento ed il recupero funzionale delle suddette opere.

5) Salvo modesti interventi per migliorare accessi e colture ogni modifica del reticolo idraulico minore deve essere inserita in un progetto che preveda opere equivalenti per il mantenimento del buon regime idrogeologico, e che consegua il necessario titolo abilitativo in base alle norme vigenti.

art. 9 bis - *Salvaguardie idrauliche*

Sono decadute le norme relative agli ambiti idraulici A1, A2 e B contenute nel Piano Strutturale.

art. 10 - *Misure di protezione delle acque pubbliche*

Si definiscono *acque pubbliche* le acque appartenenti al reticolo idraulico così come definito al precedente art. 9 punto 1.

Per le acque pubbliche costituiscono ambito di *assoluta protezione* l'alveo, le sponde (o argini) e le aree comprese nelle due fasce di larghezza di m 10 adiacenti al corso d'acqua, misurata a partire dal ciglio di sponda (o dal piede d'argine), in analogia alle tutele del reticolo idraulico.

In tale ambito non si possono prevedere e sono vietate nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche eccetto quelle di natura idraulica. Gli

attraversamenti e/o affiancamenti di infrastrutture pubbliche sono soggetti a titolo abilitativo in base alle norme vigenti.

Sugli edifici legittimi ricadenti nell'ambito di assoluta protezione del reticolo idraulico, con esclusione dei corsi d'acqua elencati nel PIT, sono ammessi gli interventi edilizi che non comportino incrementi di carico urbanistico. Nelle fasce di protezione sono ammessi parcheggi pertinenziali a raso, purché a distanza maggiore di m 4 dalla sponda. Sono ammesse inoltre recinzioni pertinenziali per motivate necessità e comunque a distanza superiore a m 4 dalla sponda, purché compatibili con il regime idraulico del corso d'acqua e competente purché conseguano il necessario titolo abilitativo in base alle norme vigenti.

art. 11 - *Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale*

Su tutto il territorio comunale interventi che comportino la riduzione del coefficiente di deflusso conseguente alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono garantire (art. 16 del DPGR 2/2007 regolamento di attuazione art. 37.3 L.R. 1/2005):

- per le nuove costruzioni il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti. Nel caso di volumetrie interrato è garantita la permeabilità dei suoli nel caso in cui sia ricostituita la copertura di terreno vegetale con spessore non inferiore a m 1.0
- nel caso di realizzazione di parcheggi e viabilità, l'utilizzo di tipologie e materiali che garantiscano l'idonea infiltrazione o ritenzione delle acque meteoriche
- l'autocontenimento quando non si verifichi l'officiosità delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque dall'area impermeabilizzata. E' ammessa la regimazione complessiva di più lotti con riferimento al comparto di intervento.

Piani attuativi, progetti unitari da convenzionare, PMMA e progetti edilizi dovranno comprendere un idoneo elaborato rappresentante la regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali attinenti al comparto o lotto.

art.12 - Aree sensibili

Le Aree sensibili, come definite nell'art. 3 del PTCP di Firenze sono assimilabili, attraverso l'evoluzione e l'approfondimento delle successive conoscenze idrauliche, alle aree soggette ad esondazione per eventi con tempi di ritorno 200 anni. Ad esse si applica la disciplina di cui al successivo art. 14 (pericolosità idraulica classe I3 e I4).

art. 13- Salvaguardia risorse idriche

13.1 Misure di salvaguardia risorse idriche

Nell'area denominata "sorgenti delle Molina" si applica il vincolo di riserva per utilizzo della risorsa a uso pubblico ai sensi dell'art. 102 del T.U. n.1775 del 1933 sulle acque (vedi tav. 2 tutela delle risorse).

Alle aree alluvionali del torrente Mugnone e dell'Arno (tav.2) si applica la disciplina dell'art.4 del PTCP per gli acquiferi ad elevata vulnerabilità.

13.2 Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano

1) Le zone di tutela e le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico destinate al consumo umano risultano dalle norme attualmente in vigore (Decr. Legisl. n.152 del 03/04/2006) e sono riportate nella tav.2 tutela delle risorse.

- *Zona di tutela assoluta.* È la zona di raggio pari a 10 metri dal punto di captazione o derivazione; deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

- *Zona di rispetto.* E' sottoposta a vincoli e limitazioni d'uso potenzialmente a rischio. In tale zona sono vietati:

- dispersione di acque reflue e pozzi perdenti,
- fertirrigazione, spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della

vulnerabilità delle risorse idriche definita da studi idrogeologici, della natura dei suoli e delle tecniche agricole impiegate

- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi,
- aree cimiteriali,
- apertura di cave,
- perforazione di pozzi privati,
- gestione di rifiuti,
- accumulo di prodotti e sostanze chimiche pericolose,
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli,
- pascolo e stabulazione di bestiame.

Per i suddetti insediamenti ed attività esistenti, ad eccezione delle aree cimiteriali, si dovrà provvedere all'allontanamento o a garantirne la messa in sicurezza.

13.3 *Approvvigionamento idrico autonomo*

1) Sono ammesse opere di captazione dal sottosuolo per usi domestici e idropotabili ivi compreso l'approvvigionamento di complessi abitativi e ricettivi. Deve essere comprovata con adeguati studi la compatibilità idrogeologica dei prelievi con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici.

2) Il conseguimento del titolo abilitativo ad eseguire captazioni comporta l'obbligo da parte del Direttore dei lavori di trasmissione agli uffici comunali entro 30 giorni dall'avvenuta esecuzione di copia della relazione finale illustrante le caratteristiche costruttive ed idrauliche del pozzo.

I nuovi interventi devono essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento idrico e riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale.

Capo II-La trasformabilità

art. 14 - Fattibilità geologica degli interventi di trasformazione - articolo modificato con D.C.C. n. .../2017

La valutazione per gli effetti di trasformazione e l'apposita disciplina per le azioni di trasformazione relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture e interventi di sostituzione, vengono accompagnate anche dalle valutazioni di fattibilità geologica e relative prescrizioni contenute nella classificazione di fattibilità delle schede norma. Per le aree sottoposte a Piano di Recupero PR7, PR17, PR18 e per i parcheggi pubblici-privati di via Poeti e via dei Cipressini di cui all'art. 33, oggetto di variante di riapprovazione, le classi di fattibilità sono riportate nell'Elaborato 10bis.

1) La fattibilità geomorfologica fa riferimento alla **tav.1.1** (pericolosità geomorfologica) e si articola in:

a) Fattibilità geomorfologica Fg4- in situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) i piani attuativi o i progetti unitari non possono contenere le previsioni di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture senza la preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza con le seguenti modalità: sulla base di studi geologici e geognostici, di collaudo delle opere di consolidamento, degli esiti positivi del monitoraggio post operam per un congruo intervallo di tempo, di certificazione del perimetro delle aree messe in sicurezza. La sola previsione è quindi non fattibile.

Si attribuisce la classe Fg4 a quegli interventi, di norma ricadenti in G3, la cui realizzazione è subordinata a **prescrizioni** per la messa in sicurezza preventiva e/o contestuale.

b) Fattibilità geomorfologica Fg3- in situazioni di norma ricadenti in pericolosità geomorfologica elevata ricadenti in classe di pericolosità G3 ma anche G2 per interventi

impegnativi:

- l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture contenuti negli S.U. è subordinata, sia nella fase attuativa che di intervento diretto, alla verifica delle effettive condizioni di stabilità nello stato di fatto e di progetto da conseguire con gli obbligatori **approfondimenti** geologici e geognostici indicati nelle schede-norma. Possono essere attuati quegli interventi per i quali si dimostri che non determinano condizioni di instabilità sia locali che nell'area circostante d'influenza. Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento di rilascio di permesso dell'attività edilizia.

c) Fattibilità geomorfologica Fg2 – in situazioni di pericolosità geomorfologica media (G2) si prescrivono a livello edificatorio indagini geognostiche commisurate all'entità dell'intervento

d) Fattibilità geomorfologica Fg1- in situazioni di pericolosità geomorfologia bassa (G1) possono non essere dettate prescrizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

2) La fattibilità idraulica fa riferimento alla **tav.1.2** (pericolosità idraulica) e si articola in:

a) Fattibilità idraulica Fi4 in situazioni di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (I4, I3) si hanno le seguenti prescrizioni:

- La previsione di interventi di nuova edificazione o infrastrutture è subordinata alla previsione prescrittiva di opere per la preventiva o contestuale messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno Tr_{200} anni, senza aumentare il livello di rischio in altre aree. In corrispondenza di aree esondabili con $Tr < 20$ anni non sono ammesse previsioni fino alla preventiva messa in sicurezza.
Nel caso di realizzazione di opere idrauliche la dichiarazione di abitabilità o agibilità è subordinata al collaudo di dette opere e certificazione di avvenuta messa in sicurezza.
Nel tessuto insediativo esistente per gli interventi di nuova edificazione la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr_{200} anni può essere conseguita con adeguati

sistemi costruttivi di autosicurezza a condizione che sia conseguita l'eliminazione di pericolo per persone e beni e che non si determini aumento di pericolosità in altre aree (Fi4*).

Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento relativo al rilascio del permesso edilizio.

Nelle schede-norma sono contenuti i riferimenti derivati dagli studi generali del secondo Regolamento Urbanistico.

L'adeguamento al battente del secondo regolamento urbanistico ed il conseguente calcolo dei volumi idrici da compensare dovranno risultare dal rilievo topografico e sezioni a scala di progetto e costituiscono obbligatoria verifica sin dalla fase di piano attuativo. Per il calcolo delle compensazioni si potrà fare riferimento alla quota naturale, che nel caso di ampliamenti planimetrici inferiori a 50 mq sarà individuata dalla viabilità esistente, e alla misura delle superfici coperte come effettivamente risultanti dal progetto esecutivo; nel caso di ristrutturazioni urbanistiche la norma si applica per le superfici coperte eccedenti l'esistente.

b) Fattibilità idraulica Fi2 corrispondente a condizioni di pericolosità idraulica media (I2). Possono non essere date particolari prescrizioni salvo che per il mantenimento dell'efficienza del reticolo idrologico, previsioni di elevata vulnerabilità o situazioni morfologiche sfavorevoli come volumi interrati. La sussistenza di tali condizioni deve essere certificata con apposita relazione da allegare al progetto.

c) Fattibilità idraulica Fi1 corrispondente a situazioni di pericolosità idraulica bassa (I1). Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

3) La fattibilità sismica fa riferimento alle previsioni ricadenti nelle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica (**tav.1.3.1-1.3.6**) nelle aree di maggior concentrazione di insediamenti e infrastrutture; vi sono contenute le condizioni di attuazione attraverso la programmazione delle indagini in fase di strumento attuativo o di progetti edilizi con la seguente articolazione:

a) Fattibilità sismica Fs4- nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi. Si prescrivono indagini geognostiche e geofisiche per la definizione dell'azione sismica oltre a quelle previste per la fattibilità geomorfologia Fg4.

b) Fattibilità sismica Fs3- nei casi individuati con pericolosità sismica S3 si prescrivono in sede di piani attuativi e progetti edilizi le indagini della Tabella A con riferimento alle varie tipologie di fattori locali.

TABELLA A

Prescrizioni di fattibilità sismica per le tipologie di fattori locali che danno origine alla pericolosità sismica S3

Tipologie fattori locali	Prescrizioni di attuazione
2A -movimenti franosi quiescenti 2B -zone potenzialmente franose	Indagini geognostiche e geotecniche
4 -terreni di fondazione scadenti 5 -terreni soggetti a liquefazione dinamica	Indagini geofisiche e geotecniche
6 -cigli di scarpata con fascia di 10 m a monte 8 -aree di bordo valle e/o di raccordo col versante	Indagini geofisiche che definiscono la morfologia sepolta del bedrock e i rapporti fra velocità sismica Vs di coperture e substrato
9 -terreni granulari e/o sciolti e riporti in rilevato	Indagini geofisiche e geotecniche per valutare il contrasto di rigidità sismica fra coperture e substrato

c) Fattibilità sismica Fs2 e Fs1 non sono previste specifiche indagini.

4) Con riferimento ai soli interventi sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità si determina con l'ausilio della tabella sinottica allegata Tabella B. La classificazione deve essere certificata con il deposito della documentazione per il conseguimento del titolo

abilitativo.

TABELLA B

**FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI
SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente e Interventi di trasformazione urbanistico- edilizio t	Pericolosità idraulica			Pericolosità geomorfologica			
	I1	I2	I3/I4	G1	G2	G3	G4
	FATTIBILITA' IDRAULICA			FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA			
Manutenzione e1, e2, e3 ; restauro e risanamento conservativo e4 ; addizione volumi tecnici, di servizio e per funzioni igienico-sanitarie e9, e10 ; demolizione senza ricostruzione t9 .	1	1	1	1	1	1	2
Ristrutturazione edilizia e5; e13 , interventi senza ampliamenti planimetrici ma sopraelevazioni e11, e12, t11 ; t11; t6 con piccoli ampliamenti planimetrici fino a mq 30.	1	1	2	1	1	2	3
Ampliamenti planimetrici con superficie maggiore di mq 30 t6 ; cambio di destinazione di edifici in residenziale e16, t12 .	1	2	4*	1	2	3	n.f.
Ricostruzioni e6, e7, e8, t8, t13 ; nuova edificazione t1 di lotti singoli; t7 interventi con scavi superiori a ml 2.0.	1	2	4*	1	2	3	n.f.
Volumi e parcheggi interrati e14, e15, t10	2	2	4*	2	3	3	n.f.
Piscine e campi da tennis t14, t15 con sbancamenti superiori a ml 2.0	1	2	2	2	3	3	n.f.
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendenti parcheggi di superficie t2 ; infrastrutture e impianti t3; t4	2	2	4	2	2	3	n.f.

n.f.: non fattibili in assenza di opere di messa in sicurezza preliminari e certificate

Fattibilità idraulica 4*: La riduzione del rischio può esser conseguita mediante dispositivi e tipologie costruttive di autosicurezza.

Titolo III. Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative

Capo I. Generalità

art. 15 - Centri abitati e centri abitati minori

1) In conformità alle prescrizioni contenute nel Piano strutturale, le UTOE si suddividono in parti interne al perimetro dei centri abitati e parti esterne che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la definizione dei rapporti paesistici e ambientali tra centri abitati e territorio aperto.

2) Nel presente Regolamento urbanistico sono individuati i centri abitati.

3) Sono altresì individuati con apposito perimetro, a meri fini urbanistici, centri abitati minori.

4) All'interno dei centri abitati e dei centri abitati minori, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascun Sistema, sono individuate le seguenti aree distinte in cartografia nelle tavv. in scala 1/2000 con apposito simbolo grafico:

-Tessuti storici;

-Tessuti consolidati;

-Aree di trasformazione urbanistica

- " " " mediante intervento diretto

- " " " mediante piano urbanistico attuativo;

- " " " mediante intervento convenzionato con progetto unitario;

Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti;

-Aree di recupero e riqualificazione ambientale;

-Parchi e giardini;

-Aree pubbliche per attrezzature e servizi distinte in:

Aree a verde pubblico e attrezzato;

Parcheggi pubblici;

Attrezzature scolastiche;

Attrezzature collettive;

Attrezzature di interesse generale;

-Aree produttive industriali e/o artigianali;

- Aree pubbliche centrali degli insediamenti;
- Aree e tracciati ferroviari;
- Aree archeologiche;
- Orti urbani.

5) All'interno di tali aree, sono distinte le parti in cui l'attuazione urbanistico-edilizia di previsioni del primo Regolamento Urbanistico è in itinere al momento dell'adozione del secondo Regolamento Urbanistico (essendo state presentate le relative richieste di approvazione e/o essendo stato approvato o adottato il relativo piano attuativo e/o essendo stati rilasciati il permesso di costruire o altro titolo abilitativo prescritto dalle norme vigenti).

6) Nei centri abitati e nei centri abitati minori non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46.

7) All'interno di tali aree la superficie utile lorda (S.U.L. così come definita dal regolamento edilizio) minima per le nuove unità immobiliari residenziali non agricole non può di norma essere inferiore a mq.45, ai sensi dell'art.3.

art. 16 - *Parametri e standards urbanistici*

1) Al fine della applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento Urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M.1444/1968:

Tessuti storici - zona A

Tessuti consolidati ed aree di trasformazione urbanistica mediante intervento diretto - zona B

Aree di trasformazione urbanistica mediante piano urbanistico attuativo o mediante intervento convenzionato con progetto unitario - zona C

Aree produttive artigianali e industriali - zona D

Territorio aperto con l'esclusione delle aree individuate come zona F- zona E

Aree pubbliche per attrezzature e servizi, ANPIL Monteceneri, Parco fluviale dell'Arno, Aree e tracciati ferroviari - zona F.

2) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree in cui le presenti norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata dai seguenti parametri e standards.

3) Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, salvo quanto previsto all'art.3 comma 3, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art.41 sexies della L.n. 1150 del 17.8.1942 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. n.122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

4) In riferimento alle varie aree sono dettati i seguenti standards:

A) insediamenti residenziali e turistico ricettivi:

- istruzione	mq. 4,5/ab
- attrezzature collettive	mq. 3,5/ab
- verde pubblico	mq. 12,5/ab
- parcheggi pubblici	mq. 3,5/ab

Per le zone da trasformare tramite piano urbanistico attuativo o tramite intervento convenzionato con progetto unitario, nel caso in cui non sia possibile la cessione, nell'ambito della zona medesima, delle aree a standards per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, è consentita la monetizzazione e/o il reperimento in aree contigue.

B) insediamenti produttivi, artigianali e industriali (salvo quanto previsto all'art. 3, comma 3):

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

C) insediamenti di carattere commerciale e direzionale (salvo quanto previsto all'art. 3, comma 3):

per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; per i tessuti storici (zona A), per i tessuti consolidati e per le aree di trasformazione urbanistica mediante intervento diretto (zona B) tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

- per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta a tali standards, le dotazioni di cui all'art.10 della delibera del Consiglio Regionale n.137 del 25.5.1999 e quindi:

a) parcheggi per lo sosta stanziale all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, nella misura stabilita dal comma terzo del presente articolo in conformità dell'art.2, comma 2, della L.n.122 del 24.3.1989 (sostitutivo dell'art.41 sexies della L.n.1150/1942), maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) parcheggi per la sosta di relazione, nelle seguenti misure:

- esercizi commerciali di vicinato: mq.1.00/1.00 mq. di superficie di vendita, ridotto del 30% all'interno dei Tessuti storici;
- medie strutture di vendita: mq.1.50/1.00 mq. di superficie di vendita
più mq.1.00/1.00 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;

i raccordi viari relativi alle medie strutture di vendita devono rispettare le disposizioni dell'art.9, comma 2, della delibera del Consiglio Regionale n.137 del 25.5.1999;

D) insediamenti a carattere turistico ricettivo (tale standard assorbe quello di cui al 3° comma):

- un posto macchina per ogni camera più mq. 1.00/mc. 10 dei volumi di servizio.
- un posto macchina per quattro posti a tavola.

5) Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

- 6) Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- 7) In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti. Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti Norme in riferimento alle singole aree.
- 8) Per la definizione degli spazi di parcheggio e la loro quantità valgono le disposizioni contenute in apposito capitolo nel vigente Regolamento Edilizio comunale.
- 9) Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze minime dai confini e dalle strade sono definite in apposito capitolo nel vigente Regolamento Edilizio comunale. ,

art. 16 bis - ***Edilizia residenziale con finalità sociali***

- 1) Con esclusione degli interventi in itinere, per le trasformazioni con destinazione residenziale e/o mista di nuova previsione, assoggettate dal secondo Regolamento Urbanistico a Piano di Recupero, a Piano Attuativo o a Intervento convenzionato con progetto unitario, con S.U.L. residenziale maggiore di 660 mq, è fatto obbligo al soggetto attuatore, di riservare ad edilizia residenziale sociale una quota di alloggi non inferiore al 10% della superficie utile lorda (Sul) residenziale totale, salvo quanto diversamente definito dalle schede norma di cui all'elaborato 26.
- 2) Tali alloggi sono riservati alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere al mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia pubblica. L'Amm./ne Comunale, porrà particolare attenzione a peculiari categorie di soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.

3) In sede di stipula della convenzione dei singoli interventi sono definiti i quantitativi minimi di superficie utile lorda (Sul), da cedere in proprietà con finalità sociali e/o da riservarsi alla locazione a canone concordato a carico della proprietà in favore di soggetti indicati dall'Amm./ne Comunale, o dal soggetto dalla stessa delegato.

4) La durata del vincolo di destinazione a canone concordato potrà variare in base alla possibilità di ricevere contributi pubblici e verrà definita in sede di convenzione e/o con apposito regolamento, che disciplineranno anche l'entità del canone. Il regolamento disciplina inoltre le modalità di assegnazione degli alloggi.

5) Sono prevalentemente destinate ad edilizia residenziale con finalità sociali le aree di trasformazione AT29 Mimmole e AT31 Bersaglio. In tali aree la durata del vincolo di destinazione a canone concordato non potrà essere inferiore a 25 anni.

art. 17 - ***La classificazione del patrimonio edilizio esistente***

1) Il Regolamento Urbanistico, sulla base della rilevazione mediante schedatura condotta sul patrimonio edilizio urbano e rurale presente nel territorio comunale, secondo i contenuti prescritti al comma 2 dell'art.53 delle norme del Piano strutturale, definisce la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, così come definiti dalla L.R. n.01/2005.

2) Sono distinte le seguenti classi di immobili, definite dalla valutazione combinata del rapporto con il contesto e della qualità architettonica contenuti nelle schede di rilevazione che fanno parte integrante del presente Regolamento urbanistico:

qualificante - rilevante valore: **classe I** , edifici vincolati ai sensi della L.n.1089/1939 e/o del Titolo I del D.Lgs n.490/99 e/o dalla parte II del D.Lgs 42/2004 di particolare interesse storico-architettonico;

qualificante - valore: **classe II** , edifici di interesse storico architettonico;

complementare - valore: **classe III 1**, edifici di interesse morfo-tipologico o comunque di riferimento per il contesto edilizio o paesistico;

complementare - scarso valore: **classe III 2**, edifici di interesse morfologico;

neutro - scarso valore: **classe IV**, edifici di scarso interesse architettonico compatibili con il contesto insediativo;

neutro - nullo valore: **classe V 1**, edifici di interesse architettonico nullo;

contrastante - nullo valore: **classe V 2**, edifici di nullo interesse architettonico non compatibili con il contesto;

impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi: **classe VI**, complessi unitari .

3) Sono classificati di classe I gli edifici di rilevanza storica e culturale e di peculiarità tipologica e morfologica. Vi rientrano gli edifici ed i complessi che assumono, per integrità e conservazione degli elementi originari, un particolare valore di testimonianza storica e architettonica, nonché di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale, costituendo pertanto, unitamente alla pertinenza, articolazione del patrimonio edilizio invariante strutturale riconosciuto dal Piano strutturale.

4) Sono classificati di classe II gli edifici generalmente di impianto preottocentesco o ottocentesco, scarsamente o coerentemente trasformati, e principale connotazione del tessuto urbano del capoluogo fiesolano. Insieme alle loro pertinenze costituiscono una quota importante degli edifici invariati di cui al Piano strutturale. Nel territorio agricolo, corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella distribuzione territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.

5) Sono classificati di classe III.1 gli edifici analoghi a quelli di classe II, che per effetto di più consistenti trasformazioni presentano minore rilevanza tipologica ma costituiscono un solido riferimento entro il contesto edilizio prossimo.

6) Sono classificati di classe III.2 gli edifici che costituiscono la parte più recente del patrimonio invariante ai sensi del Piano strutturale e presentano caratteri morfologici di particolare valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi.

