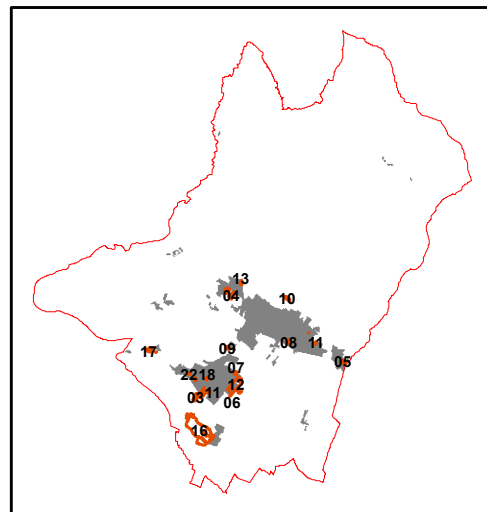


Variante n. 11.e al R.U.

**Variante per modifiche alla
disciplina di aree con
destinazione prevalentemente
residenziale -
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE-
Stato attuale, modificato e
controdedotto finale**



AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 181 del 28/08/2019
e con D.G.C. 222 del 18/10/2019
ADOZIONE con Del.C.C. n. 112 del 09/12/2019
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. 38 del 12/05/2020

ELAB. 3



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

N.T.A. – STATO ATTUALE

[...]

Art. 44 bis - Tessuti residenziali di completamento

1. Sono le parti degli insediamenti classificate dal Piano strutturale quali tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti per i quali l'art. 68 della disciplina dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri urbanistici del previgente PRG.
2. I tessuti residenziali di completamento sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2000.
3. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
4. All'interno dei tessuti residenziali di completamento non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
 - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U., per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
 - c. commerciale grande distribuzione.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
6. Nei tessuti residenziali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8 l'utilizzo dei seguenti indici:

Tessuti insaturi B1
If = 3,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,40
Hmax = 13,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B1*
If = 4,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,50
Hmax = 13,50 ml
Ds = 5,00 ml allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B2
If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,40
Hmax = 10,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B3
If = 1,5 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30
Hmax = 7,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B4
If = 1,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,30
Hmax = 7,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

7. Al fine della individuazione delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6.
8. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.
9. In particolare gli interventi di cui al precedente comma, dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni di accesso alle nuove unità in maniera tale da non pregiudicare le condizioni di viabilità esistenti e le soluzioni progettuali adottate dovranno tendere alla conservazione delle alberature presenti. In particolare per l'isolato tra via Pertini e via dei Visconti, tali condizioni operative sono da considerarsi condizione essenziale alla realizzazione delle volumetrie con un accesso da viabilità parallela al Torrente Fiumicello.
10. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, non residui alcuna capacità edificatoria, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
11. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
12. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume (V) esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i solo edifici ricadente in classe 6.
13. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 12, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
Rapporto di copertura: in rapporto alle singole tipologie

Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%.

Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - a. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - b. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
 - a. S.U.L. massima 250 mq;
 - b. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;

- c. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- a. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - b. commerciale di media distribuzione
 - c. commerciale di grande distribuzione.

Art. 99. Recinzioni

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto) nel rispetto dei seguenti criteri:
 - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti);
 - l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato)
2. All'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica sono ammesse recinzioni realizzate con staccionate in legno per lo stazionamento di cavalli all'aperto.
3. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
4. 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; per le pertinenze di edifici monumentali e di complessi edilizi storici rurali o ex rurali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al precedente articolo 32.
5. Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone corredate o meno da recinzioni a maglia sciolta con altezza massima di 1,80 metri su cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30.

[...]

Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.
3. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.

4. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento “una tantum”, in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali “una tantum” in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell’abitazione.
5. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento “una tantum”, in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all’interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
6. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d’uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche “una tantum” e gli interventi pertinenziali “una tantum” di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell’edificio, e comunque all’interno della relativa pertinenza.
7. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all’art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi “una tantum”, in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento “una tantum” non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all’interno della pertinenza .
8. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d’uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all’interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente.
9. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d’uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell’area definita “coltivi del frazionamento periurbano dell’U.t.o.e. n. 1”, e non compresa nell’area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d’ obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell’attestazione della agibilità dell’intervento di cambio d’uso verso la funzione residenziale.
10. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadrabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d’uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
 - b) se all’interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all’interno di tale pertinenza;
 - c) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del

- tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
- d) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 - e) l'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
11. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata. L'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
 12. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.
 13. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadrabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) con mantenimento del sedime;
 - b) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all'interno di tale pertinenza;
 - c) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
 - d) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 14. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
 15. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.
 16. I progetti per i cambi di destinazione d'uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l'area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell'ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
 17. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d'uso verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.
 18. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:

- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
- b. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 35;
- c. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
- d. nelle Aree boscate di cui all'art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
- e. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
- f. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31;
- g. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
- h. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
- i. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.

19. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all'art. 30 comma 6.

Art. 124. Parametri perequativi per le aree TR

1. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (SUL) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

Ambiti interni al territorio urbanizzato

Residenziale	0,30 mq/mq;
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

Ambiti periurbani

Residenziale	0,20 mq/mq
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

2. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.
3. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;

40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

4. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, invece della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomputo per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle

monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.

5. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.
6. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.
7. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.
8. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1.500 mq.
9. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.
10. Le altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.
11. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.
12. Le presenti norme prescrivono la demolizione senza o con parziale ricostruzione o con limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie nei seguenti casi:

delocalizzazione di manufatti presenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 28, comma 14 e art. 78, comma 7;

ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso di cui all'art. 101, comma 10, lettera d), e comma 13 lettera d) e all'art. 102, comma 2;

interventi previsti nell'area RQ 23 – Villa di Gricignano.

Detto trasferimento totale o parziale delle S.U.L. esistenti è ammesso in aree di trasformazione TR o TRpr, con esclusione di quelle ricadenti in aree di tutela paesistica e nel vincolo paesaggistico di cui al DM 12/11/1962, e si realizza secondo i seguenti parametri:

maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,30 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,20 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una Sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;

attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.

13. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";

Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): "Piano d'indirizzo per le montagne toscane 2004-2006";

Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";

Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";

Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

N.T.A. - STATO MODIFICATO ADOTTATO

(le modifiche sono riportate con testo in rosso)

[...]

Art. 44 bis - Tessuti residenziali di completamento

14. Sono le parti degli insediamenti classificate dal Piano strutturale quali tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti per i quali l'art. 68 della disciplina dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri urbanistici del previgente PRG.
15. I tessuti residenziali di completamento sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2000.
16. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
17. All'interno dei tessuti residenziali di completamento non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - d. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
 - e. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U., per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
 - f. commerciale grande distribuzione.
18. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
19. Nei tessuti residenziali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8 l'utilizzo dei seguenti indici:
 - Tessuti insaturi B1
 - If = 3,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
 - Rc = 0,40
 - Hmax = 13,50 ml
 - Ds = 5,00 ml o allineamento
 - De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi
 - Tessuti insaturi B1*
 - If = 4,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
 - Rc = 0,50
 - Hmax = 13,50 ml
 - Ds = 5,00 ml allineamento
 - De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi
 - Tessuti insaturi B2
 - If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
 - Rc = 0,40
 - Hmax = 10,50 ml
 - Ds = 5,00 ml o allineamento
 - De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B3

If = 1,5 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Nel lotto B3 introdotto con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, di cui alla manifestazione di interesse n. 87 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
- è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;

Tessuti insaturi B4

If = 1,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

20. Al fine della individuazione delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6.
21. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.
22. In particolare gli interventi di cui al precedente comma, dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni di accesso alle nuove unità in maniera tale da non pregiudicare le condizioni di viabilità esistenti e le soluzioni progettuali adottate dovranno tendere alla conservazione delle alberature presenti. In particolare per l'isolato tra via Pertini e via dei Visconti, tali condizioni operative sono da considerarsi condizione essenziale alla realizzazione delle volumetrie con un accesso da viabilità parallela al Torrente Fiumicello.
23. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, non residui alcuna capacità edificatoria, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
24. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
25. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume (V) esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i solo edifici ricadente in classe 6.
26. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 12, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
Rapporto di copertura: in rapporto alle singole tipologie

Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%.

Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

6. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
7. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:

- c. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - d. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
8. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
9. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
- d. S.U.L. massima 250 mq;
 - e. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
 - f. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
10. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- d. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - e. commerciale di media distribuzione
 - f. commerciale di grande distribuzione.
11. Sono in particolare individuati i seguenti lotti interstiziali (Lin):
- Lin1:** lotto interstiziale a Melello;
- Lin3:** lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King;
- Lin5:** lotto interstiziale su via Francesco Folli
- ed i seguenti lotti di completamento dei margini (Lcm):
- Lcm2:** lotto di completamento dei margini in località La Valentina;
- Lcm6:** lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto;
- Lcm7:** lotto di completamento dei margini a Santa Fiora
- per i quali valgono le seguenti prescrizioni:
- contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
 - è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
12. Per il lotto interstiziale a Melello (Lin1) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'accesso veicolare dovrà essere collocato sul lato nord-est, ovvero da via di Pallottino, con contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est;
 - l'altezza massima dell'edificio verso la chiesa dovrà essere pari ad un piano (3,20 mt. in gronda);
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
13. Per il lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King (Lin3) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
 - gli interventi edificatori dovranno garantire la tutela delle alberature di maggiori dimensioni presenti nell'area in questione
 - dovrà essere prevista l'accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali;

- dovrà essere preventivamente ceduta al Comune una fascia di larghezza massima di 4 metri lungo il margine sud-ovest sulle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71 lungo il quale dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico di collegamento tra via King e via della Montagna;
14. Per il lotto interstiziale su via Francesco Folli (Lin5) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada per tutta la lunghezza del lotto e con profondità di 2,5 che dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune;
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq.;
15. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
 - gli scarichi delle acque piovane non potranno essere convogliati sulla fognatura lungo via Cupa;
 - dovrà essere preventivamente ceduta gratuitamente l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa.
16. Per il lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto (Lcm 6) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
 - contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la lunghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale, da mantenere nello stato attuale, lungo la viabilità vicinale Pocaia-La Fiora; l'accesso al lotto dovrà essere realizzato in corrispondenza dall'accesso esistente; il parcheggio di cui sopra dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune.
17. Per il lotto di completamento dei margini a Santa Fiora (Lcm7) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere previsto l'allargamento della sezione stradale (strada vicinale del piano della Commenda) in modo che la stessa risulti almeno di 5 metri per il tratto che dalla piazza di Santa Flora e Lucilla conduce all'accesso veicolare al lotto;
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie dell'area individuata come lotto di completamento dei margini Lcm7.

Art. 99. Recinzioni

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto) nel rispetto dei seguenti criteri:
 - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti);
 - l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato)
- 1.bis. Esclusivamente nel caso di pertinenze di edifici abitativi e solo sul lato della proprietà che prospiciente o che confina con strade pubbliche o vicinali di uso pubblico potranno essere realizzate recinzioni di tipo diverso da quelle previste al comma 1; tali soluzioni dovranno essere realizzate:
 - con altezza massima pari a 1,30;
 - completamente in muratura per tutta l'altezza;
 - con utilizzo di materiali e finiture diverse da quelle sopra prescritte a condizione che su tali soluzioni venga previamente acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio in merito alla compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici del contesto interessato ;
2. All'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica sono ammesse recinzioni realizzate con staccionate in legno per lo stazionamento di cavalli all'aperto.

3. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderal e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
4. 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; per le pertinenze di edifici monumentali e di complessi edilizi storici rurali o ex rurali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al precedente articolo 32.
5. Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi, **fatto comunque salvo quanto previsto al precedente comma 1.bis (modifica in recepimento delle istanze 13 e 14)**, le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone cordate o meno da recinzioni a maglia sciolta con altezza massima di 1,80 metri su cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30.

5bis Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi che ricadano in zona agricola ma comunque all'interno dei perimetri dei centri abitati approvati ai sensi del D.Lgs. 295/1992 (Codice della strada) potranno essere realizzate recinzioni in deroga a quelle previste al di fuori dei centri abitati dal Codice della strada assicurando comunque una distanza dalla strada che permetta di salvaguardare le fossette stradali e un'adeguata regimazione delle acque meteoriche; in merito a tali aspetti dovrà essere previamente acquisito il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici. (modifica in recepimento delle istanze 55, 56, 57, 58, 59 e 60).

Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.
3. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.
4. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; **nel caso di edifici abitativi che, alla data di adozione del R.U., presentassero una SUL esistente e legittimata inferiore a 60 mq. potrà comunque essere consentita un'addizione volumetrica fino al raggiungimento della SUL massima di 70 mq. anche in deroga all'applicazione della suddetta percentuale del 20%**; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione.
5. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all'interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
6. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d'uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche "una tantum" e gli interventi

pertinenziali “una tantum” di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell’edificio, e comunque all’interno della relativa pertinenza.

7. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all’art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi “una tantum”, in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento “una tantum” non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all’interno della pertinenza .
8. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d’uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all’interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente.
9. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d’uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell’area definita “coltivi del frazionamento periurbano dell’U.t.o.e. n. 1”, e non compresa nell’area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d’ obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell’attestazione della agibilità dell’intervento di cambio d’uso verso la funzione residenziale.
10. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d’uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - f) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
 - g) se all’interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all’interno di tale pertinenza;
 - h) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente;
 - i) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l’eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all’art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 - j) l’incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all’art.50 comma 9 delle presenti norme.
11. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d’uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l’intera S.U.L. esistente legittimata. L’incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all’art.50 comma 9 delle presenti norme.
12. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d’uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.

13. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d’uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
- e) con mantenimento del sedime;
 - f) se all’interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all’interno di tale pertinenza;
 - g) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente;
 - h) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l’eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all’art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
14. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d’uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l’intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
15. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d’uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d’uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.
16. I progetti per i cambi di destinazione d’uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l’area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell’ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
17. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d’uso verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.
18. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:
- j. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - k. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 35;
 - l. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - m. nelle Aree boscate di cui all'art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
 - n. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all’art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - o. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all’art. 31;
 - p. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - q. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all’art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - r. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.

19. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all'art. 30 comma 6.

Art. 124. Parametri perequativi per le aree TR

14. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (SUL) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

Ambiti interni al territorio urbanizzato

Residenziale	0,30 mq/mq;
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

Ambiti periurbani

Residenziale	0,20 mq/mq
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

15. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.

16. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq; *per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,25 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA (modifica in recepimento della istanza n. 06); per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,17 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA (modifica in recepimento di parte della istanza n. 29);*

40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

17. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, invece della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomputo per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.

18. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.

19. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i

medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.

20. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.
21. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1.500 mq.
22. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.
23. Le altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.
24. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.
25. Le presenti norme prescrivono la demolizione senza o con parziale ricostruzione o con limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie nei seguenti casi:

delocalizzazione di manufatti presenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 28, comma 14 e art. 78, comma 7;

ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso di cui all'art. 101, comma 10, lettera d), e comma 13 lettera d) e all'art. 102, comma 2;

interventi previsti nell'area RQ 23 – Villa di Gricignano.

Detto trasferimento totale o parziale delle S.U.L. esistenti è ammesso in aree di trasformazione TR o TRpr, con esclusione di quelle ricadenti in aree di tutela paesistica e nel vincolo paesaggistico di cui al DM 12/11/1962, e si realizza secondo i seguenti parametri:

maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,30 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,20 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una Sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;

attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.

26. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";

Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): "Piano d'indirizzo per le montagne toscane 2004-2006";

Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";

Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";

Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

[...]

N.T.A. - STATO MODIFICATO CONTRODEDOTTO

- in **rosso** le modifiche nella versione adottata;

- in **viola** le modifiche alla versione adottata in fase di controdeduzione.

[...]

Art. 44 bis - Tessuti residenziali di completamento

27. Sono le parti degli insediamenti classificate dal Piano strutturale quali tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti per i quali l'art. 68 della disciplina dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri urbanistici del previgente PRG.
28. I tessuti residenziali di completamento sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2000.
29. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
30. All'interno dei tessuti residenziali di completamento non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
 - g. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c);
 - h. commerciale relativo a medie strutture di vendita, eccetto quelle esistenti alla data di adozione del R.U., per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso;
 - i. commerciale grande distribuzione.
31. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione del verde, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
32. Nei tessuti residenziali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8 l'utilizzo dei seguenti indici:

Tessuti insaturi B1
If = 3,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,40
Hmax = 13,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B1*
If = 4,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,50
Hmax = 13,50 ml
Ds = 5,00 ml allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B2
If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,40
Hmax = 10,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Tessuti insaturi B3

If = 1,5 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Nel lotto B3 introdotto con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, di cui alla manifestazione di interesse n. 87 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
- contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
- è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa;
- le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2,20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;

Tessuti insaturi B4

If = 1,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

33. Al fine della individuazione delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6.
34. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.
35. In particolare gli interventi di cui al precedente comma, dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni di accesso alle nuove unità in maniera tale da non pregiudicare le condizioni di viabilità esistenti e le soluzioni progettuali adottate dovranno tendere alla conservazione delle alberature presenti. In particolare per l'isolato tra via Pertini e via dei Visconti, tali condizioni operative sono da considerarsi condizione essenziale alla realizzazione delle volumetrie con un accesso da viabilità parallela al Torrente Fiumicello.
36. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, non residui alcuna capacità edificatoria, sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
37. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
38. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume (V) esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i solo edifici ricadente in classe 6.
39. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 12, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
Rapporto di copertura: in rapporto alle singole tipologie

Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%.

Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - e. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - f. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
 - g. S.U.L. massima 250 mq;
 - h. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
 - i. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
 - g. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - h. commerciale di media distribuzione
 - i. commerciale di grande distribuzione.
6. Sono in particolare individuati i seguenti lotti interstiziali (Lin):
Lin1: lotto interstiziale a Melello;
Lin3: lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King;
Lin5: lotto interstiziale su via Francesco Folli
ed i seguenti lotti di completamento dei margini (Lcm):
Lcm2: lotto di completamento dei margini in località La Valentina;
Lcm6: lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto;
Lcm7: lotto di completamento dei margini a Santa Fiora
per i quali valgono le seguenti prescrizioni:
 - contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
 - è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
7. Per il lotto interstiziale a Melello (Lin1) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - l'accesso veicolare dovrà essere collocato sul lato nord-est, ovvero da via di Pallottino, con contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est;
 - l'altezza massima dell'edificio verso la chiesa dovrà essere pari ad un piano (3,20 mt. in gronda);
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;