7) Sono classificati di classe IV gli edifici che provengono da alterazioni dei caratteri originari del patrimonio precedente alla seconda guerra mondiale, o di formazione successiva, comunque coerente ed in equilibrio con l'ambiente costruito, anche se di minor valore.

8) Sono classificati di classe V.1 gli edifici i cui caratteri originari siano stati fortemente alterati e gli edifici di formazione recente privi di relazioni strutturate con il contesto nei cui confronti restano sostanzialmente estranei.

9) Sono classificati di classe V.2 gli edifici la cui configurazione intrinseca e il cui rapporto con il contesto siano da considerare detrattori delle qualità dell'ambiente urbano e rurale di riferimento e dei quali è da perseguire la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico edilizi del contesto.

10) Sono classificati di classe VI i complessi edilizi, anche composti da numerose unità, in quanto esito sincronico e uniforme per materiali, tipologie, caratteri planoaltimetrici, finiture e sistemazione di pertinenze, di un progetto unitario o di uno strumento urbanistico attuativo. L'individuazione di tale unitarietà implica modalità corrispondentemente unitarie nelle trasformazioni ammissibili degli organismi edilizi esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente interno ai complessi di classe VI di cui alle categorie e10, e11, e12, e13, e15, t11 dovranno essere attuati unitariamente con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche, previo progetto unitario.

art. 18 - *Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati*

1) Alle nuove costruzioni, realizzate dopo l'entrata in vigore del primo e del presente secondo Regolamento Urbanistico e pertanto non identificate in cartografia e/o non classificate, si applicano gli interventi ammissibili per gli edifici di classe V.1 con esclusione degli interventi di cui alle categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14, t6, t10, t11, fatti salvi gli edifici con destinazione artigianale e/o industriali esistenti alla data di adozione del presente secondo Regolamento Urbanistico. E' data la facoltà di cui all'art.19, comma primo e secondo.

2) Per gli edifici non rilevabili o comunque non rilevati al momento della schedatura, qualora il soggetto avente titolo non si avvalga della facoltà di cui all'art.19, comma terzo,

sono ammissibili gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4 dell'art.20.

3) Periodicamente, di norma ogni dieci anni, il Comune potrà procedere alla verifica della schedatura ed al suo eventuale aggiornamento.

art. 19 - Validità della schedatura

1) Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proposte di intervento, anche in difformità dalla classificazione vigente, di ridotta entità la cui caratterizzazione abbia minima incidenza sulle motivazioni della classificazione.

In particolare, per quanto riguarda la costituzione di nuove unità abitative negli edifici esistenti nel territorio comunale, si potrà presentare una proposta progettuale che evidenzi l'effettiva aderenza ai seguenti criteri:

- valore storico-architettonico-ambientale del manufatto;
- posizione del manufatto (in piano, pendio);
- lettura storico-tipologica del processo di formazione (sincronico, diacronico);
- classificazione attribuita dalla Variante al Regolamento urbanistico "Classificazione del Patrimonio edilizio esistente nei Centri abitati, Centri abitati minori e Territorio aperto.

2) La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente, nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale, culturale o di interesse pubblico non consentito dalla classificazione.

3) I due commi precedenti si applicano anche per gli immobili non rilevabili o comunque non rilevati al momento della schedatura.

4) La Commissione Urbanistica si esprime in merito alle richieste di cui ai precedenti commi, senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico.

5) Il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto è inoltre soggetto alle seguenti prescrizioni:

a) Sono fatte salve le schede della variante al P.R.G.C per le zone agricole (approvata con Del. G.R. n.9205 del 10/09/1984) per quanto riguarda la descrizione tipologica dei corpi edilizi ed il totale delle unità abitative.

Nel caso sia presente la denominazione “PRE-PROGETTO UNITARIO” si deve intendere la necessità di presentare all’amministrazione comunale una proposta di utilizzazione dalla quale si evinca il numero e le dimensioni delle unità immobiliari che si vogliono realizzare; proposta da sottoporre al parere della Commissione urbanistica.

b) La Commissione Urbanistica si esprime sulla possibilità di incremento delle unità abitative, previa istanza documentata, secondo i criteri e la casistica di cui all’art.66. Gli elaborati da presentare sono quelli previsti dal Regolamento edilizio.

6) Gli interventi ammissibili sugli edifici presenti all’interno del perimetro dei Piani di Recupero (PR) o delle Aree di trasformazione urbanistica (AT) sono quelli indicati agli artt. 36 e 38 delle presenti Norme.

Dopo la realizzazione degli interventi gli edifici assumeranno la classe di valore individuata nell’elenco e nella scheda di classificazione.

Alle eventuali nuove costruzioni si applicano gli artt. 18 e 19 delle presenti Norme.

art. 20 - *Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente*

1) Con riferimento agli artt.78-79-80-81 della L.R. 1/2005, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti:

- e1** -manutenzione ordinaria
- e2** -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
- e3** -manutenzione straordinaria;
- e4** -restauro e risanamento conservativo;
- e5** -ristrutturazione edilizia;
- e6** -demolizione e fedele ricostruzione
- e7** -demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale
- e8** -demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza
- e9** -addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande
- e10** -addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell’aspetto esteriore
- e11** -rialzamento del sottotetto e/o realizzazione di terrazze a tasca
- e12** -rialzamento del sottotetto e/o realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione

dell'aspetto esteriore

- e13** -chiusura delle logge, portici, pilotis
- e14** -aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate
- e15** -realizzazione di autorimesse pertinenziali
- e16** -ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola
- e17** -opere per il superamento delle barriere architettoniche
- e18** -installazione di vetrine, insegne e tende
- e19** -strutture temporanee per l' occupazione del suolo pubblico.
- e20** -addizione di volumi tecnici interrati o seminterrati fino a 10 mq
- e21** - realizzazione di terrazze a tasca
- e22** - realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore:

art. 21 - La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1) Ai sensi e per gli effetti della L.R.n.1/2005, le opere corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.20 sono così definite:

e1- manutenzione ordinaria:

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti , tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria e1:

- 1-il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- 2-la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- 3-il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- 4-il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- 5- lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- 6- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;

7- la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento.

8 La installazione di pannelli solari o fotovoltaici nei casi disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

e2- manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:

opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano la mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria e2:

1-gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6 della categoria e1 quando comportino mutamento o alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;

2-il rifacimento del manto di copertura con sostituzione parziale o totale della struttura di sostegno, la installazione della linea vita per l'accesso in sicurezza alla copertura e la creazione di un'apertura a filo tetto della dimensioni massime di cm 100x80.

e3- manutenzione straordinaria:

opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazione della destinazione d'uso né frazionamento dell'unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia sul piano strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale. In particolare, tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali o verticali con ruoli portanti né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Rientrano altresì nella presente categoria d'intervento le opere che comportano lievi modifiche distributive non incidenti sugli elementi strutturali; la realizzazione di collegamenti verticali quando mancanti o la loro eliminazione; lievi modifiche alle quote dei solai o dei vespai al piano terra per

adeguamento dell'altezza utile abitabile; apertura di piccole finestre di superficie massima non superiore a mq. 0,50 per servizi igienici e cucine; la installazione di pannelli solari o fotovoltaici nei casi previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

e4- restauro e risanamento conservativo:

opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali opere comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare il frazionamento dell'unità immobiliare.

e5- ristrutturazione edilizia:

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle che possono comportare anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le caratteristiche strutturali, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Rientrano in questa categoria di intervento:

1-le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante. E' consentita la creazione di aperture a filo tetto la cui superficie non può superare il rapporto massimo di 1/30 della falda e comunque entro il limite massimo di una per ciascun vano. E' consentito altresì il

rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento del cordolo stesso secondo le soluzioni del paramento esterno e dove il cordolo non sia stato già realizzato con precedenti interventi autorizzativi;

2-le opere per la realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare, ottenendosi altezze non inferiori a 2.40 m. nel vano esistente e a 1.80 m. nel soppalco. La superficie del soppalco non dovrà superare il 60% della superficie del vano preesistente e non dovranno essere introdotte modifiche alle strutture portanti dell'edificio;

3-opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture;

4-opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio e il suo adeguamento igienico sanitario, con modifiche alle strutture orizzontali e verticali;

5- opere che comportino lo svuotamento dell'involucro edilizio con il mantenimento dei fronti.

Gli interventi di cui al punto 4) e 5) non sono ammessi negli edifici di classe III.1 specificati agli artt.35 e 73.

e6- demolizione e fedele ricostruzione:

interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

e7- demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale:

sono gli interventi nei quali la demolizione totale o parziale sia finalizzata alla eliminazione delle dissonanze desumibili dalla scheda di rilevazione e la ricostruzione a parità di volume e di superficie sia finalizzata alla armonizzazione con gli elementi di invarianza del contesto prossimo dell'ambiente costruito.

e8- demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza:

nel caso di manufatti destinati a funzioni di ricovero e servizio, successivi al 1939, ancorché non schedati, è ammissibile la demolizione con ricostruzione in diversa localizzazione sul lotto di pertinenza, anche con accorpamento dei volumi, con altezza massima di 2.40 m. e con superficie coperta e volumetria inferiori o uguali all'esistente, previo progetto unitario esteso all'intera superficie e nel rispetto degli elementi contestuali di ogni singola zona. Il limite massimo di ml. 2,40 può essere superato solo nel caso di ricostruzione in aderenza all'edificio principale e su fronti secondari, fino alla concorrenza della quota del solaio esistente al primo piano, e che non superi il 15% della superficie utile esistente.

e9- addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande:

nei casi specificati dalle presenti norme, è consentito un aumento volumetrico fino ad un massimo del 5% del volume della singola unità immobiliare, non cumulabile fra unità diverse e sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%, per la realizzazione di servizi igienici o locali accessori per impianti tecnologici o per l'ampliamento del locale di cucina o per la realizzazione di verande o per adeguamenti funzionali o per la realizzazione di logge nella unità immobiliare (da valutarsi al 50% del proprio volume).

La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti ad esclusione del fronte principale e dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico-culturale, e igienico sanitarie.

Nel caso di edifici con più unità immobiliari il progetto deve prendere in esame l'intero edificio o porzioni che abbiano la stessa unità formale e strutturale, e deve rispettare i caratteri tipologici e formali e materiali d'insieme.

Sono considerati impianti tecnologici ai fini dell'ammissibilità degli interventi della categoria e9:

cabine elettriche

locali caldaia

locali per il condizionamento dell'aria

locali per trattamento e deposito di acque idrosanitarie

locali macchine e extracorsa per ascensori

apparati per la sicurezza e l'igiene

depositi di rifiuti urbani

locali a servizio del giardinaggio e tettoie

locali a servizio di impianti tecnologici

vani scala sopra linea di gronda

L'intervento non è ammesso per gli immobili sui quali sia già stato realizzato con il primo Regolamento Urbanistico.

e10- addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore:

sono gli interventi di cui alla categoria e9 che non modifichino la sagoma altimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente strade e spazi pubblici.

e11- rialzamento del sottotetto:

negli edifici con destinazione esistente residenziale non agricola è ammesso un rialzamento misurato al filo interno della parete perimetrale fino a 80 cm (rispetto a quanto regolarmente autorizzato) senza modificare la tipologia della copertura. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, il rialzamento dovrà allinearsi a tali elementi ed a tal fine è ammessa una tolleranza di quota pari a + o -20%.

L'intervento di categoria e11 non è ammesso per gli immobili sui quali esso sia già stato realizzato ai sensi dell'art. 9 della Variante al PRGC ex L.R.n.59/80 approvata con delibera della Giunta regionale n.3.400 del 17/4/1990 e per gli immobili sui quali sia già stato realizzato dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico.

L'intervento è ammesso nei casi e nei limiti di cui all'art.35. E' inoltre ammesso per gli immobili di cui alle schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente N. 357-F e N. 358-F, con rispettivo progetto unitario e realizzazione unitaria.

Nel caso di edifici con più unità immobiliari il progetto deve prendere in esame l'intero edificio o porzioni che abbiano la stessa unità formale e strutturale, e deve rispettare i caratteri tipologici e formali e materiali d'insieme. La creazione di nuove unità

immobiliari mediante frazionamento è consentita nel rispetto delle presenti norme.

e12- rialzamento del sottotetto senza modificazione dell'aspetto esteriore:

sono gli interventi di cui alla categoria e11, consentiti per gli edifici a destinazione esistente residenziale non agricola con il vincolo di non modificare l'aspetto esteriore del fronte principale e delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici.

e13- chiusura delle logge, portici e pilotis:

- interventi che operano la chiusura delle logge purché esistenti al 2001 mediante la sola installazione di infissi vetrati in legno o ferro verniciato volti a realizzare ambienti abitabili al servizio delle abitazioni. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in fronti non direttamente prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico e sempre che il progetto prenda in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio e siano rispettati i requisiti igienici degli ambienti interessati.

-interventi che operano la chiusura dei portici mediante infissi vetrati in legno o ferro verniciato;

- interventi che operano la chiusura di pilotis finalizzata alla creazione di spazi complementari alle abitazioni relativi a servizi e parcheggio. Il progetto dell'opera dovrà prendere in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio.

Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni dell'apposito capitolo del vigente Regolamento Edilizio.

Nel territorio aperto la chiusura delle logge è ugualmente disciplinata nel Regolamento Edilizio integrato, per i **“Fienili separati a due piani”** dalla disposizione del punto B.4 dell'art.66 delle presenti Norme.

e14- aumento o realizzazione di superfici accessorie *interrate o seminterrate* :

interventi in locali interrati o seminterrati volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modifichino la sagoma planimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico, accessibili dall'interno, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili con o senza scavo nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso, con altezza inferiore a 2.40 m.. La realizzazione di tali volumi non

deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo dell'edificio, e può comportare la apertura di finestre su fronte già fuori terra senza modificazione alle quote del terreno e compatibilmente con la classe di valore.

e15- realizzazione di autorimesse pertinenziali:

realizzazione di volumi interrati o seminterrati nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a mq.1,00/10 mc. di costruzione, da destinare al ricovero di autovetture, al servizio esclusivo delle unità immobiliari esistenti, detraendo le superfici coperte o scoperte destinate a parcheggio già esistenti. Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume esistente e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato con riporto di terreno vegetale;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente;
- ove l'accesso avvenga da spazi pubblici è vietato l'uso di infisso o anta in lamiera metallica per la chiusura.

La realizzazione delle autorimesse di cui al presente alinea è consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, pari all'aumento di valore prodotto dalla volumetria realizzata, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalla norme vigenti).

Nei casi specificati agli artt.35 e 73, fatto salvo l'edificio di cui alla scheda 26-F, l'intervento è consentito solo in situazioni di inaccessibilità, per tale intendendosi la mancanza e l'impossibilità di realizzazione di un accesso carrabile all'area di pertinenza dell'edificio.

Per l'edificio in Fiesole di cui alla scheda 26-F destinato ad attrezzature collettive con simbolo di attrezzatura socio sanitaria è consentita la realizzazione di un autorimessa

seminiterrata a servizio delle attività socio sanitarie, con le seguenti condizioni: - che la progettazione si basi su una attenta analisi della situazione di fatto con particolare riferimento al patrimonio archeologico, ai caratteri storico ambientali e storico artistici della zona e che siano previsti tutti gli accorgimenti e tutte le opere necessarie a minimizzarne l'impatto; che l' autorimessa non occupi più del 30% dell' area di pertinenza al fine di consentire il mantenimento o la previsione di adeguate sistemazioni a verde.

e16- ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola:

opere riconducibili agli interventi e5 che, in edifici a destinazione agricola e nei limiti delle presenti Norme, comprendono il trasferimento di volumetrie entro il limite del 10% del volume degli edifici aziendali, fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, ferma restando la destinazione agricola.

e17- opere per il superamento delle barriere architettoniche

sono gli interventi di cui alla L.n.13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.n.104/1992, e dal vigente Regolamento Edilizio.

e18- installazione di vetrine, insegne e tende

sono gli interventi la cui descrizione, ammissibilità e caratteristiche, sono contenuti nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Fiesole. Tale normativa è applicata all'intero territorio comunale.

e19-strutture temporanee per l'occupazione del suolo pubblico

sono gli interventi la cui descrizione, ammissibilità e caratteristiche sono contenuti nel vigente Regolamento Edilizio. Tale normativa è applicata all'intero territorio comunale.

e20-addizione di volumi tecnici interrati o seminterrati fino a 10 mq

realizzazione di volumi interrati o seminterrati in terrazzamenti esistenti nella misura fino ad un massimo di 10 mq di superficie utile lorda e altezza minore di 2,40 m, da destinare a volumi tecnici, non cumulabile fra unità diverse, e sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%; devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato a prato con riporto di terreno vegetale;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente;

e21- realizzazione di terrazze a tasca:

E' consentita la realizzazione di terrazza a tasca nella copertura esistente per gli edifici a destinazione esistente residenziale non agricola a condizione che la terrazza risulti incassata nella copertura stessa, che la sua profondità non sia superiore a 2.00 m., e comunque nel rispetto dei principi di tutela paesaggistico ambientale e storico-culturale.

e22- realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore:

sono gli interventi di cui alla categoria e21, consentiti per gli edifici a destinazione esistente residenziale non agricola con il vincolo di non modificare l'aspetto esteriore del fronte principale e delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici.

1 bis) Negli edifici realizzati o resi abitabili, per nuova edificazione o per recupero, a partire dall'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico, non sono consentiti gli interventi che comportano incremento di volume o superficie di cui alla categorie d'intervento e9, e10, e11, e12, e13, e14;

2) Gli interventi di cui ai punti e9, e10, e11, e12, e13, e14, realizzati dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico non sono reiterabili.

3) In presenza di edifici individuati dal Piano strutturale come invariati strutturali, la attuazione degli interventi edilizi ammessi dalle presenti norme non dovrà determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza di cui all'art.14 delle norme del Piano strutturale. Dovrà pertanto essere dimostrata nei progetti la sostanziale conservazione di:

- caratteristiche planoaltimetriche delle aree di pertinenza definite dalle relative opere di contenimento del terreno, per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche, e dalle pavimentazioni;
- elementi che sostanziano il rapporto edificio/strada, ossia distacchi dal fronte stradale, recinzioni, accessi ed eventuali portici;

- elementi che sostanziano il rapporto edificio/tessuto insediativo, ossia gli allineamenti degli elementi orizzontali che caratterizzano il fronte principale, la misura ed il ritmo degli aggetti ed il ritmo delle aperture del medesimo fronte

4) Indipendentemente dal tipo di intervento ammissibile in base alla classificazione (attribuita anche ai sensi dell'art.19), nei manufatti interamente abusivi sanati ai sensi del Capo IV della L.n.47/1985 e della L.n.724/1994 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso e non sono consentiti gli interventi di categoria e9, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e20, t6, t10, t11. Per gli stessi manufatti, nel territorio aperto e nelle aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (di cui agli artt.48 e 32 delle presenti norme) è altresì prescritto il mantenimento del volume sanato e della superficie e gli interventi ammissibili non possono eccedere quelli di cui alle categorie e1, e2, e3, e7; l'intervento di cui alla categoria e7 è inoltre assentito solo previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dal cambio di destinazione d'uso, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti);

5) Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano per i manufatti ricompresi nei piani di recupero di cui all'art.36.

6) Le categorie di intervento di cui al presente articolo sono ammesse nei casi e nei limiti di cui agli artt.35 e 73 fatto salvo quanto consentito nell'ambito dei piani di recupero secondo quanto previsto dalla disciplina di tali zone. L'intervento di rialzamento del sottotetto di cui alla categoria e11 o e12 non è cumulabile con l'intervento di categoria t11. La realizzazione di uno di essi esclude la possibilità di eseguire l'altro, relativamente alla stessa unità immobiliare.

7) Nel territorio aperto non sono applicabili le categorie di intervento e11, e12, e21 ed e22 ancorchè ammissibili con la classe di valore dell'edificio.

art. 22 - *Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I, II e III.1.*

1) Gli interventi di tipo e1, e2, e3 relativi agli edifici classificati di classe I, II e III.1, presenti sull'intero territorio comunale, devono osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) **Intonaci**: devono essere realizzati del tipo "civile", mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. E' consentita la finitura "a rasa pietra".

b) **Infissi esterni**: in legno di essenze locali verniciato o naturale nelle sezioni e partiture originarie.

Negli edifici classificati III.1 è ammessa la formazione di infissi in metallo verniciato.

c) **Dispositivi di oscuramento**: non sono ammessi per gli edifici di classe I e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici di pietra a vista (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno), qualora non preesistenti.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina".

d) **Porte esterne**: sono ammesse nelle forme tradizionali in legno di essenze locali verniciato o naturale (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Negli edifici di classe I possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

E' ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro.

e) **Rifacimento della sistemazione esterna**: comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività, essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

f) **Pavimentazione o marciapiedi girocasa**: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale, e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti, oppure in cotto.

- g) **Sistemazione del terreno:** devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.
- h) **Pavimenti:** devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali.
- i) **Rifacimento del manto di copertura:** deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.
- l) **Manto di copertura:** in embrici e coppi con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.
- m) **Gronda:** nella forma, configurazione e aggetto preesistenti; i correnti "a sporgere" dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, come ville e case padronali, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.
- n) **Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:** è ammessa l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici.
- o) **Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento:** eventuali centrali termiche se ricavate all'interno del volume esistente dovranno utilizzare, possibilmente, vani di carattere marginale.
- p) **Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:** la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.
- q) **Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:** la loro localizzazione, se interna all'edificio, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.
- r) **Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:** la realizzazione di nuove porte o chiusure interne è ammessa mantenendo lo schema distributivo originario.
- Nel caso in cui risulti indispensabile procedere al tamponamento di una apertura provvista di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista.
- s) **Aperture esterne:** è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture incongrue.

La riapertura di porte e/o finestre tamponate è ammessa solo nel caso in cui non contrasti con la configurazione architettonica raggiunta e consolidata.

t) **Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:** è ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

u) **Costruzione di vespai e scannafossi:** gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare le quote del terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra o cotto (larghezza massima consentita dello scannafosso 80 cm.).

art.23 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I e II ricadenti nel territorio aperto.

1) Gli interventi di tipo e1, e2, e3 relativi agli edifici di classe I e II sono soggetti – oltre che a quelle dell'art.22 - alle seguenti ulteriori disposizioni quando ricadono nel territorio aperto:

a) **Pavimentazione dell'aia:** è ammessa la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di lastronate tradizionali in pietra o in cotto, oppure di battuto di cemento.

b) **Arredo vegetale:** sono ammesse le essenze arboree di cui al Regolamento Edilizio vigente nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali, in rapporto alla casa, con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea.

E' prescritto in ogni caso il mantenimento o il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati, alberi a filare, a gruppi, siepi, ecc.).

c) **Recinzioni:** sono ammesse soltanto quelle costituite da siepi vive e di altezza non superiore a 1.20 m. nelle essenze tradizionali con esclusione di cancellate o di reti a maglia sciolta. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).

Limitatamente al resedio (o area di pertinenza edilizia) è ammessa l'introduzione di reti a maglia di altezza non superiore a 1.80 m. per il perimetro complessivo del resede con esclusione delle divisioni interne da realizzare solo con siepi vive..

d) **Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni:**

- **Pavimenti:** devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con

eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali. Devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.).

- **Rivestimenti esterni:** non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

e) **Gronda:** nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a 10 cm..

f) **Gioghetto** (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

g) **Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:**

- **Bagni:** dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

- **Cucina:** non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello).

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.

art. 24 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e4 sugli edifici esistenti di classe I e II.

1) Per gli edifici classe I e II, gli interventi di tipo e4 devono osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) **Rinnovo strutturale del tetto:** negli edifici classificati I, possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di campigiane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici classificati II ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali.

Negli edifici di classe I e II è ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati

coibenti termoisolanti e soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

b) **Rinnovo strutturale di solai:** Le stesse indicazioni di cui alla lettera a) valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

E' ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

art. 25 - ***Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia - articolo modificato con D.C.C. n. .../2017***

1) Sono definiti i seguenti interventi di trasformazione urbanistico-edilizia:

t1- nuova edificazione, ovvero la realizzazione di una costruzione interamente nuova, indipendentemente dai materiali impiegati, dal suo rapporto con il suolo e dalla sua durata; è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento urbanistico;

t2- opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune; sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme e/o agli elaborati del Regolamento urbanistico;

t3- infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme e/o agli elaborati del Regolamento urbanistico;

t4- depositi di merci e materiali all'aperto, che comportino trasformazione permanente del suolo; sono consentiti soltanto nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo PR 13, nei limiti previsti;

t5- ristrutturazione urbanistica, comprendente gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso in tutto o in parte, mediante un insieme sistematico di opere edili, anche con modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; è consentita nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo PR, PUC e AT di cui agli artt.36 e 38, nei casi e nei limiti previsti;

t6- addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti con destinazione non residenziale fino ad un massimo del 12% del volume esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare esistente, non assimilabile alle categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14, e non cumulabile fra più unità. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti); è consentita nei casi previsti dagli artt.35 e 73; L'intervento, fatto salvo quanto specificato al successivo capoverso non è ammesso per gli immobili sui quali sia già stato realizzato dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico.

Per le attività alberghiere, le attività produttive artigianali e/o industriali, le attività culturali autorizzate alla data di adozione del presente secondo Regolamento Urbanistico potrà essere consentito, nell'ambito della categoria d'intervento t6, con le stesse caratteristiche e condizioni, un aumento di volume complessivo pari al 20% del volume esistente esclusi gli aumenti già realizzati, previa approvazione di progetto unitario esteso all'intera proprietà e sottoscrizione della relativa convenzione, detratti gli eventuali aumenti di volume realizzati nell'ambito della stessa categoria d'intervento t10 e/o t6 dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico. Nell'ambito del progetto unitario convenzionato si applica l'art. 16 comma 4. I termini di validità della presente previsione decorrono dalla D.C.C. n. ... del .../.../2017.

Nelle aree di protezione storico ambientale definite dal vigente P.T.C.P. gli interventi di ampliamento t6 e t10 sono ammessi in misura non superiore al 10% del volume esistente.

t7- opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i precedenti parametri urbanistici; sono consentite negli edifici di classe V.1 e V.2 nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

t8- ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o accidentali recenti, con il mantenimento dei caratteri morfo-tipologici per gli edifici di classe I, II, III.1, III.2, e in ogni caso con il mantenimento degli originari parametri urbanistici;

t9- demolizione senza ricostruzione, ossia l'operazione di eliminazione volontaria, parziale o totale, di un organismo edilizio; è consentita negli edifici di classe V.2 nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

t10- realizzazione di volumi interrati o seminterrati nelle pertinenze o all'interno di edifici non residenziali, istituzioni culturali, attività alberghiere e di ristorazione, attrezzature socio-sanitarie, fino ad un massimo del 12% del volume esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare, non assimilabile alla categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14, e non cumulabile fra più unità; tali volumi sono realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo.

Tali interventi sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti); è consentita nei casi previsti dagli artt.35 e 73.

L'intervento, fatto salvo quanto specificato al successivo capoverso, non è ammesso per gli immobili sui quali sia già stato realizzato dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico.

Per le attività alberghiere, le attività produttive artigianali e/o industriali, le attività culturali, autorizzate alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico potrà essere consentito, nell'ambito della categoria d'intervento t10, con le stesse caratteristiche e condizioni, un aumento di volume complessivo pari al 20% del volume esistente esclusi gli aumenti già realizzati, previa approvazione di progetto unitario esteso all'intera proprietà e sottoscrizione della relativa convenzione, detratti gli eventuali aumenti di volume realizzati nell'ambito della stessa categoria d'intervento t10 e/o t6 dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico. Nell'ambito del progetto unitario

convenzionato si applica l'art. 16 comma 4. I termini di validità della presente previsione decorrono dalla D.C.C. n. ... del .../.../2017.

Nelle aree di protezione storico ambientale definite dal vigente P.T.C.P. gli interventi di ampliamento t6 e t10 sono ammessi in misura non superiore al 10% del volume esistente.

La destinazione dei singoli locali interrati o seminterrati è soggetta alla verifica delle normative igienico sanitarie, così come riportate nel regolamento edilizio.

t11- addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti con destinazione residenziale non agricola fino ad un massimo di 50 mc., riferito a ciascuna unità immobiliare, e non cumulabile fra più unità, non assimilabile alle categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti); è consentita nei casi previsti dagli artt.35 e 73;

t12- cambio di destinazione di edifici ed aree anche senza opere; le presenti norme indicano i casi in cui è soggetto a titolo abilitativo; tale intervento non è consentito negli edifici realizzati in aree p.e.e.p.;

t13- ricostruzione di ruderi la cui consistenza planivolumetrica sia rilevabile da elementi strutturali certi riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione con esclusione degli interventi di cui alle categorie e9, e10, e11, e12, e14, e15, t6, t10, t11;

t14- piscine; sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

t15- campi da tennis; sono consentiti nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme.

1 bis) Le categorie di intervento di cui al presente articolo sono ammesse nei casi e nei

limiti di cui agli artt.35 e 73 fatto salvo quanto consentito nell'ambito dei piani di recupero secondo quanto previsto dalla disciplina di tali zone.

2) Gli aumenti di volume consentiti dagli interventi di cui ai punti t6 e t10, relativamente alla stessa unità immobiliare, non sono tra loro cumulabili; l'intervento di categoria t11 non è cumulabile con l'intervento di rialzamento del sottotetto di cui alla categoria e11 o e12; la realizzazione di uno di essi esclude la possibilità di eseguire l'altro, relativamente alla stessa unità immobiliare.

3) Gli interventi di cui alle categorie t6, t10, t11, se realizzati dopo l'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico, non sono reiterabili.

4) Negli edifici realizzati o resi abitabili, per nuova edificazione o per recupero, a partire dall'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico, non sono consentiti gli interventi che comportano incremento di volume o superficie di cui alla categorie d'intervento t6, t10, t11 fatti salvi gli edifici con destinazione produttive artigianali e/o industriali;

art. 26 - Aree pertinentziali all'interno dei centri abitati e dei centri abitati minori

1) Nelle aree pertinentziali degli edifici ricadenti all'interno dei centri abitati e dei centri abitati minori è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storica e testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi),
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque,
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere,
- le recinzioni,
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei,
- i cancelli,
- le pavimentazioni,
- gli arredi fissi in genere.

2) E' ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi e percorsi che dovrà

garantire il mantenimento degli elementi di cui al comma 1 e conservare tecniche costruttive coerenti con il contesto.

E' ammessa altresì la costruzione di piscine e campi da tennis, quando rispondenti alle prescrizioni di cui rispettivamente agli artt. 77 e 79 ed a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al comma 1.

3) Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente, e fatto salvo quanto previsto dagli artt. 35 e 73.

art. 27 - Rilevanza storica. Definizione

1) La rilevanza storica dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, è verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore alla seconda guerra mondiale;
- coerenza tipologica, formale e strutturale;
- tecniche costruttive tradizionali;
- impiego di materiali locali.

Capo II. Gli ambiti di tutela- La conservazione e la trasformabilità

art. 28 - Tessuti storici

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art.83 delle norme del P.S, all'interno dei centri abitati e dei centri abitati minori con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico. Sono caratterizzate da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

residenziale;

direzionale;

artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;

artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;

commerciale di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita) e medie strutture di vendita fino a 500 mq. di superficie di vendita;

turistico-ricettiva alberghiera

turistico-ricettiva extralberghiera

pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative

pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale, sociali e religiose

parcheggio a servizio delle attività ammesse

parcheggi pubblici o di uso pubblico

verde privato.

3) Gli interventi disciplinati all'art.20 del presente Regolamento Urbanistico sulla base della classe di ciascun edificio, riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati.

4) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività anche in

assenza di opere, ai sensi dell'art.58 della L.R. n.1/2005.

art. 29 - Tessuti consolidati

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art.84 delle norme del Piano strutturale, all'interno dei centri abitati e dei centri abitati minori, con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico. Sono aree di formazione anche recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

residenziale;

direzionale;

artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;

artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;

commerciale di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita); medie strutture di vendita fino a 1500 mq. di superficie di vendita nel Centro civico di Caldine, in attuazione dello strumento urbanistico attuativo già approvato;

turistico-ricettiva alberghiera

turistico-ricettiva extralberghiera

pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative

pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale, sociali, religiose

parcheggio a servizio delle attività ammesse

parcheggi pubblici o di uso pubblico

verde privato.

3) Gli interventi urbanistico-edilizi ammessi riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati, nonché la eventuale nuova edificazione in aree interstiziali inedificate.

4) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in

assenza di opere, ai sensi dell'art.58 della L.R.n.1/2005.

art. 30 - Area del Campeggio di Poggio Magherini

1) Nell'area del Campeggio di Poggio Magherini, perimetrata con apposito simbolo grafico nella tav. 4.4 in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico, sono consentite oltre alla funzione di campeggio anche le funzioni previste dalla L.R. 42/2000 art.30; si applicano le seguenti disposizioni:

- la superficie destinata a piazzole e viabilità non deve essere superiore al 30% del totale;
- devono essere impiegate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e amovibili, al fine di consentire operazioni di recupero ambientale, e devono essere mantenute le alberature e i livelli esistenti del terreno.

2) Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti sono consentiti gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e5, e6, e8, e9, e17, t6 riferito alla volumetria complessiva esistente.

art. 31 - Aree pubbliche centrali degli insediamenti

1) Costituiscono le parti dello spazio pubblico degli insediamenti caratterizzate da rilevanza storica, simbolica, funzionale, che conferisce loro un ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'intero insediamento. Nei limiti di cui al comma terzo del presente articolo, dovrà essere favorito l'esercizio delle seguenti attività:

il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore

la sosta di relazione

le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose

i mercati all'aperto

l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi (bar e ristoranti) nel rispetto delle norme di Regolamento Edilizio vigente.

2) Tali aree sono distinte in cartografia nelle tavv. in scala 1/2000 con apposito simbolo grafico.

3) All'interno di tali aree devono essere conservati:

- le pavimentazioni, gli elementi di decoro ed arredo e le recinzioni aventi rilevanza di memoria storica;

- le alberature , gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali limitatamente alle specie vegetali indicate nell'Elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento edilizio comunale e quando non in contrasto con i criteri relativi a tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti di cui all'art.30 delle norme del piano strutturale.

4) Per le aree pubbliche centrali degli insediamenti l'Amministrazione comunale promuove progetti unitari di riqualificazione, finalizzati al recupero degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo, alla razionalizzazione e riqualificazione della segnaletica stradale e delle insegne ai sensi della "Disciplina della qualità visiva dell'ambiente urbano" (costituente l'allegato "E" al Regolamento edilizio vigente) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 26.04.1999, alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

art. 32 - Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti

1) Sono le aree che costituiscono la formalizzazione del rapporto tra gli insediamenti e le formazioni paesistiche ed ambientali contigue.

2) Sono distinte in cartografia alle tavv. in scala 1/5000 e 1/2000 del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo grafico.

3) Le attività ammesse riguardano :

orticoltura

giardinaggio

agricoltura

parcheggio a servizio delle attività ammesse

verde privato.

4) Tali attività devono perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni agrarie esistenti, nonché il recupero e la riqualificazione delle parti degradate.

5) Non è ammessa la nuova edificazione, ad eccezione dei manufatti precari di servizio di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65 e fatto salvo quanto previsto dagli artt. 35 e 73.

6) Fanno parte di tali aree i Tessuti incoerenti e aree di frangia già individuati dal Piano strutturale, la cui trasformazione non è prevista, o è prevista solo in parte, dal presente Regolamento Urbanistico. Tali aree sono: Fiesole Borgunto (via Peramonda), Olmo,

Querciola, Compiobbi-Sambre. Al loro interno le attività di cui al terzo comma del presente articolo, sono ammesse quando non comportino mutazioni sostanziali negli assetti colturali e fondiari esistenti, nonché trasformazioni irreversibili del terreno.

7) E' fatto salvo quanto previsto dal "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale" per quanto riguarda la possibilità di realizzare un impianto di distribuzione dei carburanti nell'area individuata in cartografia, situata in località Ellera tra la S.S. 67 e la variante alla stessa in prossimità della rotatoria in direzione di Pontassieve. L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 44.

art. 33 - Aree per attrezzature e servizi - articolo modificato con D.C.C. n. .../2017

1) Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche e a quelle di interesse generale. Le aree per attrezzature pubbliche sono volte al soddisfacimento degli standards urbanistici definiti dall'art. 88 comma 3 delle Norme del Piano strutturale, e, più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

2) Esse si articolano nella seguenti specifiche funzioni-destinazioni distinte in cartografia in scala 1/5000 ed in scala 1/2000 con apposito simbolo grafico:

aree a verde pubblico e attrezzato

parcheggi pubblici

parcheggi pubblici-privati

attrezzature scolastiche

attrezzature collettive

attrezzature di interesse generale.

3) Con apposito simbolo sono distinti in cartografia gli impianti esistenti e quelli di progetto.

4) Le aree pubbliche per attrezzature e servizi di progetto, oltre quelle ricomprese in strumenti urbanistici attuativi, sono le seguenti:

Prato ai Pini - residenze assistite

Caldine - scuola materna/nido , servizi all'infanzia

Compiobbi- edificio per il culto

Verde pubblico

Parcheggi

Ampliamenti dei cimiteri

Nei parcheggi pubblici-privati di via Poeti, di via dei Cipressini e di via Montebeni, da sottoporre a progetto unitario, la quota pubblica non potrà essere inferiore al 30% della superficie totale. I progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno prevedere specifiche azioni di integrazione paesaggistica, e mitigare gli eventuali impatti visivi da e verso il contesto urbano e le emergenze. Dovrà essere garantito il mantenimento della permeabilità mediante l'utilizzo di tipologie e materiali che garantiscano l'idonea infiltrazione e regimazione delle acque meteoriche. I termini di validità della previsione relativa ai parcheggi pubblici-privati di via Poeti, di via dei Cipressini e di via Montebeni decorrono dalla D.C.C. n. ... del .../.../2017. Per la fattibilità geologica dei parcheggi di via Poeti e via dei Cipressini si veda l'elaborato 10 bis.

Nella zona A''centro storico di Fiesole''-UTOE 7, nelle aree pertinentziali, può essere consentita, mediante un piano di recupero, o un progetto unitario convenzionato, la realizzazione di parcheggi sotterranei, anche in assenza di rapporti giuridici di pertinenza, a condizione che una quota di posti auto non inferiore al 30% del totale sia riservata all'uso pubblico definito tramite la convenzione che dovrà fissare altresì le idonee garanzie in caso di cessazione dell'attività. La realizzazione di parcheggi sotterranei potrà essere ammessa alle seguenti condizioni:

- gli accessi carrabili in entrata e/o uscita non devono alterare le aree definite dal presente R.U. "Aree pubbliche centrali degli insediamenti" art. 31;
- siano specificatamente osservate in forma prescrittiva le disposizioni di cui all'art.14 comma 3 delle Norme del Piano strutturale vigente;
- sia condotta preliminarmente alla presentazione del progetto una verifica estesa all'intera area oggetto dell'intervento relativamente agli aspetti archeologici, sia quando ricada in "Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti" che in "Aree di interesse archeologico", ai sensi dell'art.57 e 58 delle Norme del R.U.;
- sia condotta, preliminarmente alla presentazione del progetto, una verifica di fattibilità per quanto attiene gli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici. A tal fine potranno essere autorizzati saggi preliminari;

- sia predisposto uno studio di fattibilità relativamente al fabbisogno locale di parcheggi, alle ricadute positive sulla qualità degli spazi pubblici e sull'accessibilità della zona.
- l'Amministrazione comunale potrà autorizzare il progetto, eventualmente prescrivendo i limiti dimensionali dell'intervento ed impartendo le altre prescrizioni necessarie per il corretto inserimento nel contesto.
- l'Amministrazione comunale potrà inoltre stabilire che la quota di posti auto riservata ad uso pubblico sia gestita dalla proprietà proponente definendo modalità, obblighi e procedure nella convenzione.

5) Le "Aree a verde pubblico e attrezzato" possono essere in tutto o in parte anche attrezzate per feste o fiere o manifestazioni stagionali nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e ambientali delle zone. Con atto dell'Amministrazione Comunale verranno definite le modalità di concessione temporanea a Enti o Associazioni e la disciplina per l'uso di tale aree. All'interno di dette aree potranno essere realizzate strutture, anche in muratura, in un unico corpo e ad un solo piano, costituite da parti chiuse e porticate, da destinare a ricovero di materiali, impianti o servizi, fino ad un massimo di mc. 500 per ogni area.

6) Il Regolamento Urbanistico individua inoltre con apposito simbolo grafico, l'area nord in corrispondenza dell'impianto sportivo a Caldine, quale area da dedicare ad attrezzature sportive, o comunque ad attività legate al tempo libero e al benessere, da attuare su iniziativa pubblica e/o privata, tramite intervento convenzionato con progetto unitario.

7) Per le previsioni di attrezzature pubbliche riconfermate valgono le classificazioni di fattibilità geologica già attribuite redatte ai sensi della normativa vigente al momento. Sono inoltre individuate per le nuove previsioni le seguenti classificazioni:

Ampliamento parcheggio di Montebeni: fattibilità Fg2, Fs1, Fi1 - l'intervento potrà essere realizzato con le stesse modalità di quello esistente senza tuttavia interessare la scarpata naturale di valle e provvedendo alla raccolta delle acque nella fognatura esistente.

Parcheggio di progetto Borgunto: Fg3, Fs3, Fi2 - si dovranno minimizzare scavi e riporti.

Parcheggio di progetto San Domenico: fattibilità Fg3, Fs1, Fi1 con riferimento alla tabella B

Parcheggi sotterranei capoluogo: vedi tabella B.

Ampliamento cimitero di San Domenico: Fg2, Fs1, Fi1 - per le indagini si applica la

normativa di settore DPR 285/1990.

Caldine - scuola materna/nido di progetto: Fg2, Fs3, Fi2 – si richiedono indagini geologiche e geognostiche in fase attuativa per accertare gli spessori della copertura di riporto, la compatibilità con la stabilità della pendice, le modalità di regimazione delle acque superficiali.

Area per attrezzature sportive di progetto Caldine Mimmole: Fg3, Fs3, Fi2- si richiedono indagini geologiche e geotecniche in fase attuativa per accertare gli spessori delle coperture di riporto, la compatibilità con la stabilità della pendice a monte, nell'eventualità che l'intervento interferisca con tali terreni, le modalità di regime azione delle acque superficiali. Dovrà essere inoltre rispettata la salvaguardia di m 10 dalla sponda e opere idrauliche del torrente Mugnone.

art. 34 - Aree produttive artigianali e/o industriali

1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione.

2) All'interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 con apposito simbolo grafico, sono ammesse le seguenti attività:

industriale

artigianale

commercio all'ingrosso

deposito coperto e scoperto

residenza di servizio alla produzione

direzionale di servizio alla produzione

parking a servizio delle attività ammesse

residenza nell'ambito del piano di recupero zona PR 22

3) Il Regolamento urbanistico distingue con apposito simbolo grafico, numerazione e descrizione, le aree di trasformazione urbanistica destinate a nuova edificazione produttiva, distinguendo tra quelle attuabili mediante intervento diretto, strumento attuativo.

4) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica, il Regolamento urbanistico definisce con valore prescrittivo il volume edificabile e gli allineamenti planoaltimetrici nei confronti dello spazio pubblico.

5) Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti, sono ammessi gli interventi previsti dagli artt.35 e 73. La categoria di intervento t6, quando prevista da tali norme, è ammessa solo previa presentazione di programma di sviluppo e riorganizzazione produttiva da allegare al progetto edilizio in cui si dimostri il fabbisogno di aumento volumetrico.

art. 35 - Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente
1) Centri abitati e centri abitati minori

Gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e13, e17 dell'art. 21 e quelli di cui alle categorie t14 e t15 dell'art. 25 sono consentiti in tutte le classi e in tutte le aree di cui al presente articolo, salvo

quanto specificamente previsto da altre disposizioni delle norme.

CLASSI	Tessuti storici, Area archeologica del Teatro Romano, Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti, Aree di interesse archeologico, Parchi e giardini, Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti.		Tessuti consolidati, Aree di trasformazione urbanistica, Aree di recupero e di riqualificazione ambientale, Aree produttive industriali e/o artigianali, Aree e tracciati ferroviari, Aree per attrezzature e servizi (Attrezzature collettive)	
	Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diverso da quello di cui alla colonna seguente)	- Istituzioni culturali - Attività alberghiere e di ristorazione - Attrezzature socio-sanitarie	Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diverso da quello di cui alla colonna seguente)	- Istituzioni culturali - Attività alberghiere e di ristorazione - Attrezzature socio-sanitarie
I	e6, e8, e20	e6, e8, e10, e15 (in caso di inaccessibilità), t10	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), e17, e20	e6, e8, e10, e15, t10
II	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), e20	e6, e8, e10, e14, e15, t10	e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità)	e6, e8, e10, e14, e15, t10
III.1	e5 ¹ , e6, e8, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e22	e5 ¹ , e6, e8, e10, e12, e14, e15, e22, t10	e5 ¹ , e6, e8, e10, e12 ³ , e14, e15, e17, e22, t14	e5, e6, e8, e10, e12, e14, e15, e22, t10
III.2	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e22	e5, e6, e8, e10, e12, e14, e15, e22, t10,	e5, e6, e8, e10, e12 ³ , e14, e15, e22, t6 ⁴	e5, e6, e8, e9, e10, e12, e14, e15, e22, t6, t10
IV	e5, e6, e8, e10, e12 ³ , e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e22	e5, e6, e8, e9, e10, e12, e14, e15, e22 t10,	e5, e6, e8, e9, e10, e11 ² , e12 ³ , e14, e15, e21, e22, t6 ⁴ , t11 ²	e5, e6, e8, e9, e10, e12, e14, e15, e22, t6, t10
V.1	e5, e6, e8, e10, e12 ³ , e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e22, t7 t11 ⁵	e5, e6, e8, e9, e10, e12, e14, e15, e22, t6 ⁶ , t7, t10	e5, e6, e8, e9, e10, e11 ² , e12 ³ , e14, e15, e21, e22, t6 ⁴ , t7, t11 ²	e5, e6, e8, e9, e10, e12, e14, e15, e22, t6, t7, t10
V.2	e7, e8, t7, t9, t11 ⁵	e7, e8, t6 ⁶ , t7, t9, t10	e7, e8, t6 ⁴ , t7, t9, t11 ²	e7, e8, t6, t7, t9, t10
VI			e5, e6, e8, e9, e10, e11 ² , e12 ³ , e14, e15, t11 ²	

N.B.: Per inaccessibilità si intende la mancanza e l'impossibilità di realizzazione di un accesso carrabile all'area di pertinenza dell'edificio.

¹ Con esclusione delle opere previste al punto 4 e 5 della ristrutturazione edilizia e5 di cui all'art. 21.

² L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola.

³ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola, istituzioni culturali, attività alberghiere e di ristorazione, attrezzature socio-sanitarie

⁴ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione non residenziale.

⁵ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola limitatamente agli edifici ricadenti all'interno delle Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti.

⁶ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione culturale.

art. 36 - **Aree sottoposte a Piano di recupero** - articolo modificato con D.C.C. n. 12/2015 e con D.C.C. n. .../2017

1) Le zone di recupero, caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico, sottoposte a piano di recupero, sono distinte con apposito simbolo grafico

nelle tavv. in scala 1/5000 ed in scala 1/2000 del Regolamento urbanistico. Per tali aree valgono le prescrizioni e le schede contenute nell'elaborato 10 – Indagini geologico tecniche di supporto – relazione tecnica. Per gli interventi avviati o riconfermati con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con DCC n.73 del 25.10.2007 vale la fattibilità individuata dal primo Regolamento Urbanistico.

Tali zone sono così definite:

P R 1 - Orti di Basciano - Tav. 3.2 – 1/5000. Riordino fondiario, paesistico e ambientale di un'area di degrado, al fine di regolarne l'utilizzazione ortiva compatibile. Piano di recupero approvato con delibera del C.C.n.115 del 30/11/1998.

Fattibilità: classe 1 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 3 - Le cave di Maiano - Tav. 3.4 – 1/5000. Riordino degli spazi, edifici e aree pertinenziali con la finalità di definire un'area di accesso all'ANPIL di Monteceneri in corrispondenza dell'inizio della strada parco. Destinazioni: spazi pubblici e di uso pubblico, pubblici esercizi, residenziale esistente e per il recupero delle volumetrie incongrue esistenti, nuova edificazione per attività culturali e di tempo libero connesse a quelle dell'ANPIL, viabilità, verde.

Ristrutturazione urbanistica t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (Piano di recupero)

tipologia: specialistica per la nuova edificazione; esistenti e/o compatibili con il contesto per il recupero delle volumetrie incongrue esistenti;

volume: 1500 mc. oltre esistente; il recupero residenziale delle volumetrie incongrue esistenti potrà ammettere il trasferimento e l'accorpamento dei volumi consentiti in base all'art 73 delle Norme sul patrimonio edilizio residenziale esistente compreso nel piano.

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 5 - S. Ignazio - Tav. 3.6 – 1/5000. Recupero come da Piano di recupero approvato del complesso delle Ville.

Destinazione residenziale delle ville e per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico del volume ricostruito.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata approvato con delibera D.C.C.n.90 del 20/09/1999.

Tipologia: esistente

Volume: esistente

Piani f.t.: esistenti

Fattibilità: come da strumento urbanistico attuativo approvato

P R 6 - Bersaglio - Tav. 4.3 –1/2000. Recupero di edificio dismesso da attività produttiva.

Destinazione residenziale e integrative. Ristrutturazione urbanistica t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata adottato con D.C.C. n. 55 del 25/09/2008

tipologia: isolato semiaperto

volume: esistente

Piani f.t.: 3

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 7 - Albergo Aurora - Tav. 4.4 – 1/2000. Recupero della struttura ricettiva, dell'immobile destinato a bar e riordino delle aree, in parte a giardino, digradanti tra la piazza Mino e via Beato Angelico. Il piano di recupero deve conseguire un riassetto complessivo incardinato sui punti visuali verso Firenze che si possono realizzare nelle aree scoperte. Il recupero dovrà perseguire la riduzione della frammentazione degli spazi aperti, migliorare la fruizione delle visuali da e verso Piazza Mino, riqualificare le aree a verde ed eliminare le strutture incongrue rispetto al contesto urbano ed ai suoi caratteri originali. Dovranno inoltre essere riqualificati i sistemi di illuminazione, le recinzioni, la cartellonistica e la segnaletica pubblicitaria, riducendo gli effetti di interferenza con il contesto e di limitazione delle visuali. Ristrutturazione urbanistica t5 con esclusione degli

immobili di cui alle schede n.107F e 108F/A ai quali tuttavia si applicano le seguenti deroghe agli interventi ammissibili in rapporto alla classificazione: per l'edificio di cui alla scheda n. 107F si consente la sopraelevazione fino al raggiungimento della linea di gronda dell'edificio di cui alla scheda n. 108F/A. Per l'edificio di cui alla scheda n. 108F/A si consente per la categoria di intervento e12 l'allineamento alla linea di gronda del corpo più elevato prospiciente piazza Mino. Sono esclusi gli interventi di cui alla categoria t10.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata

tipologia: esistenti

volume: esistenti, salvo intervento di categoria e12

Piani f.t.: esistenti salvo intervento di categoria e12, che nel caso specifico dovrà consentire la continuità della linea di gronda e del colmo fra la parte preesistente, prospiciente la piazza, e la parte soggetta a sopraelevazione.

Fattibilità: come da elaborato 10 bis.

P R 8 - Isolato di piazza Garibaldi - Tav. 4.4. – 1/2000. Ricostituzione parziale o totale dell'isolato preesistente con conseguente riordino della piazza. Destinazioni residenziali e integrative, direzionale pubblico e privato, pubbliche e di interesse pubblico, culturali e formative, di interesse generale, commerciali di vicinato. Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata (in itinere) approvato con D.C.C. 41 del 27/07/2006. Ristrutturazione urbanistica t5 con esclusione degli immobili di cui alle Schede NN. 90A, 91, 92A.

tipologia: a isolato chiuso o semiaperto

volume 10.000 mc. oltre esistente

Piani f.t.: 3

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 10 - Ex Macelli – Tav. 4.4. – 1/2000. Riordino dell'area con ruolo di snodo tra l'area Piazza del Mercato - Area nord e l'asse Piazza Garibaldi-Borgunto. Destinazione residenziale e integrativa, commerciale fino alle medie strutture di vendita entro i limiti di 500 mq. di superficie di vendita.

Tali limiti sono motivati dalla dimensione fisica e demografica del centro storico di

Fiesole, dalla struttura del suo tessuto urbanistico edilizio e dalla consistenza ed articolazione dello spazio pubblico, dalla accessibilità e dalla sosta, ancorché riorganizzate nelle proposte del Regolamento urbanistico, dalla proporzione nei confronti di una rete di strutture di vicinato abbastanza debole, dalla presenza di un supermercato di piccole dimensioni in localizzazione non idonea.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata approvato con D.C.C. 13 del 24/02/2005. Ristrutturazione urbanistica t5.

tipologia: in linea

volume 6.000 mc. compreso esistente

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 11 - Fiesole nord- Tav. 4.4. – 1/2000. Recupero degli edifici ed aree dell'attuale deposito di materiali e attrezzi edili e ridestinazione ad usi turistico-ricettivi extralberghieri.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata approvato con D.C.C. 81 del 23/09/2004. Ristrutturazione urbanistica t5.

Tipologia: schiera

Volume: esistente

piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 12 - Ex oleificio Chelazzi - Tav. 4.6 – 1/2000. Recupero dell'immobile dismesso da attività produttiva con contestuale riordino delle aree pertinenziali ivi comprese quelle oltre la strada statale e possibile integrazione a uso parcheggio di aree già di proprietà F.S. Destinazione residenziale e integrativa, commerciale fino agli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie di vendita), percorsi pedonali di uso pubblico. Ristrutturazione urbanistica t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata approvato con D.C.C. n 110 del 22/12/2003.

tipologia: esistente

volume: esistente salvo interventi e11, e12

Piani f.t.: 4

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 13 – Riva destra del Mugnone - Tav. 3.2 – 1/5000. Area multifunzionale in destra del torrente Mugnone - Previsione di un'area destinata a protezione civile, sosta camper e caravan, sosta di mezzi pubblici, cantiere comunale, depositi di materiali a cielo aperto.

Procedimento: Piano di recupero di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. 47 del 21/09/2006.

Superficie: 5000 mq. per le destinazioni a Aree pubbliche per attrezzature e servizi.

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 14 - Lago di Romena - Tav. 3.7 – 1/5000. Riordino delle sponde del lago artificiale utilizzato come bacino di pesca sportiva, recupero degli edifici esistenti autorizzati, anche a sanatoria, con interventi di tipo e8, incremento volumetrico fino a 200 mc. e destinazione a servizi e ristorazione strettamente legata alla attività esistente. Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (Piano di recupero approvato con D.C.C. 108 del 22/12/2003).

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 15 - La Torraccia, Scuola di musica - Tav. 3.4. – 1/5000. Mantenimento negli edifici esistenti delle funzioni culturali e didattiche. Riuso della casa colonica per attività culturali e didattiche; riordino complessivo dell'area, nuova edificazione per la realizzazione di sala prove e relativi spazi accessori e parcheggi di servizio, realizzazione di un'area per spettacoli all'aperto. Destinazioni ammesse: culturali e didattiche

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica e/o privata

tipologia: esistente e corpi interrati o seminterrati

sul: esistente, oltre a mq 3.000 mq

Piani f.t.: 1 f.t. Altezza massima della sala prova: ml 12 di cui massimo 5 fuori terra rispetto alla quota del terreno esistente.

Fattibilità: Geomorfologica Fg3: Per la fase esecutiva, ed in particolare per la verifica sia delle condizioni di stabilità che dell'interazione con il complesso edilizio

esistente, sono richieste le opportune verifiche di sicurezza, ove occorra anche col supporto di indagini geotecniche integrative.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla regimazione delle acque di ruscellamento nelle fasi di cantiere e definitiva.

Le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite nel rispetto del DLgs 152/2006 (Norme in materia ambientale) e ss.mm.ii. e comunque non compromettendo la circolazione idrica superficiale e la stabilità geomorfologica dell'area; nel caso in cui i volumi di sterro siano collocati nella proprietà sarà necessario uno specifico progetto completo di studio geologico.

Sismica Fs.3: Per la fase esecutiva è richiesta una analisi che definisca puntualmente spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico, ove occorra anche col supporto di prospezioni geofisiche integrative.

Per gli interventi più importanti, è richiesta l'analisi della risposta sismica locale.

Idraulica Fi1: Senza particolari prescrizioni.

Problematiche idrogeologiche: Per la fase esecutiva è richiesto uno studio specifico di approfondimento sull'interferenza con le acque sotterranee nelle fasi di cantiere e definitiva.

Vincoli territoriali sovracomunali: Nella fascia di 10 m adiacente al Fosso proveniente dal Le Fontanelle non si possono realizzare nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche eccetto se di natura idraulica.

I lavori dovranno essere effettuati con particolare riferimento al Titolo III Norme per i terreni sottoposti al vincolo idrogeologico del Regolamento Forestale della Toscana.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 17 - Poggio Gherardo - Tav. 3.6 – 1/5000. Demolizione di volumi incongrui esistenti e ricostruzione di un nuovo edificio con destinazione residenziale da ubicare lungo la via

Lorenzo Viani, in contiguità ed allineamento con gli edifici esistenti ed in posizione il più possibile prossima agli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Regolamento Edilizio; ampliamento del fabbricato ex foresteria ad uso casa alloggio per attività socio educative assistenziali. Il piano di recupero dovrà altresì garantire la tutela e la riqualificazione del parco storico, la ri-naturalizzazione dei sedimi liberati e ridurre al minimo l'artificializzazione e l'estensione dell'area destinata al nuovo edificio residenziale, perseguendo un'immagine di continuità con l'intorno agricolo. Dovranno essere tutelati e conservati i manufatti storici, i percorsi e le sistemazioni agricole, con particolare riferimento al versante che si affaccia su Settignano, sul quale non sono ammessi interventi diversi da quelli finalizzati alla conservazione del contesto. L'area compresa nei Parchi e Giardini ai sensi dell'art. 52 del R.U. costituisce ambito di pertinenza paesaggistica del complesso storico: per tale area dovranno essere opportunamente rilevati i manufatti storici e l'assetto vegetazionale, individuando gli interventi di recupero e restauro relativi. E' soggetto alle disposizioni dell'ambito di pertinenza paesaggistica anche il percorso di accesso originario, riportato nella planimetria del Catasto Generale Toscano. Gli eventuali impianti fotovoltaici dovranno essere opportunamente integrati alle coperture.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: mono o bifamiliare per la nuova costruzione.

Volume: non superiore complessivamente a quello preesistente, da utilizzarsi in parte per il nuovo edificio ed in parte per l'ampliamento del fabbricato ex foresteria; sono fatti salvi gli interventi edilizi ammessi in relazione alla classificazione degli edifici.

Fattibilità: come da elaborato 10 bis.

P R 18 – Villa i Tatti – Tav. 3.6 – 1/5000. E' fatto salvo il piano di recupero approvato con D.C.C. 109 del 22/12/2003.

E' consentito presentare un piano di recupero che dovrà rispettare i seguenti parametri e condizioni. Riuso di annessi degradati presenti nella pertinenza per le finalità istituzionali già in atto nel complesso come da piano attuativo approvato e ampliamento della fototeca e dell'ingresso da realizzare con volumi prevalentemente interrati limitando la parte fuori terra al solo adeguamento funzionale delle parti distributive. Intervento di tipo t5 oltre a nuova edificazione per l'ampliamento. L'area compresa nei Parchi e Giardini ai sensi

dell'art. 52 del R.U. costituisce ambito di pertinenza paesaggistica del complesso storico: per tale area dovranno essere opportunamente rilevati i manufatti storici e l'assetto vegetazionale, individuando gli interventi di recupero e restauro relativi. Il piano di recupero dovrà inoltre tenere conto delle disposizioni contenute nel Regolamento di Gestione dell'ANPIL del Torrente Mensola, e perseguire la tutela ed il mantenimento degli assetti vegetazionali naturali posti lungo il torrente stesso. E' fatto obbligo di verificare preventivamente l'assenza di impatti visuali significativi delle trasformazioni in progetto, con particolare riferimento alle vedute da Settignano e dalle principali strade e spazi pubblici

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata
Tipologia: esistente.

S.U.L. esistente oltre a 450 mq per gli ampliamenti. Sono fatti salvi gli interventi edilizi ammessi in relazione alla classificazione degli edifici.

Piani f.t.: esistenti.

Fattibilità: come da elaborato 10 bis.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 19 – Manzolo – Tav. 3.4 – 1/5000. Intervento volto al recupero del complesso adiacente il torrente Mugnone comportante trasferimento di volumi. Destinazione residenziale. Intervento di tipo t5. Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata approvato con D.C.C. 45 del 26/04/2004

Tipologia: esistente

Volume: esistente

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 3 e 4 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

P R 20 – Girone via delle Gualchiere – Tav. 4.5 – 1/2000. Intervento volto al recupero dei fabbricati posti lungo l'Arno mediante totale o parziale sostituzione di edifici e consistenze edilizie. Destinazione residenziale. Intervento di tipo t5

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata

Tipologia: esistente, schiera o linea

Volume: esistente da recuperare senza riferimento alla SUL

Piani f.t.: 2

Fattibilità: geomorfologica Fg1. Si richiedono indagini di approfondimento per definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del piano attuativo, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

sismica Fs3 con indagini geognostiche e geofisiche per valutare i possibili effetti di amplificazione diffusa dovuta alla risposta sismica fra substrato e coperture alluvionali, e indagini geognostiche e geotecniche per valutare possibili effetti di liquefazione

idraulica Fi4 - La riduzione del rischio idraulico può essere conseguita mediante dispositivi e tipologie costruttive di autosicurezza. Non è consentito l'uso abitativo al piano terra o comunque al di sotto del battente con Tr200 anni. È richiesto il recupero dei volumi idrici sottratti solo per le nuove superfici coperte eccedenti quelle esistenti.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 21 –Pian di Mugnone – Tav. 4.1 – 1/2000. Intervento volto al riordino complessivo dei volumi e alla riqualificazione dell'area. Destinazione residenziale. Intervento di tipo t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: schiera

S.U.L: 130 mq (400mc prelievo PS) oltre esistente.

Il recupero della s.u.l. esistente è consentito fino alla concorrenza di mq 500 comprensiva della s.u.l. aggiuntiva prelevata dal piano strutturale.

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato

Fattibilità: Geomorfologica Fg2 con obbligo di indagini geologiche e geognostiche finalizzate a caratterizzare natura e spessore dei riporti e individuare il piano di posa delle fondazioni

Sismica Fs3 con prescrizione di indagini geognostiche per valutare i possibili effetti per cedimenti o amplificazione fra substrato e copertura.

Idraulica Fi2 con salvaguardia m 4,0 dallo scatolare interrato e verifica di condizioni di protezione del suo imbocco a monte

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 22 – Compiobbi – Tav. 4.6 – 1/2000. Intervento volto al recupero del complesso adiacente alla ferrovia. Destinazione residenziale, direzionale, e artigianale se compatibile con la residenza. Intervento di tipo t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: esistente

S.U.L.: 260 mq (800mc prelievo PS) oltre esistente

Piani f.t.: esistenti

Fattibilità: geomorfologia Fg1 senza particolari condizioni

Sismica Fs3 con indagini geognostiche e sismiche per valutare eventuali effetti di amplificazione stratigrafica coperture/substrato e sismica dovuta a morfologie sepolte.

Idraulica Fi4 con prescrizione di porre i livelli residenziali a quota superiore a m 69,35 con divieto di volumi interrati.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 23 – Isolato piazza Mazzini Compiobbi – Tav. 4.6 – 1/2000. Intervento volto al recupero dell'isolato e dell'area pubblica centrale di piazza Mazzini con miglioramento della accessibilità pedonale. Destinazione residenziale, commerciale fino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita per media distribuzione e 250 mq per esercizi di vicinato. Intervento di tipo t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: esistente

S.U.L.: 230 mq (700mc di prelievo PS) oltre esistente

Piani f.t.: 3/4

Fattibilità: geomorfologia Fg1 senza particolari condizioni, nel caso di demolizione e ricostruzione Fg2 con obbligo di indagini geognostiche per le fondazioni

Sismica Fs3 con indagini geognostiche e sismiche per valutare eventuali effetti di amplificazione stratigrafica coperture/substrato e sismica dovuta a morfologie sepolte.

Idraulica Fi4 con prescrizione di porre i livelli residenziali alla quota di sicurezza di m 69,40 con possibilità di volumi interrati purché con accessi

in sicurezza; per la funzione commerciale la necessità di sottoporsi alle misure di messa in sicurezza dovrà essere valutata in relazione alle modifiche rispetto all'esistente. Prescrizione di non edificabilità nella fascia di m 10 dal torrente Sambre (R.D. 514/1905) nel caso di demolizione e ricostruzione.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 24 – Villa San Girolamo – Tav. 3.4 – 1/5000. Intervento volto all'ammodernamento della struttura alberghiera esistente e al riordino complessivo dell'area, con demolizione di superfetazioni e annessi di scarso valore architettonico e ricostruzione in luogo diverso.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: esistente

Volume: esistente

Piani f.t.: esistente

Fattibilità: secondo la tabella B

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P R 25 – Girone via Viacce – Tav. 4.5 – 1/2000. Intervento volto al recupero dei fabbricati posti lungo via Viacce mediante totale o parziale sostituzione di edifici e consistenze edilizie. Destinazione residenziale. Intervento di tipo t5

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa privata

Tipologia: esistente, schiera o linea

Volume: esistente da recuperare senza riferimento alla SUL

Piani f.t.: 2

Fattibilità: geomorfologica Fg1. Si richiedono indagini di approfondimento per definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del piano attuativo, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

sismica Fs3 con indagini geognostiche e geofisiche per valutare i possibili effetti di amplificazione diffusa dovuta alla risposta sismica fra substrato e coperture alluvionali, e indagini geognostiche e geotecniche per valutare possibili effetti di liquefazione

idraulica Fi4 - La riduzione del rischio idraulico può essere conseguita

mediante dispositivi e tipologie costruttive di autosicurezza. Non è consentito l'uso abitativo al piano terra o comunque al di sotto del battente con Tr200 anni. È richiesto il recupero dei volumi idrici sottratti solo per le nuove superfici coperte eccedenti quelle esistenti.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

1bis) Il Regolamento Urbanistico individua inoltre i seguenti interventi da sottoporre a progetto unitario convenzionato:

P U C 1 – Complesso Stimmatine Tav. 4.4 – 1/2000. Intervento di recupero, con destinazione residenziale, del complesso immobiliare di cui alla scheda 191-F. L'attuazione dell'intervento di recupero a fini residenziali del complesso è subordinato alla attuazione dell'accordo quadro approvato con D.C.C. n. 36 del 29/05/2008. Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

P U C 2 – Pian di San Bartolo – Tav. 4.1 – 1/2000. Intervento volto al recupero del complesso ex-artigianale lungo la via Bolognese. Destinazione residenziale. Intervento di tipo t5. E' ammessa la demolizione anche parziale e ricostruzione dei fabbricati esistenti;

Tipologia: linea e/o esistente

Procedimento: intervento convenzionato con progetto unitario.

S.U.L.: esistente (senza riferimento alle volumetrie)

Piani f.t.: 3

Fattibilità: geomorfologia Fg2 con obbligo di mantenere una distanza di sicurezza di m 5 dalla scarpata di valle. Nel caso di demolizione e ricostruzione e/o parcheggi interrati obbligo di indagini geognostiche per le fondazioni

Sismica Fs1 senza particolari condizioni con il rispetto della fascia di sicurezza di m 5 dalla scarpata di valle

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

2) Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del progetto unitario convenzionato, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di categoria e1 ed e4.

3) Nei piani di recupero, in caso di cambio d'uso dell'originaria destinazione, è consentito

il recupero della sola S.U.L. esistente al momento di adozione del secondo regolamento urbanistico.

4) I termini di validità delle previsioni P R 3 - Le cave di Maiano, P R 6 - Bersaglio, di cui al presente articolo decorrono dalla data di entrata in vigore della variante al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 76 del 25/10/2007.

5) I termini di validità delle previsioni P R 7 – Albergo Aurora, P R 17 – Poggio Gherardo e P R 18 – Villa I Tatti decorrono dalla data di entrata in vigore della variante di riapprovazione di cui alla D.C.C. n. ... del .../.../2017.

Capo III. Gli ambiti di trasformazione. La riqualificazione e la nuova costruzione

art. 37 - Aree di trasformazione urbanistica

1) All'interno dei "Tessuti incoerenti e aree di frangia" e delle "Aree di recupero e riqualificazione ambientale" definiti dal Piano strutturale nell'Atlante delle UTOE, il Regolamento urbanistico distingue una articolazione di aree in coerenza con le strategie di intervento di riqualificazione indicate nel Piano strutturale, perimetrando con appositi segno grafico e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante piano urbanistico attuativo, intervento convenzionato con progetto unitario o intervento diretto e quelle inedificate integrative degli insediamenti.

2) Tale trasformazione è finalizzata alla riqualificazione ed integrazione dei plessi insediativi incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica.

3) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica il Regolamento Urbanistico definisce il volume edificabile, le destinazioni ammissibili, gli allineamenti planaltimetrici nei confronti dello spazio pubblico. Per le aree in cui l'attuazione non è ancora in itinere ed è sottoposta a piano urbanistico attuativo o a intervento convenzionato con progetto unitario, il Regolamento Urbanistico definisce una scheda norma contenente gli obblighi convenzionali e le particolari disposizioni per la attuazione degli interventi in coerenza con i principi stabiliti nell'Atlante delle UTOE. Le schede norma dei singoli ambiti di trasformazione contengono inoltre la quota di edilizia residenziale sociale da garantire, le opere di interesse pubblico da realizzare, l'obbligo di reperire i necessari standards urbanistici e/o la loro monetizzazione, i requisiti minimi e le eventuali incentivazioni atte a garantire il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, i criteri di

perequazione; le ulteriori specifiche disposizioni in attuazione e coerenza con gli indirizzi, direttive e prescrizione del P.I.T..

4) Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di Piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero.

5) Per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo o intervento convenzionato con progetto unitario, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di categoria e1 ed e4.

6) Per tali aree valgono le prescrizioni e le schede contenute nell'elaborato 10 – Indagini geologico tecniche di supporto – relazione tecnica. La classificazione di fattibilità si riferisce all'ubicazione degli edifici così come contenuta nella scheda-norma. Per gli interventi avviati o riconfermati con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con DCC n.73 del 25.10.2007 vale la fattibilità individuata dal primo Regolamento Urbanistico.

art. 38 - *Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)*

1) Sono distinte le seguenti Aree di trasformazione urbanistica:

AT 1: Tav. 4.1 – 1/2000: UTOE n.2 Pian di S.Bartolo.

Descrizione dell'azione di trasformazione: destinazione prevalentemente residenziale finalizzata al completamento del margine sud-est della frazione.

L'intervento si dovrà armonizzare con il progettato complesso sportivo e prevedere uno spazio pubblico a piazza .

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. 62 del 14/07/2003

Tipologia: a schiera

Volume complessivo: 4500 mc.

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: suoli acclivi con relitti di coltivazioni ad olivo e di sistemazioni a ciglioni, visuali verso valle.

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: concorrere alla costituzione di un luogo centrale di interesse sociale, accessibile e protetto (piazza e area sportiva), come nucleo della frazione, attualmente priva di tali riferimenti e degradata dal ruolo e dalla posizione della s.s. Bolognese.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (suolo, vegetazione, visuali sulla valle); indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 2: Tav. 4.1 – 1/2000: UTOE n.2 Pian di S. Bartolo.

Destinazione prevalentemente residenziale di completamento di un lotto ineditato.

Procedimento: intervento diretto in itinere

Tipologia: mono/bifamiliare

Volume complessivo: 2500 mc.

Piani f.t.: 2

Fattibilità: come da progetto in itinere

AT 4: Tav. 4.1 – 1/2000: UTOE n.6 Pian di Mugnone.

Descrizione dell'azione di trasformazione: completamento del margine sud finalizzato al miglioramento della viabilità locale con edificazione prevalentemente residenziale disposta a costituire due fronti lungo la strada esistente.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata adottato con D.C.C. 51 del 31/07/2008

Tipologia: schiera e/o villino isolato

Volume complessivo: 4.200 mc.

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: giardino dell'edificio esistente, tracciati viari locali, caratteristiche planoaltimetriche del suolo

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: riordino del margine urbano e miglioramento della circolazione veicolare locale di difficoltosa immissione su via XXV Aprile.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate (suolo, accessibilità, giardino, tracciati stradali);

indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 5: Tav. 4.2 – 1/2000: UTOE n.12 Montebeni.

Descrizione dell'azione di trasformazione: completamento residenziale delle parti inedificate lungo la via Pontanico; parcheggio, riorganizzazione di percorsi pedonali interni alla frazione.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (p.e.e.p.) approvato con D.C.C. 6 del 13/01/2003. Il rispetto degli standards urbanistici potrà essere assicurato con riferimento all'intera UTOE di appartenenza e/o all'intero territorio comunale.

Tipologia: in linea.

Volume: 3.500 mc.

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: assetto morfologico della frazione, tracciati viari locali, caratteristiche planoaltimetriche del suolo

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: realizzare residenze in regime di piano di edilizia economica e popolare in favore di nuovi nuclei familiari locali, migliorare la dotazione di parcheggi, favorire la costituzione di una piccola centralità nei pressi della chiesa.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 6: Tav. 4.3 – 1/2000: UTOE n.4 Caldine Mimmole.

Descrizione dell'azione di trasformazione: realizzazione di insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, attrezzature sociali. Trattasi delle previsioni contenute nel Piano attuativo del Centro civico di Caldine approvato del C.C. n.70 del 15/7/1998 e successivamente modificato con delibera D.C.C. 82 del 23.09.2004.

All'interno dell'Area di trasformazione urbanistica è localizzata una media struttura di vendita per una superficie di vendita fino a 1500 mq.; sono consentiti esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita ciascuno).

Procedimento: strumento urbanistico attuativo approvato con D.C.C. 82 del 23.09.2004

Tipologia: a blocchi e linee

Volume totale: come da piano attuativo approvato con D.C.C. 82 del 23.09.2004

(34542 mc. residenziali, 14820 mc. non residenziali, come indicato dal piano attuativo)

Piani f.t.: come da piano attuativo approvato

Fattibilità: come da strumento urbanistico attuativo approvato

AT 7: Tav. 4.3 – 1/2000: UTOE n.4 Caldine Mimmole.

Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione prevalentemente residenziale in lotto interstiziale.

Procedimento: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata

Tipologia: in linea o schiera

Volume: 2200 mc.

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

AT 8: Tav. 4.3 – 1/2000: UTOE n.5 Caldine Bersaglio.

Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione a scopo produttivo industriale e artigianale in lotto interstiziale.

Procedimento: intervento diretto in itinere

Tipologia: specialistica

Volume: 2000 mc.

Fattibilità: come da progetto presentato

AT 9 : Tav. 4.4 – 1/2000: UTOE n.7 Fiesole.

Descrizione dell'azione di trasformazione: realizzazione di un complesso prevalentemente residenziale mediante piano attuativo approvato.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo approvato con delibera del C.C. n.10 del 12/10/1998 modificato con D.C.C. 80 approvata il 23.09.2004.

Tipologia: come da strumento urbanistico attuativo approvato

Volume: 5800 mc.

Piani f.t.: come da strumento urbanistico attuativo approvato

Fattibilità: come da strumento urbanistico attuativo approvato.

AT 10: Tav. 4.4. – 1/2000: UTOE n.7 Fiesole.

Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione artigianale prevalentemente di servizio, residenza di servizio, realizzazione di parcheggi, verde attrezzato e per il gioco, attrezzature pubbliche, impianto per la distribuzione del carburante, previa dismissione dell'attuale campo di calcio.

Procedimento: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata con progetto unitario esteso al perimetro di cui alla tav.4.4 in scala 1/2000.

Tipologia: specialistica

Volume: 8000 mc. oltre i volumi esistenti

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: assetto morfologico del centro, caratteristiche planoaltimetriche del suolo, visuali aperte sulla valle, viabilità, qualità dell'aria, pressione acustica

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: realizzare un complesso destinato ad attività artigianali prevalentemente di servizio con preferenza per quelle localizzate in condizioni non idonee nella frazione capoluogo, incrementare la dotazione di parcheggi al fine di liberare le piazze centrali, realizzare spazi e funzioni pubbliche

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi

AT 11: Tav. 4.5 – 1/2000: UTOE n.13 Girone Anchetta.

Descrizione dell'azione di trasformazione: nuova edificazione derivante da previsione del P.R.G. previgente confermata nel Piano strutturale. Destinazione prevalentemente residenziale.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C.37 del 26/05/2005.

Tipologia: come da strumento urbanistico attuativo

Volume: 11000 mc.

Piani f.t.: come da strumento urbanistico attuativo

Fattibilità: come da strumento urbanistico attuativo

Risorse coinvolte: suolo acclive con tracce di sistemazioni agrarie, visuali aperte sulla

valle, viabilità

Invarianti: spazio pubblico centrale

Obiettivi di riqualificazione: ricomporre il fronte edificato, riorganizzare la viabilità ed i parcheggi

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 12: Tav. 4.5 – 1/2000: UTOE n. 13 Girone Anchetta.

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edificazione con finalità di densificazione del p.e.e.p. esistente. Destinazione prevalentemente residenziale, spazi pubblici, residenze sociali e verde.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo p.e.e.p. approvato con delibera del C.C. n.61 del 29/05/2000

Tipologia: linea

Volume: 4080 mc.

Piani f.t.: 3

Fattibilità: come da strumento urbanistico attuativo

AT 13: Tav. 4.5 – 1/2000: UTOE n. 13 Girone Anchetta.

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di completamento in lotto interstiziale. Destinazione prevalentemente residenziale.

Procedimento: intervento diretto di iniziativa privata

Tipologia: Mono/bifamiliare

Volume: 1500 mc.

Piani f.t.:2

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

AT 14: Tav. 4.6 – 1/2000: UTOE n.16 Compiobbi Sambre.

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di completamento dell'insediamento p.e.e.p. esistente, in allineamento su strada esistente. Destinazione prevalentemente residenziale.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (p.e.e.p.) (in itinere)

approvato con D.C.C. 16 del 01/03/2004.

Tipologia: Volume: 4000 mc.

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: suolo acclive con tracce di sistemazioni e coltivazioni agrarie, visuali aperte sulla valle

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: ricomporre il fronte edificato, incrementare l'offerta di residenze economiche e popolari

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 15: Tav. 4.6. - 1/2000: UTOE n. 18 Ellera.

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento finalizzato al recupero degli immobili esistenti ex industriali, alla creazione di spazi pubblici centrali che si rendono disponibili per effetto della variazione del tracciato della strada statale, alla nuova edificazione allineata alla stessa. Destinazione prevalentemente residenziale, spazi pubblici e verde. Ristrutturazione urbanistica t5.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero) di iniziativa pubblica o privata

Tipologia: esistente e a schiera

Volume: esistente da recuperare; è ammessa la realizzazione di nuova volumetria, che non potrà essere superiore a 6000 mc., di cui mc. 3000 consentiti solo se connessi al mancato recupero di volumetrie esistenti per la stessa quantità .

Piani f.t.: esistenti, 3 per la nuova edificazione

Fattibilità: classe 3a/3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: assetto morfologico della frazione, struttura dello spazio pubblico, suoli

Invarianti: spazio pubblico centrale, ambiti dei principali corsi d'acqua

Obiettivi di riqualificazione: ricomporre il fronte edificato, riorganizzare la viabilità ed i parcheggi, rafforzare gli spazi pubblici centrali, mettere in sicurezza nei confronti del rischio idraulico.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi

AT 16: Tav. 4.6 - 1/2000: UTOE n.18 Ellera.

Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione di completamento dell'insediamento produttivo industriale e artigianale esistente, già previsto dal P.R.G. previgente e confermato dal Piano strutturale. Destinazione produttiva industriale e artigianale e spazi accessori.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata

Tipologia: specialistica

Volume: 38700 mc., comprensivi di 6490 mc. assegnati (in aggiunta ai volumi esistenti) al lotto n°5 compreso nel piano attuativo approvato con delibere del C.C. n.310 del 28/07/1978, n.298 del 16/07/1979 e n.237 del 28/11/1980, relativo alla zona DV di Ellera da destinare all'artigianato nel previgente PRGC.

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: assetto morfologico della frazione, ambito dei principali corsi d'acqua (Arno), suoli, occupazione industriale

Invarianti: ambiti dei principali corsi d'acqua

Obiettivi di riqualificazione: riordino degli insediamenti produttivi, riorganizzare la viabilità ed i parcheggi, fascia periferiale a verde, messa in sicurezza nei confronti del rischio idraulico.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 17: Tav.3.7 – 1/5.000: UTOE n. 14 Quintole.

Descrizione dell'azione di trasformazione:

Realizzazione di un'area a parcheggio destinata ad automezzi industriali e di un edificio per uso uffici e servizi al personale ed agli automezzi.

Procedimento: intervento diretto di iniziativa privata realizzato. Per l'edificio è prescritta una distanza minima di 5 m dai confini dell'area di trasformazione urbanistica.

Tipologia: specialistica

Volume: come da progetto realizzato

Piani: come da progetto realizzato

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

AT 18: Tav. 4.4. - 1/2000: UTOE n.8 Fiesole Borgunto.

Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione di residenza sociale assistita in attuazione e secondo l'accordo quadro approvato con D.C.C. n. 36 del 29/05/2008, recupero degli immobili esistenti con destinazione di interesse socio-sanitario.

Procedimento: intervento convenzionato con progetto unitario .

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso anche parziale, con interventi di categoria e1 ed e4, anche in assenza di progetto unitario convenzionato.

Tipologia: specialistica

Volume: 4000 mc aggiuntivo .

S.U.L.: 1.330 mq aggiuntiva

Piani f.t.: 2 f.t. oltre seminterrato

Risorse coinvolte: assetto morfologico del complesso edilizio esistente, sistemazioni planoaltimetriche del suolo, visuali aperte verso valle, contiguità con l' ANPIL

Invarianti: aree pubbliche centrali degli insediamenti

Obiettivi di riqualificazione: tutela sociosanitaria della popolazione anziana, riorganizzazione dei margini dell'insediamento, accessibilità e parcheggio

Valutazioni a carico del progetto unitario: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

Fattibilità: Geomorfologia Fg2 con obbligo di indagine geologica e geognostica

Sismica Fs1 senza specifiche condizioni

Idraulica Fi2 con la prescrizione di raccolta delle acque con modalità che prevengano processi erosivi a valle

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT 19: Tav. 4.2. - 1/2000: UTOE n.12 Montebeni.

Descrizione dell'azione di trasformazione: riutilizzo anche mediante demolizione/ricostruzione dell'edificio ex scolastico a fini residenziali. Ristrutturazione urbanistica t5.

Procedimento: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata

Tipologia: linea

Volume: 1800 mc. (compreso il recupero del volume esistente)

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Obiettivi di riqualificazione: ridefinizione dei margini del lotto interessato dall'intervento con l'ulteriore finalità di migliorare la pur piccola area pubblica centrale baricentrica della frazione.

AT21: Tav. 4.4. - 1/2000: UTOE n.7 Fiesole.

Descrizione dell'azione di trasformazione: realizzazione di attrezzatura pubblica culturale (auditorium) in aderenza ed allineamento all'edificio sede della Società Filarmonica. Ristrutturazione urbanistica t5 con esclusione dell'edificio di cui alla scheda 14A. E' consentita, in deroga alle disposizioni dell'art. 35, la sopraelevazione dell'edificio di cui alla scheda 14A.

Procedimento: intervento diretto di iniziativa pubblica o privata

Tipologia: edificio specialistico

Volume: 8500 mc.

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

AT22: Tav. 4.1. - 1/2000: UTOE n.6 Pian del Mugnone.

Descrizione dell'azione di trasformazione: realizzazione di insediamento prevalentemente residenziale. Nell'area F.S. si fa riferimento al progetto approvato con delibera della G.R. n.11874 del 05/11/1984, salvo diverso adeguamento da motivare e documentare

Procedimento: intervento convenzionato con progetto unitario

Tipologia: come da progetto approvato per le residenze F.S. e/o schiera

Volume: 5400 mc.

S.U.L.: 1.800 mq

Piani f.t.: come da progetto approvato per le residenze F.S. e/o 2 f.t. oltre seminterrato ad uso servizio e parcheggio

Fattibilità: geomorfologia Fg3: si richiedono indagini di approfondimento per

definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del progetto unitario, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

Sismica Fs1 senza specifiche condizioni

Idraulica Fi2: la regimazione delle acque superficiali dovrà essere organizzata tenendo conto delle soluzioni del comparto PR 21

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT23: Tav. 4.3. - 1/2000: UTOE n.3 La Querciola Spedaluzzo

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale in area p.e.e.p.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (p.e.e.p.) approvato con D.C.C. 108 del 25/11/2004. Il rispetto degli standards urbanistici potrà essere assicurato con riferimento all'intera UTOE di appartenenza e/o all'intero territorio comunale.

Tipologia: schiera

Volume: 4000 mc.

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: suolo acclive, visuali aperte sulla valle

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: incrementare l'offerta di residenze economiche e popolari; riordino dell'edificato esistente.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT24: Tav. 4.6. - 1/2000: UTOE n.16 Compiobbi Sambre

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale in area p.e.e.p.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (p.e.e.p.) approvato con D.C.C. 17 del 01/03/2004. Il rispetto degli standards urbanistici potrà essere assicurato con riferimento all'intera UTOE di appartenenza e/o all'intero territorio

comunale.

Tipologia: schiera

Volume: 4000 mc.

Piani f.t.: 2/3

Fattibilità: classe 3a secondo la fattibilità geologica individuata dal primo regolamento urbanistico

Risorse coinvolte: suolo acclive, visuali aperte sulla valle

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: incrementare l'offerta di residenze economiche e popolari.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientali e paesaggistico.

AT26: Tav. 4.1. - 1/5000: UTOE n.1 Olmo

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale

Procedimento: intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera e/o villino isolato

Volume: 4000 mc.

S.U.L.: 1330 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi e parcheggio

Risorse coinvolte: coltivazioni ad oliveto, caratteristiche planoaltimetriche, visuali aperte sulla valle, ambito del fosso dei Bosconi

Fattibilità: geomorfologia Fg2 con obbligo di indagine geologica e geognostica

Sismica FS1 senza particolari condizioni

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: definizione del margine urbano della frazione, accessibilità, miglioramento della viabilità interna. Realizzazione del depuratore a servizio della frazione.

Valutazioni a carico del progetto unitario: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientali e paesaggistico.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT27: Tav. 4.1. - 1/2000: UTOE n.2 Pian di San Bartolo

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera

Volume: 2500 mc.

S.U.L.: 830 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrati per servizi e parcheggio

Fattibilità: geomorfologia Fg3: l'ubicazione dell'intervento, nella posizione più opportuna, lateralmente al campo sportivo, richiede approfondimenti geologici e geognostici per definire le modalità di modellamento e tipologia dell'area.

Sismica Fs1 senza particolari condizioni

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Risorse coinvolte: suolo acclive, visuali aperte sulla valle

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: miglioramento della circolazione veicolare di difficoltosa immissione su via Bolognese, miglioramento della depurazione per la frazione.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT28: Tav. 4.3. - 1/2000: UTOE n.3 Querciola

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera o in linea a blocchi isolati

Volume: 4500 mc.

S.U.L.: 1500 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi e parcheggio

Risorse coinvolte: suolo acclive, visuali aperte sulla valle

Fattibilità: geomorfologia Fg2 con indagine geologica e geognostica per le fondazioni

Sismica Fs1 senza particolari condizioni

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: miglioramento della depurazione della frazione, riqualificazione dell'area pubblica centrale

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT29: Tav. 4.3. - 1/2000: UTOE n.4 Caldine Mimmole

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale con prevalenti finalità sociali

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera o linea

Volume: 4000 mc.

S.U.L.: 1330 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi e parcheggio

Risorse coinvolte: assetto morfologico del limite della frazione, tracciati viari locali, ambito del corso del torrente Mugnoncello

Fattibilità: geomorfologia Fg2 con indagini geologiche e geognostiche per le fondazioni

Sismica Fs3 con indagini sismiche per valutare lo spessore delle coperture

Idraulica Fi2 con quote dell'edificato superiori di almeno 0,50 metri rispetto alle sponde del Mugnoncello da verificare con rilievi di dettaglio; viabilità a raso

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: incrementare l'offerta di edilizia con finalità sociali, definizione e completamento del margine urbano, miglioramento della circolazione veicolare

Valutazioni a carico del progetto unitario: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientali e paesaggistico.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT30: Tav. 4.3. - 1/2000: UTOE n.4 Caldine

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento finalizzato al recupero con destinazione residenziale dell'edificio scolastico esistente e alla nuova edificazione con destinazione residenziale all'interno del lotto secondo i parametri sotto indicati.

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: linea

Volume: 1800 mc per la nuova edificazione

S.U.L.: 600 mq per la nuova edificazione

Piani f.t.: 3 oltre interrato per servizi e parcheggio

Risorse coinvolte: edificio esistente

Fattibilità: geomorfologia Fg1 si richiedono indagini di approfondimento per definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del progetto unitario, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

Sismica Fs3 con indagini geognostiche per valutare l'eventuale amplificazione stratigrafica copertura/substrato

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: miglioramento dei collegamenti pedonali con l'area sportiva e la riva sinistra del torrente Mugnone.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT31: Tav. 4.3. - 1/2000: UTOE n.5 Bersaglio

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale con prevalenti finalità sociali.

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera o linea

Volume: 1500 mc

S.U.L.: 500 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi e parcheggio

Risorse coinvolte: viabilità esistente

Fattibilità: geomorfologia Fg1 si richiedono indagini di approfondimento per definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del progetto unitario, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

Sismica Fs3 con indagini geognostiche e sismiche per valutare l'eventuale amplificazione stratigrafica copertura/substrato

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Invarianti: ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua

Obiettivi di riqualificazione: incrementare l'offerta di edilizia con finalità sociali , miglioramento della circolazione veicolare con spazi per la manovra e parcheggi

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT32: Tav. 4.5. - 1/2000: UTOE n.13 Girone

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale in lotto di completamento e realizzazione di parcheggio pubblico lungo strada.

Procedimento: Intervento diretto.

Tipologia: schiera o linea e/o villino isolato

Volume: 1000 mc.

S.U.L.: 330 mq

Piani f.t.: 2

Fattibilità: geomorfologia Fg1 si richiedono indagini di approfondimento per definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del progetto unitario, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

Sismica Fs3 con indagini geognostiche per definire possibili fenomeni di liquefazione

Idraulica Fi2. Il lotto è situato a quota superiore del battente $Tr=200$ anni

Invarianti: nessuna

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT33: Tav. 4.5. - 1/2000: UTOE n.13 Girone

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera o linea

Volume: 2420 mc.

S.U.L.: 800 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi e parcheggi

Risorse coinvolte: assetto morfologico della frazione, zona di verde pubblico, piazza

Fattibilità: geomorfologia Fg1: si richiedono indagini di approfondimento per definire le modalità di esecuzione e sistemazione degli scavi e riporti nella progettazione del progetto unitario, tenendo conto della successione cronologica delle fasi di cantiere più opportuna ai fini della stabilità.

Sismica Fs3 indagini geognostiche per definire possibili fenomeni di liquefazione e di amplificazione per effetti di morfologie sepolte

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: riqualificazione dell'area pubblica centrale, mitigazione acustica delle aree prospicienti.

Valutazioni a carico del progetto unitario: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientali e paesaggistico.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT34: Tav. 4.6. - 1/2000: UTOE n.16 Compiobbi

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera

Volume: 1500 mc.

S.U.L.: 500 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi e parcheggi

Risorse coinvolte: suolo acclive

Fattibilità: geomorfologia Fg4 con prescrizioni. Nel caso di collocazione dell'edificio lungo l'allineamento urbanistico esistente, e comunque in presenza di scavi superiori a m 2,00, le condizioni di sicurezza del versante soprastante e del cantiere saranno conseguite mediante opere di preconsolidamento degli sbancamenti dimensionate sulla base di indagini geologiche e geognostiche.

Sismica Fs1 senza particolari condizioni

Idraulica Fi2. Il progetto definitivo dovrà contenere specifico elaborato sulla regimazione delle acque superficiali.

Invarianti: nessuna

Obiettivi di riqualificazione: miglioramento dei collegamenti pedonali.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

AT35: Tav. 4.6. - 1/2000: UTOE n.16 Compiobbi

Descrizione dell'azione di trasformazione: intervento di edilizia residenziale

Procedimento: Intervento convenzionato con progetto unitario.

Tipologia: schiera

Volume: 3000 mc.

S.U.L.: 1000 mq

Piani f.t.: 2 oltre seminterrato per servizi o parcheggi

Risorse coinvolte: suolo acclive, visuali aperte sulla valle e verso la collina

Fattibilità: geomorfologia Fg2 con ubicazione nella zona G2: obbligo di indagini geologiche e geognostiche; per la realizzazione del parcheggio si richiede di minimizzare i riporti al fine di evitare opere di sostegno del terrapieno

Sismica Fs1 senza particolari condizioni

Idraulica Fi1 senza particolari condizioni

Invarianti: allineamenti e formazioni arboree di pregio

Obiettivi di riqualificazione: completamento della definizione del margine urbano.

Valutazioni a carico del progetto unitario: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte e indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi dal punto di vista territoriale, ambientali e paesaggistico.

Scheda norma all'elaborato 26 del presente secondo Regolamento Urbanistico.

2) Nel caso di non corrispondenza tra S.U.L. e volume, prevale il dato riferito alla S.U.L..

3) Il termine di validità di cui all'art. 55, comma 5 e 6, della L.R. 01/2005, relativo alle previsioni AT 4 -Pian di Mugnone, AT 15 - Ellera, AT 16 - Ellera, di cui al presente articolo, decorre dalla data di entrata in vigore della variante al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 76 del 25/10/2007.

art.39 - Aree di recupero e riqualificazione ambientale

1) Sono le parti contigue agli insediamenti prevalentemente inedificate, in genere lungo corsi d'acqua, caratterizzate da degrado ed abbandono colturale, delle quali il Regolamento urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione in ragione di una loro possibile complementarità paesistica ed ambientale agli insediamenti.

2) All'interno di dette aree, sono ammesse le seguenti attività:

orticoltura

giardinaggio

agricoltura

tempo libero all'aperto

parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3) Le azioni di recupero e riqualificazione riguardano fondamentalmente:

il ripristino e la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli (rive, terrazzi, ciglioni, ecc.)

il recupero e la manutenzione degli impianti arborei

la manutenzione dell'eventuale manto erboso

la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico

la bonifica di eventuali discariche abusive.

4) Sono vietate le discariche di ogni tipo, ivi comprese quelle di inerti, e la nuova edificazione, ad eccezione dei manufatti precari di servizio di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65, e fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73.

art. 40 - **Orti urbani**

1) Sono aree inedificate contigue agli insediamenti dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio.

2) L'esercizio di tali attività è subordinata al rispetto dei limiti di cui agli artt.11 e 12 ed alle seguenti condizioni: la suddivisione in lotti di superficie compresa tra 100 e 200 mq. da realizzare con recinzioni vegetali di altezza non superiore a 1.00 m., la realizzazione di percorsi pedonali interni accessibili dalla via pubblica, la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali .

3) Non è ammessa la nuova edificazione, fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73.

Capo IV. Il patrimonio infrastrutturale in sede fisica - La conservazione e la trasformabilità

art. 41- Le strade pubbliche

1) La viabilità principale del territorio comunale è quella definita dal Piano strutturale e specificata dagli elaborati relativi allo "Stato di consistenza della viabilità statale, provinciale e comunale" predisposti dall'Amministrazione Comunale, da assimilare al quadro conoscitivo del Piano strutturale.

2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente. Fermi restando i tracciati contenuti nel presente R.U., la definizione effettiva dell'opera potrà avvenire mediante specifico progetto, sulla base del quale dovranno essere precisati gli assetti del sedime interessato in relazione alle aree ed al patrimonio edilizio esistente.

3) Quando rivestano caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati i seguenti elementi:

i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati

le opere di raccolta e convogliamento delle acque

le opere d'arte e i segnali di viaggio

le opere di sistemazione e contenimento del terreno

le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali indicate nell'Elenco della specie vegetali" di cui al Regolamento comunale per la tutela della risorsa "verde", approvato con delibera del C.C. n.49 del 06.03.1995 (salve le eventuali successive modifiche ed integrazioni ad esso) e quando non in contrasto con i criteri relativi a Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art.30 delle norme del piano strutturale;

la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4) Ai fini del miglioramento della viabilità veicolare, sono previsti i seguenti interventi:

a) S.S.67:

- Variante in località Anchetta 400 m.

Fattibilità: classi Fg1, Fs3, Fi2 - si richiedono indagini geognostiche e lo studio della regimazione delle acque superficiali.

Criteri: percorso in trincea il più possibile in fregio alla ferrovia, con raccordi a raso senza

rotatorie, con salvaguardia degli aspetti acustici, attraverso l'utilizzo di barriere antirumore, e visivi.

- Variante in località Ellera 650 m. intersezioni a raso con rotatoria in direzione di Pontassieve e sottopasso pedonale della strada locale.

Fattibilità: classe 2 secondo la fattibilità individuata dal primo regolamento Urbanistico

Criteri: percorso in trincea in fregio alla ferrovia con salvaguardia delle strutture del paesaggio agrario, degli aspetti acustici e visivi.

I tracciati indicati in cartografia hanno valore indicativo, tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre variazioni sostanziali.

b) **Caldine**

Raccordo mediante rotatoria della via del Bersaglio con la via Faentina per disimpegnare i nuovi accessi

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità individuata dal primo Regolamento Urbanistico

c) **Maiano** recupero e adeguamento della viabilità esistente per un tracciato di strada-parco connessa all' ANPIL di Monteceneri con carreggiata massima di ml 4,50 .

criteri: la strada non deve modificare sostanzialmente il tracciato esistente

Fattibilità: classe 3 secondo la fattibilità individuata dal primo Regolamento Urbanistico

Criteri: particolare attenzione dovrà essere riservata alle sistemazioni laterali, comprese eventuali banchine, i raccordi con le aree a parco per percorsi pedonali e soste. La sistemazione del fondo stradale dovrà essere in materiali idonei con esclusione di asfalto o bitume tradizionali e dovrà essere specificatamente regolamentata la circolazione dei mezzi.

d) **Montebeni** raccordo tra via della Selva e via del Partigiano

Fattibilità: Fg2, Fs1, Fi1 – il raccordo richiede la realizzazione di rilevato con relativi muri di contenimento nel tratto laterale agli edifici.

e) **S.P.54**

- variante alla strada provinciale di Rosano- in località Quintole. Tratto in attraversamento al comune di Fiesole con due ponti sul fiume Arno.

5) I termini di validità delle previsioni degli interventi di cui al punto a) S.S.67 limitatamente alla Variante in località Ellera 650 m, e di cui al punto c) Maiano, decorrono dalla data di entrata in vigore della variante al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 76 del 25/10/2007.

art. 42 - Aree e tracciati ferroviari

- 1) Tali aree comprendono gli ambiti la cui destinazione e consistenza risultante da documenti catastali o altri atti amministrativi riguarda gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, i loro allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni, gli alloggi per il personale.
- 2) Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti già destinati a funzioni di servizio o di residenza del personale è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.58 della L.R. 1/2005.
- 3) Gli interventi ammissibili sono quelli corrispondenti alla classe III.1 in Tessuti consolidati.

art. 43 - Il trasporto di energia

- 1) La costruzione di linee ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.
- 2) Le linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle Aree di crinale, ANPIL, Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti, Aree con sistemazioni agrarie storiche, Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico, Boschi della dorsale - Passo della Catena, Il Pratone, Torre Tonda, Parchi e giardini, Area di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrate in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

art. 44 - Aree per la distribuzione dei carburanti

- 1) Le previsioni riferite alle aree per la distribuzione dei carburanti si attuano previa

approvazione da parte dell'A.C. dell'apposito "Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva dei carburanti"

2) Sono individuate in cartografia tre aree per la distribuzione dei carburanti: un'area esistente corrispondente all'impianto di via Faentina in località Caldine e due ambiti per la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante, rispettivamente nell' "area prevalentemente non edificata integrativa degli insediamenti" situata a sud del tratto in variante alla S.S. 67 in località Ellera, e nell'area per insediamenti artigianali AT 10 (area nord), nel capoluogo. La esatta ubicazione degli impianti e le caratteristiche prestazionali dei medesimi saranno definite dal progetto. Il progetto dell'impianto dovrà rispettare i parametri e le disposizioni normative contenute nel "Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva dei carburanti" redatto dall'Amministrazione Comunale nonché le disposizioni della relazione geologica di fattibilità;

3) Nelle aree destinate a nuovi impianti, accanto alle funzioni specifiche della destinazione, tra cui la destinazione commerciale, sono consentite le seguenti attività complementari: autolavaggio, nel rispetto delle vigenti norme in materia, manutenzione e piccole riparazioni di auto e motoveicoli. Per l'impianto di Ellera è fatto obbligo di attrezzare parte della superficie dell'impianto a stazione sanitaria per i camper.

4) Per attività ciascun area è consentita una volumetria massima di 300mc, calcolata vuoto per pieno, con altezza max. di 3.50 m, per il chiosco e altri volumi chiusi.

5) I parametri sopraelencati non valgono per l'impianto esistente di Caldine. In tale impianto, con tipologia a chiosco, è consentito un aumento della superficie del chiosco per adeguamenti funzionali fin ad una superficie di 25 mq. Le altre funzioni proprie degli impianti di distribuzione potranno essere ammesse nell'ambito del recupero del fabbricato esistente.

art. 45 - *Aree ecologiche*

1) Sono le aree distinte in cartografia con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/5000, destinate alla raccolta e allo stoccaggio temporaneo di rifiuti vegetali, ferrosi e ingombranti solidi destinati alla periodica rimozione.

Dette aree devono essere opportunamente schermate alla pubblica vista mediante siepi vegetali di specie locali.

Capo V. Gli impianti fissi delle telecomunicazioni-La nuova costruzione

art.46 - Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni

1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

Centri abitati e centri abitati minori

ANPIL

Parco fluviale dell'Arno

Aree con sistemazioni agrarie storiche

Boschi

Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico

Boschi della dorsale Passo della Catena, il Pratone, Torre Tonda

Parchi e giardini

Aree di crinale

Area di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole

Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti

Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico-ambientale

Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico-ambientale

Pertinenze degli edifici invariants del territorio agricolo

Strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato

Percorsi territoriali di interesse storico paesistico relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato.

2) Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 m. dagli edifici destinati ad ospitare persone.

3) Le limitazioni del presente articolo non si applicano per gli impianti pubblici inerenti la sicurezza e l'incolumità pubblica.

art. 47 - Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti

1) In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali emergenti di cui all'art.30 delle norme del Piano strutturale, non è ammessa alcuna nuova costruzione o

sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica, con un angolo di 20° sotto l'orizzonte, per una profondità di 100 m..

Titolo IV. Il territorio aperto

Capo I - Le regole per l'utilizzazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali -La conservazione e la trasformabilità

art. 48 - *Territorio aperto*

1) In conformità alle prescrizioni contenute nel Piano strutturale ai titoli II e V (Statuto dei luoghi), il territorio aperto, definito in quanto esterno al perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori di cui all'art.15, è suddiviso nei seguenti ambiti individuati in cartografia nelle tavole in scala 1/5000 con apposito simbolo grafico:

ANPIL

Parco fluviale dell'Arno

Boschi

Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico

Boschi della dorsale Passo della Catena, il Pratone, Torre Tonda

Parchi e giardini – Allineamenti arborei e formazioni arboree di pregio

Aree di crinale

Aree con sistemazioni agrarie storiche

Area di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole

Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua

Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti

Aree di interesse archeologico

Aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati

Aree prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti

Strade vicinali e viabilità storica

Percorsi territoriali di interesse storico paesistico

Pertinenze degli edifici invariants del territorio aperto

Ambiti territoriali per la protezione delle risorse idriche

Coltivi del paesaggio mezzadrile

Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico ambientale

Aree agricole primarie

Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale

Aree agricole degradate

2) Nel territorio aperto sono comunque assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori).

3) Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

4) Nel territorio aperto non è ammessa la nuova edificazione ad uso residenziale, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso i Piani di Miglioramento Ambientale secondo quanto previsto agli artt. 64 e 74, e nelle zone soggette a piano di recupero secondo quanto previsto dalla disciplina di tali zone.

5) Il presente Titolo disciplina inoltre:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 74 bis;
- l'installazione di annessi agricoli reversibili di cui all'art. 75;
- l'installazione di serre temporanee e/o di cui all'art. 65;
- l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 76

art. 49 - *Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Montececeri*

1) L'ANPIL di Monte Ceceri è caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi sia

naturali che di impianto storico, da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno, da sottoporre ad azioni di conservazione, restauro o ripristino, e nei quali sia preordinata una frequentazione finalizzata al tempo libero, alla visitabilità delle emergenze storico-ambientali, anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora.

2) Devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere limitatamente alle specie vegetali indicate nel Regolamento edilizio vigente;
- la viabilità vicinale, rurale, ed i sentieri;
- i fronti di cava;
- i piazzali di cava e le sistemazioni di accesso.

3) Le attività, le sistemazioni e i criteri di conservazione nelle risorse presenti, devono essere definiti in un progetto unitario che riguardi contemporaneamente l' ANPIL, il tracciato e le sistemazioni laterali della strada – parco “Maiano-Bivio di Baccano” e l'area delle cave, tenendo anche conto dell'eventuale ampliamento dell'ANPIL stessa.

4) E' vietata la nuova edificazione. I parcheggi sono consentiti esclusivamente in limitate aree perimetrali per uso di tempo libero. E' fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73.

5) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e degli elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.

art. 49 bis - *Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Mensola*

1) A confine dell'ANPIL di Monte Ceceri, si estende l'ANPIL del "Torrente Mensola" che interessa, oltre al territorio comunale di Fiesole per circa 105 ettari, anche il territorio del comune di Firenze per circa 195 ettari.

2) Il territorio è caratterizzato da un mosaico ambientale con ambiti boschivi, aree agricole, aree ripariali, parchi e giardini.

3) Devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere limitatamente alle specie vegetali indicate nel Regolamento edilizio vigente;
- le attività agricole esistenti e relative sistemazioni;
- la viabilità vicinale, rurale, ed i sentieri;

- i fronti di cava;

- i piazzali di cava e le sistemazioni di accesso.

4) Il Regolamento di gestione dell'ANPIL ne disciplina le modalità di fruizione, e regola le modalità con le quali perseguire le azioni di promozione, valorizzazione e conservazione del territorio; non può costituire variante al Regolamento Urbanistico.

5) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e degli elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.

6) Non è ammessa la nuova edificazione fatto salvo quanto stabilito dagli articoli 35 e 73 e quanto consentito nell'ambito dei piani di recupero secondo quanto previsto dalla disciplina di tali zone, e fatta salva la possibilità di realizzare annessi agricoli stabili di cui all'art. 74 bis sulla base del P.M.A.A. di cui all'art. 64 comma 4 con valore di piano attuativo, ed i manufatti precari di servizio di cui all'art 76.

art. 50 - *Parco fluviale dell'Arno*

1) Le aree circostanti il fiume Arno ed in particolare quelle all'interno delle anse di Quintole e del Girone, sono individuate in cartografia come Parco fluviale dell'Arno.

2) Tali aree sono destinate all'esercizio del tempo libero, al cui servizio sono ammesse costruzioni per un massimo di 500 mc. nell'ansa di Quintole e 500 mc. in quella del Girone. Non sono da computare in tali cubature massime le nuove costruzioni destinate esclusivamente al ricovero di attrezzi e mezzi, commisurate e necessarie alle pratiche sportive motorie proprie del Parco fluviale (natanti, biciclette, ecc.), che non potranno comunque occupare una superficie maggiore di 300 mq. per l'ansa di Quintole e di 300 mq. per l'ansa del Girone. Ogni diversa o ulteriore edificazione è vietata.

3) La realizzazione delle costruzioni di cui al comma precedente sarà consentita esclusivamente sulla base di progetti unitari estesi ciascuno ad una delle due aree sopra indicate.

4) Le costruzioni saranno soggette all'obbligo di mantenimento della destinazione a tempo indeterminato; obbligo da formalizzare con la sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che dovrà prevedere anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'obbligo stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dalle nuove costruzioni realizzate, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti).

- 5) Fatte salve le prescrizioni di natura idraulica, i progetti dovranno assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto della vegetazione ripariale.
- 6) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46.
- 7) Fino all'approvazione del progetto del parco fluviale sono consentite le attività esistenti regolarmente autorizzate e le attività agricole anche amatoriali compresi gli annessi agricoli reversibili di cui all'art.75, e le serre temporanee e/o stagionali di cui all'art.65.

art. 51 - *Boschi di rilevante valore ambientale e paesistico – Boschi della dorsale Passo della Catena, il Pratone, TorreTonda.*

- 1) Sono boschi di rilevante valore ambientale e paesistico le aree forestali che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni a fustaia, per la presenza di resinose e per la diversificazione ed articolazione della essenze, ai sensi dell'art.25 delle norme del Piano strutturale. Sono assimilati ai Boschi in situazioni speciali di cui all'art.52 L.R.n.39/2000.
- 2) Nei boschi di cui al primo comma, sono ammesse le seguenti attività:
coltivazione del bosco
prevenzione e repressione degli incendi boschivi
difesa fitosanitaria
la tutela degli alberi monumentali
le sistemazioni idraulico forestali e delle aste fluviali secondarie
la rinaturalizzazione delle aree forestali
la manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale
attività legate al tempo libero
agricoltura e agriturismo.
- 3) Più specifiche norme sono contenute nella disciplina regionale in materia.
- 4) Sono assimilati ai boschi del comma 1, i boschi della dorsale Passo della Catena, il Pratone, Torre Tonda distinti in cartografia con apposito simbolo grafico.
- 5) In tutti i boschi disciplinati dal presente articolo, non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a

copertura stagionale di cui all'art.65. Non sono ammessi inoltre: l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e di elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43; l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale; i parcheggi, eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero.

6) Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dal Quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'art.73.

art. 52 - *Parchi e giardini - Allineamenti arborei e Formazioni arboree di pregio*

1) I parchi e giardini sono parti di territorio, collocate prevalentemente nel territorio aperto ed in parte nei centri abitati e nei centri abitati minori, le cui sistemazioni mediante formazioni arboree e vegetali in genere, sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio fiesolano, in particolar modo nel versante sud della collina del capoluogo. Gli allineamenti arborei e formazioni arboree di pregio sono sistemazioni rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale, a costituire forme di arredo e decoro; possono essere costituiti sia da individui della stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse.

2) Oltre al valore storico documentale, molti complessi rivestono un ruolo di capisaldi del paesaggio ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, al complemento con le architetture di pregio.

3) I parchi ed i giardini e gli allineamenti arborei e formazioni arboree di pregio di cui sopra sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. in scala 1/2000 e 1/5000.

4) Devono essere conservati i seguenti elementi:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;

- i percorsi e le sistemazioni al suolo;

- le opere e gli elementi decorativi.

5) Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65. E' fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73 .

6) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e di elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.

7) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 58, L.R. 1/2005.

8) Alle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni dell'art. 62.

art. 53 - Aree di crinale

1) Sono le fasce altimetriche più elevate definite all'art.49 delle norme del Piano strutturale distinte in cartografia alle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le attività di cui alle rispettive aree agricole con le specifiche prescrizioni relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.73.

3) Non è ammessa la nuova edificazione fatto salvo quanto stabilito dall'art. 73 e fatta salva la possibilità di realizzare annessi agricoli stabili ai sensi dell'art. 74 bis sulla base del P.M.A.A. di cui all'art.64 con valore di piano attuativo; dovrà in ogni caso essere verificata la seguente condizione: che l'altezza del punto più elevato della sagoma altimetrica sia inferiore alla quota più bassa del crinale più prossimo.

4) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e di elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.

art. 54 - Aree con sistemazioni agrarie storiche

1) Sono le parti del territorio riconosciute come invarianti paesistico-ambientali dall'art.26 delle norme del Piano strutturale. Dette parti, distinte in cartografia alle tavv. in scala 1/5.000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico, contengono sistemazioni agrarie storiche conservate almeno al 70% della loro

consistenza complessiva e sono costituite da terrazzamenti su muri di contenimento a secco, ciglionamenti, opere di raccolta e convogliamento delle acque, vie rurali e percorsi.

2) Sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura con tecniche di coltivazione tradizionali e che comunque non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi, e agriturismo
- coltivazioni biologiche
- culturali e per il tempo libero
- studi, ricerche e sperimentazione delle tecniche di restauro dei manufatti
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone.

3) Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate è prescritta la conservazione e la manutenzione dei seguenti elementi:

- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni
- opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.) nel loro stato funzionale e formale
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi
- le alberature segnaletiche
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

4) All'interno di dette aree non è ammessa la nuova edificazione, fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73.

5) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000.

6) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e di elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.

7) Qualora tali aree siano ricomprese in un P.M.A.A. dovrà essere data dettagliata descrizione degli elementi di cui al terzo comma del presente articolo ad integrazione dei contenuti di cui all'art.64.

art. 55 - Aree di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole

1) Sono le parti coincidenti con il complesso collinare circostante Fiesole, nel quale si è avuta una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi e interventi insediativi sparsi in forma di ville e complessi di rilevanza architettonica che hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, determinandone una

cospicua rilevanza estetica e simbolica.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura che non modifichi le strutture paesistiche esistenti con salvaguardia degli elementi di cui al terzo comma dell'art.54, e agriturismo
- residenza in edifici esistenti
- residenza agricola in edifici esistenti
- ospitalità alberghiera in edifici esistenti
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti
- istituzioni culturali e formative
- attività legate al tempo libero
- orticoltura e giardinaggio
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3) Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione dei manufatti precari di servizio di cui all'art 76 limitatamente al caso in cui l'azienda non disponga di altre aree. E' fatto salvo quanto stabilito dagli articoli 35 e 73.

4) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R. n.39/2000.

5) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e di elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.

6) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.58 della L.R. 01/2005.

art. 56 - *Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua*

1) Sono le parti del territorio aperto comprendenti e circostanti le aste fluviali classificate d'importanza idraulica ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 27 luglio 2007, perimetrate con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico.

2) Sono caratterizzate dagli assetti geomorfologici propri degli ambiti perifluviali nonché dagli aspetti vegetazionali e paesistici connessi con la prossimità di un corso d'acqua. Rivestono valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico e pertanto al loro interno devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- le sistemazioni planoaltimetriche del suolo
- le formazioni arboree di ripa e di golenia quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica
- la qualità delle acque così come definita all'art.23 delle norme del Piano strutturale.

3) A tal fine, all'interno di dette aree non sono ammesse:

- la nuova edificazione, ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65 e fatto salvo quanto previsto all'art. 50 Parco fluviale dell'Arno e all'art.36 secondo quanto previsto dalla disciplina dei piani di recupero.
- scavi e rinterri e opere di modificazioni del suolo in genere anche connessi all'attività agricola che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito.

4) Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati dal Quadro sinottico di cui all'art.73.

5) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.58 della L.R. 1/2005.

art. 57 - Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti.

1) Le aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti sono quelle in cui si sono verificati, soprattutto nel secolo scorso, ritrovamenti di oggetti dall'età etrusca all'alto medioevo. All'interno di tali aree - situate nel centro abitato di Fiesole - ricadono le strutture romano-imperiali, tardo antiche ed altomedievali in piazza Garibaldi, ellenistiche in via Marini, altomedievali in Cattedrale, le Mura etrusche, le tombe di via del Bargellino. Per la ricchezza e consistenza di reperti è riferibile a questa identificazione l'intero centro storico di Fiesole contraddistinto in Cartografia alla Tav. 4.4. in scala 1/2000.

2) Altre aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti sono distinte nel Territorio aperto alla tav. 3.3 in scala 1/5000.

3) Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte secondo le procedure previste dal Regolamento edilizio comunale.

- 4) Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.
- 5) Nelle aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65 e fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73.
- 6) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46 e degli elettrodotti in linea aerea di cui all'art.43.
- 7) La documentazione da allegare ai progetti che interessano tali aree, è quella specificata dal Regolamento edilizio comunale.
- 8) Nell'area Archeologica del teatro romano distinta alla Tav. 4.4 in scala 1/2000 si applicano le disposizioni del presente articolo, con l'ulteriore specificazione della ammissibilità di opere inerenti l'attività museale e di spettacolo consentita nell'area.

art. 58 - Aree di interesse archeologico

- 1) Sono le aree contigue alle precedenti relativamente al capoluogo, nonché aree diffuse sul territorio prevalentemente lungo le direttrici viarie di primaria importanza in età antica.
- 2) Tali aree sono distinte in Cartografia alla tav.4.4 in scala 1/2000 relativamente al centro abitato di Fiesole e alle Tavv. 3.2, 3.3, 3.4, 3.6 in scala 1/5000 relativamente al Territorio aperto.
- 3) Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte secondo le procedure previste dal Regolamento edilizio comunale.
- 4) Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono

accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

5) La documentazione da allegare ai progetti che interessano tali aree, è quella specificata dal Regolamento edilizio comunale.

art. 59 - Aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati

1) Le aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati sono le parti prevalentemente inedificate, caratterizzate da degrado ed abbandono culturale, delle quali il Regolamento urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione in ragione di una loro possibile complementarità paesistica ed ambientale .

2) All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- orticoltura
- giardinaggio
- agricoltura e agriturismo
- tempo libero all'aperto
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3) Le azioni di recupero e riqualificazione riguardano fondamentalmente:

- il ripristino e la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli (rive, terrazzi, ciglioni, ecc.)
- il recupero e la manutenzione degli impianti arborei
- la manutenzione dell'eventuale manto erboso
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico
- la bonifica di eventuali discariche abusive.

4) Sono vietate le discariche di ogni tipo, ivi comprese quelle di inerti, e la nuova edificazione, ad eccezione degli annessi reversibili di cui all'art.75, dei manufatti precari di cui all'art.76 e delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65, e fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 35 e 73.

5) Gli interventi nelle Aree di recupero e riqualificazione ambientale, da attuare con intervento convenzionato con progetto unitario da estendere all'intero perimetro dell'area di recupero o a parti di essa che presentino carattere di unitarietà paesaggistica

ed ambientale e che siano funzionalmente ed ecologicamente collegate tra di loro, individuate in cartografia nelle tavv. in scala 1/5000, sono i seguenti, con le relative finalità:

AR1 - è l'area di crinale tradizionalmente usata per tempo libero all'aperto, all'interno della quale si trova anche il bacino idropotabile. Destinazioni: verde pubblico, protezione civile, protezione del bacino idrico, percorsi pedonali.

AR2 - Mugnone-Mugnoncello – Percorsi pedonali, cura delle aree di ripa

AR3 - Rinuccino - ricucitura del tessuto agricolo con aree di verde pubblico contestuale alla realizzazione del parcheggio pubblico. Il parcheggio pubblico potrà essere realizzato prioritariamente e a stralcio, con progetto di opera pubblica da approvare secondo la normativa vigente. Particolare attenzione dovrà essere data, alla soluzione di accesso al parcheggio che avverrà dalla via Ferrucci in corrispondenza dell'attuale imbocco del tracciato stradale di progetto, e dovranno essere individuati appositi collegamenti pedonali con la viabilità esistente.

AR4 - Cave di Maiano - riorganizzazione della fascia limitrofa all' ANPIL, bonifica della ex discarica, realizzazione della strada-parco e sistemazioni connesse.

AR5 - Manzolo - area parzialmente edificata da sottoporre ad intervento e7, riqualificazione delle parti perfluviali, percorsi pedonali.

AR6 - Torre Tonda - recupero e manutenzione del complesso architettonico paesistico di impianto ottocentesco, percorsi pedonali, funzioni di servizio.

art.60 - *Strade vicinali e viabilità storica*

1) Sono le strade vicinali di cui all'elenco comunale del 1939. Su tali strade è stata condotta, nell'ambito del Piano strutturale, una ricognizione sullo "Stato di consistenza delle strade vicinali del territorio comunale". Sulla base di tale ricognizione il Comune procederà ad un aggiornamento dell'elenco.

2) Nelle strade vicinali del comune di Fiesole devono essere tutelate e conservate:

- la libera percorribilità dei tracciati
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio

- le opere di sistemazione e contenimento del terreno
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi limitatamente alle specie vegetali indicate nell' "Elenco delle specie vegetali" di cui al Regolamento edilizio vigente e quando non in contrasto con i criteri relativi a Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art.30 delle norme del Piano strutturale
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

3) Le norme di tutela di cui al precedente comma si applicano quando gli elementi indicati hanno carattere di testimonianza storica. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

4) Le variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra mondiale.

5) Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno

6) Non possono essere realizzate siepi o recinzioni a distanza inferiore a. 3.00 m. dal filo stradale, quando il piano stradale è alla stessa quota del terreno contiguo.

7) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46, relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato.

art. 61 - *Percorsi territoriali di interesse storico paesistico*

1) Il Regolamento urbanistico individua con apposito simbolo i percorsi prevalentemente non carrabili che collegano luoghi di rilevanza storica, paesistica e ambientale.

2) Di norma tali itinerari insistono su viabilità pubblica o vicinale nella quale devono essere conservate le seguenti caratteristiche:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;

- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte ed i segnali di viaggio
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi limitatamente alla specie vegetali indicate nel Regolamento Edilizio comunale e quando non in contrasto con i criteri relativi a Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art.30 delle norme del piano strutturale;
 - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
- 3) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46, relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato.
- 4) Sono consentite piccole variazioni dei tracciati quando pendenza e o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione.

art.62 - *Pertinenze degli edifici invarianti del territorio aperto*

- 1) Sono le aree prevalentemente inedificate le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio- suolo- paesaggio.
- 2) In dette aree, distinte con apposito perimetro nelle tavv. del Regolamento urbanistico in scala 1/5000, è prescritta la conservazione dei seguenti elementi quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:
- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi),
 - le opere per la raccolta e il deflusso delle acque,
 - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere,
 - le recinzioni,
 - i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei,
 - i cancelli,
 - le pavimentazioni,
 - gli arredi fissi in genere.
- 3) E' ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi e percorsi che dovrà garantire il mantenimento degli elementi di cui al comma 2 e conservare tecniche

costruttive coerenti con il contesto. E' altresì ammessa la costruzione di piscine e campi da tennis quando rispondenti alle prescrizioni di cui rispettivamente agli artt.77 e 79 ed a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al comma 2. Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46.

4) Per i manufatti eventualmente presenti nella pertinenza di edifici invariati a destinazione non agricola, anche non classificati, e destinati a funzioni di ricovero e servizio, quando anteriori al 1939, si applicano l'art.18 comma 2 e l'art.19 comma 3. Nel caso che detti manufatti siano successivi al 1939 e costituiscano episodi contrastanti con i caratteri formali, tipologici e strutturali del contesto, è ammissibile anche l'intervento di categoria e8.

5) Non è ammessa la nuova edificazione. Sono ammessi gli interventi di cui ai comma precedenti ed all'art.73.

art. 63 - *Ambiti territoriali per la protezione delle risorse idriche*

1) All'interno di tali aree, si applicano le disposizioni di cui all'art.13.

Titolo V. Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo

Capo I. La trasformabilità e la conservazione

art. 64 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale P.M.A.A. - Programma di Tutela Paesistico ambientale P.T.P.A.

- 1) Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) contiene, oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente Titolo e comunque in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale.
- 2) Il programma aziendale contiene, oltre ai dati di cui al presente articolo, il parere della provincia in ordine agli aspetti paesaggistici, ambientali ed agronomici.
- 3) La convenzione che disciplina la realizzazione del P.M.A.A., oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, deve garantire, da parte dei proprietari o loro aventi causa, l'osservanza di specifici obblighi in ordine a:
 - la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.M.A.A. nella superficie aziendale;
 - l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
 - la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo I delle Norme del Piano Strutturale;
 - la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, capo I delle presenti norme;
 - la realizzazione e/o manutenzione delle opere di urbanizzazione;
 - il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi.
- 4) Il P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora preveda:
 - la nuova edificazione con realizzazione di unità abitative rurali;
 - la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili con S.U.L. superiore a mq 300;
 - la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili indipendentemente dalla volumetria

prevista all'interno delle seguenti zone, e comunque sulla base della relativa disciplina:

- aree naturali protette ANPIL (art. 49 bis)
- aree di crinale (art.53)
- ambiti territoriali per la protezione delle risorse idriche (art. 63)
- coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico ambientale (art. 68)
- aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale (art. 70).

5) Nel caso in cui il programma aziendale stesso abbia valore di piano attuativo, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze.

6) Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio.

7) Il programma aziendale, fino a diversa disposizione del piano territoriale di coordinamento della provincia, contiene i seguenti dati:

- una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiari collegate;
- l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;

- la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

8) La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 5.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:

- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- le formazioni arboree di ripa o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
- la viabilità rurale esistente.

9) Le risorse paesaggistiche ed ambientali sono descritte nella documentazione di corredo al programma aziendale.

10) La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti ;
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti;
- il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

11) La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.73.

12) I tempi e le fasi di realizzazione del programma aziendale sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.

13) I P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali e dal presente regolamento Urbanistico) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

14) Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti norme, non sono tenute alla presentazione del P.M.A.A. le aziende agricole che effettuino interventi su edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, a condizione che tali interventi, fatti salvi gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.73:

- non comportino trasferimenti di volumetrie;
- non comportino modifiche della destinazione d'uso (da agricola a non agricola);

15) I P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.M.A.A.:

- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
- limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione

della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

16) Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti - ove consentito dalle norme relative alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo V.

17) I P.M.A.A. riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 54, ovvero che ricadano nelle seguenti aree:

aree naturali protette di interesse locale (artt. 49 e 49 bis)

pertinenze degli edifici invariants del territorio aperto (art. 62)

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

18) Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.

19) Alle eventuali modifiche del programma aziendale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

20) Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui alla l.r. 1/2005 ed al presente regolamento, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui.

21) Il programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.

22) Il programma aziendale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi

o ad iniziativa di uno di essi.

23) I P.M.A.A. comprendenti porzioni di “boschi”, devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall’art. 72.

24) I P.M.A.A. che comprendono aree nelle quali sono salvaguardate le formazioni arboree di ripa e di golenia di cui all’art. 56 Ambiti territoriali dei corsi d’acqua - appositamente individuate negli elaborati cartografici a scala 1:5000 devono contenere i relativi progetti di protezione e/o impianto quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica.

25) Per la realizzazione degli annessi agricoli reversibili di cui all’art.75 nei casi di cui agli artt. 67 quarto comma, 68 quarto comma, 69 quinto comma e 70 quarto comma, 50 settimo comma, 59 quarto comma, 72 terzo comma delle presenti norme, vi è obbligo della previa approvazione, da parte del competente organo comunale, di apposito programma di tutela paesistico ambientale (P.T.P.A.), e la stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

Il P.T.P.A. deve descrivere:

- la superficie fondiaria aziendale catastalmente individuata e restituita in cartografia tecnica regionale in scala 1/5000;
- le superfici agrarie effettivamente coltivate per ordinamenti colturali, le quantità e qualità delle produzioni aziendali per unità di superficie conseguite;
- la superficie a bosco con specifica delle forme di governo e dello stato di salute;
- gli impianti finalizzati alla produzione e la dotazione di macchine;
- gli edifici esistenti con specifica della ubicazione, destinazione, volume singolo e complessivo, caratteristiche morfotipologiche e costruttive, stato di conservazione;
- lo stato dei luoghi in ordine a allineamenti arborei ed arbustivi, individui arborei segnaletici, individui arborei monumentali, le formazioni di argine o golenia, corsi d'acqua naturali e artificiali, sistemazioni agrarie storiche e loro stato di conservazione, manufatti ed opere d'arte di valore storico testimoniale, viabilità rurale;
- gli edifici ed i terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione;
- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti relativi;
- le attività integrative ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;

- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione agli interventi in terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;
- la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano strutturale;
- le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti..

Il P.T.P.A. deve inoltre fornire la dimostrazione dell'osservanza, nella individuazione dell'area di pertinenza di edifici rurali soggetti a cambio di destinazione d'uso, dei criteri di aderenza all'andamento morfologico del suolo, al reticolo idrografico, alle configurazioni culturali esistenti.

26) Nel territorio aperto, con esclusione delle aree soggette a piano di recupero per le quali vale la relativa disciplina, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.M.A.A. e previa sottoscrizione di convenzione, nei casi in cui ciò è richiesto dalla L.R. n.1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni; negli altri casi, previa approvazione del P.T.P.A. e previa sottoscrizione di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale.

27) I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o atti d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R. n.1/2005 e del presente Regolamento urbanistico. Tali schemi devono, tra l'altro, assicurare (oltre a quanto previsto dalla L.R. n.1/2005):

- a- la corretta coltivazione delle superfici agrarie;
- b- la manutenzione delle sistemazioni agrarie;
- c- la durata degli impegni di cui alle lettere a) e b) non inferiore a venti anni;
- d- le forme di garanzia e di controllo;
- e- le sanzioni per il caso di inadempimento.

art. 64bis - *Interventi di sistemazione ambientale*

1) Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere volti al mutamento della destinazione d'uso agricola.

Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariante strutturali e delle risorse storiche, paesistiche e ambientali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

2) Il relativo progetto costituisce parte integrante della apposita convenzione.

I progetti di interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle regole dell'utilizzazione fisica del territorio devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesistica.

3) I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 54, ovvero che ricadano nelle pertinenze degli edifici invariante del territorio aperto di cui all'art. 62, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

4) I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti "boschi", devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall' art. 72.

5) I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti aree nelle quali sono salvaguardate le formazioni arboree di ripa e di golena di cui all'art. 56 Ambiti territoriali dei corsi d'acqua devono contenere i relativi progetti di protezione e/o impianto quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica.

art. 64 ter – ***Imprenditori agricoli ed altri operatori agricoli***

1) Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo, i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o ad esse connesse - come qualificate da disposizioni normative comunitarie, statali o regionali - sono ripartiti in quattro categorie, sulla base dei caratteri distintivi di seguito descritti. Tali caratteri devono essere attestati dagli interessati all'avvio dei procedimenti relativi agli interventi disciplinati dal presente Titolo, ivi compresi quelli relativi alla modifica degli assetti

aziendali.

a) Aziende di elevata qualificazione produttiva:

sono le aziende agricole che:

- sono iscritte nel registro ARTEA Regione Toscana degli imprenditori agricoli professionali IAP;
- sono iscritte nel registro ARTEA Regione Toscana degli imprenditori agricoli biologici;
- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) superiore alle due unità colturali (UC), così come definite dal seguente punto 3;
- impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU);
- rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.

b) Aziende di media qualificazione produttiva:

sono le aziende agricole che:

- sono iscritte nel registro ARTEA Regione Toscana degli imprenditori agricoli professionali IAP;
- sono iscritte nel registro ARTEA Regione Toscana degli imprenditori agricoli biologici;
- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra una e due unità colturali (UC);
- impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU);
- rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.

c) Aziende minime:

sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:

- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra 0,5 e una unità colturale (UC);
- rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.

d) Custodi del territorio agricolo:

sono privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello

amatoriale di modesta entità sia per superficie investita che per il tempo che vi si dedica e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle tre categorie precedenti.

2) Si definisce superficie agraria utilizzabile (SAU) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

3) Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, qualora non siano definite nel piano territoriale di coordinamento della provincia, sono le seguenti:

- 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ettari per i castagneti da frutto;
- 30 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto nel piano territoriale di coordinamento della provincia, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste di cui sopra.

4) In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui al punto 3 introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, si applicheranno automaticamente.

5) Per l'imprenditore agricolo professionale (IAP), previa approvazione di P.M.A.A. e stipula di convenzione, sono ammessi i seguenti interventi, con le limitazioni delle presenti norme nelle singole zone:

a) è consentita la nuova edificazione:

- a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e a fini residenziali per i salariati

fissi;

- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- per gli ampliamenti agli edifici esistenti, in ragione di quanto stabilito dall'art. 43 della L.R.T. 01/05, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 5/R, nel rispetto di quanto definito agli artt. 35 e 73 del Regolamento Urbanistico.

b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente:

- a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e ai fini residenziali per i salariati fissi;
- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- con mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali, nei limiti dell'art.64.

6) Per le aziende agricole non condotte dall'imprenditore agricolo professionale, previa approvazione di P.T.P.A. e stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sono ammessi i seguenti interventi, con le limitazioni delle presenti norme nelle singole zone:

a) la realizzazione di annessi agricoli reversibili di cui all'art.75 per la conduzione del fondo (annessi ed altro);

b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente:

- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- con mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali nei limiti di cui all'art.64;

7) Negli altri casi di proprietà fondiaria, non rientranti nei commi 5 e 6 del presente articolo, può essere ammesso previa approvazione di P.T.P.A. e stipula di convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, con le limitazioni delle presenti norme nelle singole zone:

a) la costruzione di annessi agricoli reversibili di cui all'art. 75.

b) il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali nei limiti di cui all'art.64.

art. 65 – *Serre temporanee e/o con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari (articolo 41, comma 8 della l.r. 1/2005)*

1) Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

2) Nel rispetto dei valori paesaggistici, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 76 è consentita solo per le aziende agricole, previa comunicazione al comune. Tale installazione riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiori all'anno, è consentita a condizione che:

- il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- l'altezza massima non sia superiore a 4 metri;
- le distanze minime non siano inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - metri 1 dal confine,
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

3) La struttura della serra dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari. Le parti portanti potranno essere in muratura intonacata o facciavista.

4) Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- le esigenze produttive;
- la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- i materiali utilizzati;
- l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di rimozione. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

5) Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate

anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

6) All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

7) Le serre temporanee e/o a copertura stagionale sono consentite nei casi previsti dalle presenti norme.

art. 66 - *Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali*

1) Nel caso in cui sia consentito, il cambio di destinazione da agricolo a residenziale è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto al Quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'art.73.

A.) Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; questa disposizione è valida anche nel caso in cui sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi della L.R. n.1/2005.

Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

B.) Ferma comunque, sotto il profilo edilizio strutturale, la limitazione degli interventi ammessi ai sensi delle presenti norme, per gli edifici di classe I, II, III.1 e III.2 sono consentite diverse possibilità di riuso che tengano conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica.

B.1) Edifici unitari sincronici ed unitari diacronici.

Sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale, e gli edifici che, pur presentando una serie di fasi di crescita, sono pervenuti ad una identità architettonica unitaria, e ad una tipologia unifamiliare; per questo tipo di edifici la proposta di riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di una sola unità abitativa o di un numero di unità abitative comunque non superiore alle preesistenti, purché realizzate con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa, e di eventuali altre unità abitative

solo all'interno di annessi agricoli separati e facenti parte del complesso edilizio.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere utilizzato come integrazione dell'abitazione salvo il mantenimento delle porzioni a servizio dell'agricoltura individuate dal P.M.A.A.

B.2) Edifici diacronici.

Sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario; in questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani (complesso stalla/fienile).

B.3) Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico.

Sono edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi, anche se si tratta di edifici sincronici (o di unitari diacronici) è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle. Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

B.4) Fienili separati a due piani.

Sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi; per le residenze non agricole la superficie utile lorda, risultante in seguito all'intervento edilizio, non può essere di norma inferiore a 60 mq. ai sensi dell'art.3. Devono essere osservate in ogni caso le seguenti modalità:

- chiusura del vano ad arco o accesso principale con infisso metallico o legno al filo interno della muratura;
- utilizzazione del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
- la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a

vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;

- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;

-le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno; nel caso in cui la superficie di un'apertura grigliata superi i 2 mq., è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;

- è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al primo piano, coassiali al fronte stesso, di dimensioni non superiori a 1.10 x 1.10 m. e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.

B.5) Annessi rustici minori.

I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

B.6) Ville padronali, centri di fattoria e aggregati rurali.

Sono edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale.

2) Salvi i casi di interventi sottoposti a Piano di recupero, per ogni intervento edilizio, che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

3) In caso di progetti unitari o di piani di recupero, per gli immobili non più utilizzati per l'agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non agricola non potrà avere di norma superficie utile lorda inferiore a 60 mq., ai sensi dell'art.3. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il progetto unitario o il piano di recupero dovrà

essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

art. 67 - *Coltivi del paesaggio mezzadrile*

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico, che specificano le Aree a prevalente funzione agricola individuate dal Piano strutturale all'art.46 ter, così definite in ragione della composizione delle diverse colture tradizionali della conduzione mezzadrile (seminativi semplici, arborati, vigneti di piccole dimensioni, oliveti, bosco), interessate da consistenti processi di abbandono o di conduzione part time, osservabili anche nello stato di conservazione delle opere di sistemazione del suolo agrario.

2) Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e agriturismo
- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- annessi di uso agricolo
- ricettività alberghiera fino a 20 posti ed extralberghiera come definita dalla L.R. 42/2000 in edifici esistenti
- culturali e formative
- attività legate al tempo libero
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art.43
- parcheggio a servizio delle attività ammesse
- pubbliche e di interesse pubblico.

- 3) Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. La costruzione di annessi agricoli stabili di cui all'art.74 bis è ammessa previo P.M.A.A. di cui all'art. 64.
- 4) La costruzione di annessi reversibili di cui all'art.75 è ammessa previo P.T.P.A. nei limiti di cui allo stesso articolo.
- 5) Non è ammessa la realizzazione di serre, salvo quelle temporanee e/a copertura stagionale di cui all'art.65.
- 6) Sono ammessi i manufatti precari di cui all'art.76.

art. 68 - *Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico ambientale*

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico, che specificano le Aree a prevalente funzione agricola individuate dal Piano strutturale all'art.46 ter, interessate dalle Aree di protezione paesistica e storico ambientale individuate dal Piano strutturale in coerenza con il P.T.C.P., in quanto caratterizzate da una configurazione integrata del paesaggio, testimonianza della storia civile e rurale.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e agriturismo
- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- annessi di uso agricolo
- ricettività alberghiera fino a 20 posti ed extralberghiera come definita dalla L.R. 42/2000 in edifici esistenti
- culturali e formative
- attività legate al tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
 - reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art.43
 - parcheggio a servizio delle attività ammesse
 - pubbliche e di interesse pubblico.
- 3) Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. La costruzione di annessi agricoli di cui all'art.74 bis è ammessa previo P.M.A.A. di cui all'art.64.
- 4) Indipendentemente dalla volumetria prevista, il P.M.A.A. ha valore di piano urbanistico attuativo ed è obbligatorio anche per interventi che modifichino in tutto o in parte il sistema di opere di sistemazione del suolo (muri di contenimento, ciglioni, sistema di raccolta delle acque, viabilità podereale, individui vegetali adulti con valore segnaletico...) a fini di nuovi impianti culturali.
- 5) La costruzione di annessi reversibili di cui all'art.75 è ammessa previo P.T.P.A. nei limiti di cui allo stesso articolo.
- 6) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R. n.39/2000.
- 7) Non è ammessa la costruzione di serre, ad eccezione delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65.
- 8) Sono ammessi i manufatti precari di cui all'art.76
- 9) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46.
- 10) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.58 L.R. 1/2005.

art. 69 - Aree agricole primarie

- 1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico che specificano, ai sensi dell'art.46 ter delle norme del Piano strutturale, le Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva individuate dal Piano strutturale all'art.47, nelle quali la densità degli impianti olivicoli, la struttura fondiaria e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive non marginali e consolidate.
- 2) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:
- agricoltura e agriturismo

- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- annessi di uso agricolo
- ricettività extralberghiera come definita dalla L.R. 42/2000 in edifici esistenti
- culturali e formative
- attività legate al tempo libero
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art.43
- parcheggio a servizio delle attività ammesse
- pubbliche e di interesse pubblico.

3) All'interno di tali aree, ai fini della nuova edificazione a scopi agricoli anche residenziali previo P.M.A.A. di cui all'art.64. Indipendentemente dalla volumetria prevista il P.M.A.A. assume valore di piano urbanistico attuativo qualora preveda la realizzazione di nuova edificazione per la realizzazione di nuove abitazioni agricole.

4) La costruzione di soli annessi agricoli stabili di cui all'art. 74 bis è ammessa previo P.M.A.A. di cui all'art. 64.

5) La costruzione di annessi reversibili di cui all'art.75 è ammessa previo P.T.P.A. nei limiti di cui allo stesso articolo.

6) E' ammessa la costruzione di serre temporanee e/o a copertura stagionale nei limiti di cui all'art.65.

8) Sono ammessi i manufatti precari di cui all'art.76.

art. 70 - Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico, che specificano le Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva individuate dal Piano strutturale all'art.47, interessate

dalle Aree di protezione paesistica e storico ambientale individuate dal Piano strutturale in coerenza con il P.T.C.P., in quanto caratterizzate da una configurazione integrata del paesaggio, testimonianza della storia civile e rurale del territorio e dalla capacità di produzione lorda vendibile riferita essenzialmente alla olivicoltura.

All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e agriturismo
- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- annessi di uso agricolo
- ricettività extralberghiera in edifici esistenti
- culturali e formative
- attività legate al tempo libero
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art.43
- parcheggio a servizio delle attività ammesse
- pubbliche e di interesse pubblico.

2) La costruzione di soli annessi agricoli di cui all'art.74bis, con esclusione di edifici abitativi, è ammessa previo P.M.A.A. di cui all'art. 64.

3) Indipendentemente dalla volumetria prevista, il P.M.A.A. ha valore di piano urbanistico attuativo ed è obbligatorio anche per interventi che modifichino in tutto o in parte il sistema di opere di sistemazione del suolo (muri di contenimento, ciglioni, sistema di raccolta delle acque, viabilità poderali, individui vegetali adulti con valore segnaletico) a fini di nuovi impianti colturali.

4) La costruzione di annessi reversibili di cui all'art.75 è ammessa previo P.T.P.A. nei limiti di cui allo stesso articolo.

5) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000.

6) E' ammessa la costruzione di serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui

all'art.65.

7) Sono ammessi i manufatti precari di cui all'art.76

8) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46.

9) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 58 L.R. 1/2005.

art. 71 - Aree agricole degradate

1) Sono le aree nelle quali lo stato di conservazione delle sistemazioni agrarie storiche è inferiore al 50%, e sono contemporaneamente interessate da fenomeni di abbandono culturale e dal forte frazionamento fondiario.

2) Si applicano le disposizioni di cui all'art.7 ed ai comma 3 e 4 dell'art.39.

3) A seguito di presentazione di idonea documentazione attestante la avvenuta realizzazione di sistemazioni e migliorie riguardanti i suoli e/o le coltivazioni, può essere richiesta la deperimetrazione delle aree oggetto degli interventi da quelle di cui al presente articolo, mediante apposito atto dell'Amministrazione.

art. 72 - Boschi

1) Sono le aree di cui all'art.48 delle norme del Piano strutturale distinte in cartografia nelle tavv. in scala 1/5000 del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico, nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite all'art.3 della L.R.n.39/2000.

2) All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenza agricola in edifici esistenti
- residenza non agricola in edifici esistenti
- coltivazione del bosco
- esercizio del tempo libero
- agricoltura e agriturismo
- tutela dell'assetto faunistico
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri
- quelle di cui agli artt.10 e 17 della L.R.n.39/2000, e quelle previste dal Regolamento

forestale ai sensi dell'art.39 L.R.n.39/2000.

3) Non sono ammessi:

- la nuova edificazione ad eccezione delle serre temporanee e/o a copertura stagionale di cui all'art.65, dei manufatti precari di cui all'art.76 e degli annessi reversibili di cui all'art.75;
- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- i parcheggi eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica e delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.46;

4) La costruzione di annessi reversibili di cui all'art.75 è ammessa previo P.T.P.A. nei limiti di cui allo stesso articolo.

5) Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dal Quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'art.73.

art.73 – **Quadro sinottico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Territorio aperto**

1) Edifici a destinazione non agricola

Gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e13, e17 dell'art. 21 e quelli di cui alle categorie t14 e t15 dell'art. 25 sono consentiti in tutte le classi ed in tutte le aree di cui al presente comma, salvo quanto specificatamente previsto da altre disposizioni delle norme.

CLASSI	Aree prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti, Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale, Boschi (art.51) , Aree di crinale, Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti, Aree di interesse archeologico, Aree di protezione paesistica e storico-ambientale della collina di Fiesole, Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua, ANPIL, Parco fluviale dell'Arno, Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico-ambientale. Parchi e giardini, Aree con sistemazioni agrarie storiche		Coltivi del paesaggio mezzadrile, Aree agricole primarie, Boschi (art. 72), Aree e tracciati ferroviari, Aree per attrezzature e servizi (Attrezzature collettive)	
	Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diverso da quello di cui alla colonna seguente)	- Istituzioni culturali -Attività alberghiere e di ristorazione - Attrezzature socio-sanitarie	Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diverso da quello di cui alla colonna seguente)	- Istituzioni culturali -Attività alberghiere e di ristorazione - Attrezzature socio-sanitarie
	I	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), e20	e6, e8, e15, (in caso di inaccessibilità), e20	e6, e8, e10, e15 in caso di inaccessibilità), t10
	II	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), e20	e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità)	e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t10
	III.1	e5 ¹ , e6, e8, e14, e15 (in caso di inaccessibilità)	e5 ¹ , e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6 ³	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t10
	III.2	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità)	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6 ³	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6, t10
	IV	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità)	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6 ³	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6, t10
	V.1	e5, e6, e8, e10, e14, e15(in caso di inaccessibilità), t6 ³ , t7, t11 ²	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6 ³ , t7, t11 ²	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), t6, t7, t10
	V.2	e7, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), t6 ³ , t7, t9, t11 ²	e7, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), t6 ³ , t7, t9, t11 ²	e7, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), t6, t7, t9, t10,

N.B.: Per inaccessibilità si intende la mancanza e l'impossibilità di realizzazione di un accesso carrabile all'area di pertinenza dell'edificio.

¹ Con esclusione delle opere previste al punto 4 e 5 della ristrutturazione edilizia e5 di cui all'art.21.

² L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola.

³ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione non residenziale.

2) Edifici a destinazione agricola

Gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e13, e17 dell'art. 21 e quelli di cui alle categorie t14 e t15 dell'art. 25 sono consentiti in tutte le classi ed in tutte le aree di cui al presente comma, salvo quanto specificatamente previsto da altre disposizioni delle norme.

CLASSI	Aree prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti, Aree agricole primarie in area di protezione paesistica e storico ambientale, Boschi (art.51) , Aree di crinale, Aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti, Aree di interesse archeologico, Aree di protezione paesistica e storico-ambientale della collina di Fiesole, Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua, ANPIL, Parco fluviale dell'Arno, Coltivi del paesaggio mezzadrile in area di protezione paesistica e storico-ambientale. Parchi e giardini, Aree con sistemazioni agrarie storiche	Coltivi del paesaggio mezzadrile, Aree agricole primarie, Boschi (art. 72) Aree e tracciati ferroviari, Aree per attrezzature e servizi (Attrezzature collettive)
I a	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità)	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità)
II a	e6, e8, e15 (in caso di inaccessibilità), e20	e6, e8, e10, e14, e15(in caso di inaccessibilità)
III.1a	e5 ¹ e6, e8, e14, e15 (in caso di inaccessibilità)	e5 ¹ e6, e8, e10, e14, e15(in caso di inaccessibilità)
III.2a	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e16	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e16
IV a	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e16	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e16
V.1a	e5, e6, e8, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e16	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15 (in caso di inaccessibilità), e16
V.2a	e7, e8	e7, e8

N.B.: Per inaccessibilità si intende la mancanza e l'impossibilità di realizzazione di un accesso carrabile all'area di pertinenza dell'edificio.

art. 74 - Nuovi edifici residenziali rurali.

1) I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al secondo comma dell'art.41 della L.R. n.1/2005, quando consentiti nelle sole aree di cui all'art.69, devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie utile abitabile, determinata ai sensi del Regolamento edilizio, non superiore a 110 mq.;
- elementi tipologici desunti da quelli presenti nel territorio propri della tradizione locale, con specifico riferimento alle caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici unitari sincronici e unitari diacronici di cui alla variante al P.R.G.C per le zone agricole approvata con delibera della G.R. n.9205 del 10/09/1984;
- i materiali da impiegare saranno quelli locali utilizzati secondo le tecniche tradizionali.

2) Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il P.M.A.A. ha valore di piano attuativo ed è presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

3) Nel programma aziendale deve essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti, salvo diversa disposizione definita nel piano territoriale di coordinamento della provincia. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.

4) La nuova abitazione rurale, dovrà essere distribuita su una o due elevazioni e dovrà essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:

- ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni quali portici, loggiati e scale;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e lungo strade esistenti;

- predisposizione degli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, o aree meno impattanti, per i nuovi interventi da realizzare;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica.

art. 74bis - **Annessi agricoli stabili (art. 41 comma 4 L.R. 1/2005)**

1) E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili, soltanto a seguito dell'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art.64, che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola, e non eccedenti la capacità produttiva dell'azienda.

2) La costruzione di nuovi annessi agricoli stabili è soggetta:

- all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiore a quanto previsto dalle presenti norme.

3) La costruzione di nuovi annessi agricoli stabili, che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli IAP, è consentita previa approvazione di P.M.A.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 64 e presentazione dei relativi titoli abilitativi, presentati dall'IAP.

4) La realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al presente articolo è consentita sulla base della disciplina di cui al Capo I del Titolo V di cui alle presenti norme.

5) Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali. Indipendentemente dalle tipologie sotto specificate, tali annessi non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

Si articolano in:

- a) annessi nei quali possono essere previste funzioni quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il

personale, spogliatoi, etc.);

b) annessi nei quali sono ammesse le funzioni dell'attività agricola quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc. .

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo a) è consentita esclusivamente alle aziende agricole 'di elevata qualificazione produttiva', come definite all'art. 64 ter. La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo b) è consentita sia alle aziende 'di elevata qualificazione produttiva' che alle aziende 'di media qualificazione produttiva', come definite all'art. 64 ter.

6) Gli annessi agricoli stabili devono preferibilmente essere realizzati in tutto o in parte interrati o seminterrati se realizzati in muratura, oppure con strutture leggere o legno.

7) Gli annessi agricoli stabili devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei P.M.A.A. o dei successivi progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

8) Gli annessi agricoli stabili costruiti ai sensi del presente articolo dopo l'entrata in vigore delle disposizioni del Capo III del titolo IV della L.R.01/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R.01/2005. Gli annessi agricoli stabili realizzati dopo l'entrata in vigore della L.10/1979 o della L.R. 14.04.1995 n° 64 non possono cambiare la destinazione d'uso agricola.

10) Non è consentito realizzare annessi agricoli stabili all'interno delle aree sotto elencate:

- parco fluviale dell'Arno (art.50)
- boschi di rilevante valore ambientale e paesistico – Boschi della dorsale Passo della Catena, Il Pratone, Torre Tonda (art. 51)
- parchi e giardini (art.52)
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art.54)
- aree di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole

(art.55)

- ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (art. 56)
- aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti (art.57)
- aree di recupero e riqualificazione ambientale esterne ai centri abitati (art. 59)
- pertinenze degli edifici invariants del territorio aperto (art.62)
- boschi (art.72)

art. 75 - Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole - per soggetti diversi da IAP (art.41 comma 5 L.R. 01/2005)

1) Gli annessi agricoli reversibili sono strutture esclusivamente in legno, prive di opere di fondazione, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, da utilizzare esclusivamente come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, e ricovero animali;

2) L'installazione di annessi agricoli reversibili è consentita ad uso dei seguenti operatori agricoli:

- imprenditori agricoli non professionali o aziende 'minime' (art. 64 ter comma 1, punto c);
- operatori dell'agricoltura amatoriale (art. 64 ter comma 1, punto d).

3) E' tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale e commerciale - seppure temporaneo o saltuario - degli annessi agricoli reversibili.

4) L'installazione degli annessi agricoli reversibili da parte degli operatori agricoli di cui al punto 2 è ammessa solo a condizione che nel fondo agricolo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo.

5) L'installazione dell'annesso agricolo reversibile è consentita anche ove sul fondo sia presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 7: in tal caso dalla superficie utile lorda (Sul) dell'annesso agricolo reversibile deve essere detratta la Sul della costruzione stabile legittima già presente e il posizionamento dell'annesso deve essere particolarmente curato in modo da limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

6) La superficie degli annessi agricoli reversibili ad uso degli imprenditori agricoli non professionali o delle aziende "minime" non può superare i 35 mq.

7) La superficie degli annessi agricoli reversibili ad uso degli operatori dell'agricoltura

amatoriale è determinata in funzione della superficie agraria utilizzabile (SAU) sulla base dei seguenti parametri:

SAU compresa tra 1.000 e 5.000 mq	fino a 8 mq di Sul
SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq	fino a 12 mq di Sul
SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq	fino a 20 mq di Sul
SAU superiore a 20.000 mq	fino a 25 mq di Sul

8) Non è consentito installare annessi agricoli reversibili all'interno delle aree sotto elencate:

- aree naturali protette di interesse locale ANPIL (art.49 e art 49 bis)
- boschi di rilevante valore ambientale e paesistico – Boschi della Dorsale Passo della Catena. Il Pratone, Torre Tonda (art.51)
- parchi e giardini (art. 52)
- aree di crinale (art.53)
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art.54)
- aree di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole (art.55)
- aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti (art.57)
- pertinenze degli edifici invariants (art.62)

9) Nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali, l'installazione degli annessi e dei manufatti di cui sopra è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione alla morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

10) La realizzazione degli annessi agricoli reversibili di cui al presente articolo è ammessa previa approvazione di apposito P.T.P.A. da parte della Commissione Urbanistica che dovrà contenere, oltre a quanto specificato all'art. 64, quanto segue:

- una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attività agricole e/o delle attività connesse nonché le motivate esigenze produttive e degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;

- l'individuazione degli edifici esistenti, le relative superfici fondiarie; le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto, che deve rispettare comunque i seguenti parametri generali:

altezza massima interna non può eccedere di norma 2,50 mt, salvo casi particolari per rimessa macchinari;

materiali costruttivi: legno;

tipologia edilizia: secondo i caratteri prevalenti dell'area, come definiti dalle presenti norme;

localizzazione: tale da garantire il miglior inserimento ambientale secondo i caratteri fisici e insediativi dell'area.

11) L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire deve indicare:

-le motivate esigenze produttive;

-le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;

12) La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo o convenzione dovrà contenere anche:

- l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

- le relative forme di garanzia;

- la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento;

13) L'atto d'obbligo o convenzione conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

L'atto d'obbligo o convenzione dovrà altresì prevedere l'inscindibilità della costruzione dall'intera superficie di proprietà.

art. 76 - Manufatti precari (art.41 comma 8 L.R. 01/2005)

1) I manufatti precari sono strutture leggere - diverse dalle serre temporanee e/o di cui all'art. 65 - necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività

agricola aziendale, e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
- risultano semplicemente appoggiati sul terreno o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
- sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, nonché alla eventuale vendita diretta di prodotti aziendali;
- risultano realizzati in legno;
- la durata della loro installazione deve essere comunque inferiore ad un anno.

2) I manufatti precari possono essere installati esclusivamente dalle aziende di cui all'art. 64 ter lett. a-b-c delle presenti norme.

E' tassativamente vietato il loro uso abitativo, ricreativo e/o artigianale, seppure temporaneo o saltuario.

L'installazione dei manufatti precari è consentita con i dimensionamenti sotto specificati:

Aziende 'di elevata qualificazione produttiva'	fino a 36 mq di Sul
Aziende 'di media qualificazione produttiva'	fino a 30 mq di Sul
Aziende 'minime'	fino a 18 mq di Sul

3) L'installazione di manufatti precari è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV delle presenti norme. Non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- parco fluviale dell'Arno (art.50)
- boschi di rilevante valore ambientale e paesistico – Boschi della Dorsale Passo della Catena. Il Pratone, Torre Tonda (art.51)
- aree di crinale (art.53)
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 54) ad eccezione del caso in cui l'azienda non disponga di altre aree;

- aree di protezione paesistica e storico ambientale della collina di Fiesole (art.55)

- pertinenze degli edifici invariants del territorio aperto (art. 62).

4) Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, e le dimensioni dei manufatti;

- l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione:

- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

- l'impegno a realizzare il manufatto in legno;

- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione;

- la dichiarazione di conformità dell'intervento alle disposizioni della presente disciplina.

5) Ove perdurino le esigenze produttive, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando l'obbligo dell'utilizzazione e mantenimento per periodi non superiori all'anno.

6) Per i manufatti precari ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

Titolo VI - Disposizioni particolari, finali e transitorie.

art. 77 – **Piscine**

1) La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa, a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, culturali e residenze private, solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria a carico di pozzi privati o sostenibile da parte dell'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- la profondità massima non sia superiore a 2.20 m.;
- le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq. 120 nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche e culturali mq. 80 per le residenze private;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale per una profondità massima di 0,50 m.;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
- il vano tecnico, di dimensioni massime di 2.00 x 2.00 m. ed altezza massima 2.20 m., dovrà essere interrato.

2) In riferimento ai complessi edilizi unitari, ovvero in riferimento agli edifici isolati se non facente parte di un complesso edilizio unitario, in caso di nuovi frazionamenti successivi alla data di entrata in vigore del presente secondo Regolamento Urbanistico, e' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma, a prescindere dal numero di unità immobiliari derivanti dal frazionamento.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

3) Sono consentite nei casi previsti dagli artt.35 e 73 e del presente articolo. E' fatto salvo quanto disposto dagli artt. 26 e 62.

art. 78 - **Recinzioni**

1) In tutto il territorio comunale, eventuali nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a 1.80 m., con le limitazioni di cui all'art. 23 punto c), devono di norma coincidere con le tracce fondiarie consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno). Tali recinzioni, quando realizzate con siepi vive, devono essere costituite di specie vegetali locali. Sono ammessi muri in pietra locale, staccionate in legno o reti metalliche a maglia sciolta e ringhiera in ferro.

Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a 10 cm..

2) Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.

3) Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di recinzioni contenute negli artt.23, 26, 40, 60, 62, 75, 79.

4) Solo per particolari attività agricole è ammessa la realizzazione di recinzioni con altezza massima non superiore a 1.50 m, con pali in legno infissi a terra e rete a maglia graduata.

art. 79 – **Campi da tennis**

1) La realizzazione di campi da tennis e o di campi da gioco di dimensioni simili ad uso privato, è ammessa , a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, culturali e residenze private, solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe in scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000):

- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
- la recinzione sia limitata ai lati minori di fondo e contenuta in altezza massima di 3.00 m.;
- non siano previsti locali accessori di servizio.
- il dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso dell'area direttamente interessata dall'impianto non sia maggiore di ml. 1.00 considerando le quote lungo il lato più corto e di ml. 2,00 considerandole lungo il lato più lungo. Dette quote devono risultare da apposito rilievo quotato in scala adeguata, preso sullo stato naturale dei luoghi esistenti;
- l'eventuale illuminazione notturna non deve risultare direttamente visibile dai Punti visuali emergenti e dai Tratti di percorsi panoramici di cui all'art. 47 delle presenti Norme.

2) In riferimento ai complessi edilizi unitari, ovvero in riferimento agli edifici isolati se non facente parte di un complesso edilizio unitario, in caso di nuovi frazionamenti successivi alla data di entrata in vigore del presente secondo Regolamento Urbanistico, e' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma, a prescindere dal numero di unità immobiliari derivanti dal frazionamento.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi

3) Sono consentiti nei casi previsti dagli artt. 35 e 73 e dal presente articolo. E' fatto salvo quanto disposto dagli artt. 26 e 62.

art. 80 - **Commissione urbanistica** - articolo modificato con D.C.C. n. .../2015

1) E' istituita la Commissione urbanistica.

2) Ne sono membri di diritto:

- il Responsabile del Dipartimento Urbanistica, senza diritto di voto.

3) Ne sono membri elettivi:

- nove esperti nominati dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle minoranze, aventi specifiche

competenze in almeno una delle seguenti materie: urbanistica, assetto del territorio, sviluppo economico ed attività produttive, agricoltura e silvicoltura, pedologia ed utilizzazione dei suoli, geologia ed idraulica, ingegneria ambientale. La nomina da parte del Consiglio Comunale è effettuata sulla base di un elenco di nominativi individuati con bando e previa valutazione della sussistenza dei requisiti di idoneità. A tal fine si considerano idonei professori, ricercatori universitari di ruolo nelle materie sopra indicate, professionisti iscritti agli albi professionali con particolare e pluriennale esperienza nelle materie sopra indicate, dipendenti dello Stato, anche in quiescenza, che siano stati responsabili per un periodo di almeno 5 anni di strutture organizzative ovvero di procedimento con competenze nelle materie sopra indicate.

4) Esercita le funzioni di segretario della Commissione Urbanistica un dipendente addetto al Dipartimento Urbanistica.

5) I Commissari di nomina consiliare durano in carico fino all'insediamento del nuovo Consiglio; il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del mandato viene sostituito sempre mediante nomina consiliare, con le modalità previste al comma 3, ed il sostituto resta in carica fino al rinnovo del Consiglio. I commissari possono essere nominati due sole volte. I commissari decadono dalla carica in caso di tre assenze alle sedute della commissione, non preventivamente giustificate.

6) Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza equivalente a quello previsto per i consiglieri comunali.

7) La Commissione urbanistica è chiamata ad esprimere il proprio parere con funzione consultiva:

- sugli strumenti urbanistici attuativi e relative varianti;
- sui progetti unitari da convenzionare;
- sui piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sui P.T.P.A.;
- sulle richieste di cui all'art.19, comma 1, 2, 3, 4 del presente Regolamento urbanistico;
- per valutazioni tecnico discrezionali di particolare complessità, inerenti l'applicazione del Regolamento Urbanistico, ove sia ritenuto necessario dal Presidente.

8) Il parere della Commissione urbanistica può essere formulato sia in sede di adozione od approvazione del piano o progetto, sia in sede di formazione dello stesso.

9) La Commissione si riunisce previo invito scritto del Presidente. Per la validità delle adunanze deve intervenire la maggioranza dei componenti ed il Presidente.

10) Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

- 11) Relatore ed istruttore dei progetti è un tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune.
- 12) La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti al suo esame.
- 13) I Commissari non possono svolgere attività professionale sul territorio comunale, sia in proprio che in forma associata, che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. In sede di prima applicazione della presente norma dovranno essere verificate le condizioni di incompatibilità dei membri della commissione già in carica.

art. 81 - *Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi*

1) Sono confermati e fatti salvi i contenuti dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di cui agli artt.36 e 38:

- AT 1 approvato con delibera del C.C.n.62 del 14/07/2004
- AT 5 approvato con delibera del C.C.n.6 del 13/01/2003
- AT 6- approvato con delibera del C.C.n.82 del 23/09/2004
- AT 9- approvato con delibera del C.C.n.80 del 23.09.2004
- AT 11- approvato con delibera del C.C.n.37 del 26.05.2005
- AT12- approvato con delibera del C.C.n.61 del 29/05/2000
- AT 14- approvato con delibera del C.C.n.16 del 01/03/2004
- AT 23- approvato con delibera del C.C.n.108 del 25/11/2004
- AT 24- approvato con delibera del C.C.n.17 del 01/03/2004
- PR1- approvato con delibera del C.C.n.115 del 30/11/1998
- PR4- approvato con delibera del C.C.n.114 del 30/11/1998
- PR5- approvato con delibera del C.C.n.90 del 20/09/1999

2) Sono inoltre confermati e fatti salvi i seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- p.e.e.p. Ellera- approvato con delibera del C.C. n.133 del 31/03/1981
- p.e.e.p.Compiobbi (zona CV del P.R.G. previgente)- approvato con delibera della G.R. n. 310 del 22/01/1975, variato con delibera della G.R. n.12775 del 2/12/1985
- p.e.e.p.Compiobbi (zona CVII del P.R.G. previgente)- approvato con delibera del C.C. n. 441 del 14/12/1988
- p.e.e.p.Caldine-Mimmole e p.e.e.p.Girone (zona CIII e CIV del P.R.G. previgente)- approvato con delibera della G.R. n. 310 del 22/01/1975.

art. 82 - *Proprietà comunali*

Per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale e nelle aree di proprietà comunale, potranno essere ammessi, qualora le condizioni ed il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali ed adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

art. 83 - *Poteri di deroga*

I poteri di deroga al Regolamento Urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernente altezze, superfici, volumi e distanze;
- b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali, o di eventi naturali connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini della protezione civile.