8. Per il lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King (Lin3) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
- nel progetto da presentare per la realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere documentate la posizione e dimensioni di ciascun elemento arboreo ed arbustivo esistente nel lotto in questione, anche in riferimento alla foto aerea del 2016 resa disponibile dal Servizi cartografico della Regione Toscana, e garantito che gli interventi edilizi non comportino l'abbattimento delle alberature presenti; ~~gli interventi edificatori dovranno garantire la tutela delle alberature di maggiori dimensioni presenti nell'area in questione~~
- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocasa;
- dovrà essere prevista l'accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali;
- ~~dovrà essere preventivamente ceduta al Comune una fascia di larghezza massima di 4 metri lungo il margine sud-ovest sulle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71 lungo il quale dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico di collegamento tra via King e via della Montagna;~~ gli interventi edilizi nel lotto interstiziale Lin3 sono inoltre condizionati alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico in sicurezza (a servizio anche dei pellegrini del percorso Francescano), che dal semaforo tra via Molini, sul lato nord-est di via Montefeltro, lambendo l'area di pertinenza dell'hotel La Balestra, raggiunga il lotto in questione. Il progetto delle opere di interesse pubblico descritte deve essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifico atto d'obbligo per l'attuazione delle suddette opere di interesse pubblico.

9. Per il lotto interstiziale su via Francesco Folli (Lin5) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada per tutta la lunghezza del lotto e con profondità di 2,5 che dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin5. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lin5 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
- il nuovo edificio residenziale potrà essere realizzato in allineamento con l'edificio residenziale esistente posto sul lotto contiguo a est;
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq.;
- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocasa.

10. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere preventivamente cedute gratuitamente al Comune l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa ed una fascia, della profondità di 12 metri, dal confine nord della particella 1504 in cui il Comune potrà, coerentemente con le previsioni del PS, realizzare una viabilità pubblica in continuità con quella prevista nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019;
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
- gli scarichi delle acque piovane ~~non~~ potranno essere convogliati sulla fognatura di nuova realizzazione lungo via Cupa nell'ambito del piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 e solo a seguito della dimostrazione che tale fognatura sia dotata di sezione atta a recapitare anche i reflui del presente lotto Lcom2; in caso contrario dovrà essere trovata una soluzione alternativa escludendo comunque l'allaccio alla fognatura esistente realizzata prima degli interventi di cui al citato piano attuativo.

11. Per il lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto (Lcm 6) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
- allineamento dell'edificio da realizzare con quello contiguo previsto all'interno della TR26, nel caso in cui l'attuazione degli interventi nel lotto Lcm6 avvenga successivamente alla stipula della convenzione del piano attuativo relativo alla TR26; nel caso invece in cui la lottizzazione dell'adiacente TR26 non sia stata ancora convenzionata l'edificio all'interno del lotto Lcm6 dovrà essere realizzato con fronte parallelo alla strada pubblica e a distanza di 15 metri dalla stessa strada pubblica;
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la ~~lunghezza~~ larghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale, da mantenere nello stato attuale, lungo la viabilità vicinale Pocaia-La Fiora; l'accesso al lotto dovrà essere realizzato in corrispondenza dall'accesso esistente; il parcheggio di cui sopra dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lcm6. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lcm6 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune.

12. Per il lotto di completamento dei margini a Santa Fiora (Lcm7) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere previsto l'allargamento della sezione stradale (strada vicinale del piano della Commenda) in modo che la stessa risulti almeno di 5 metri per il tratto che dalla piazza di Santa Flora e Lucilla conduce all'accesso veicolare al lotto;
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie dell'area individuata come lotto di completamento dei margini Lcm7;
- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
- le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2,20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;
- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.

Art. 99. Recinzioni

6. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto) nel rispetto dei seguenti criteri:
 - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti);
 - l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato)
- 1.bis. Esclusivamente nel caso di pertinenze di edifici abitativi e solo sul lato della proprietà che prospiciente o che confina con strade pubbliche o vicinali di uso pubblico potranno essere realizzate recinzioni di tipo diverso da quelle previste al comma 1; tali soluzioni dovranno essere realizzate:
 - con altezza massima pari a 1,30;
 - completamente in muratura per tutta l'altezza;
 - con utilizzo di materiali e finiture diverse da quelle sopra prescritte a condizione che su tali soluzioni venga previamente acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio in merito alla compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici del contesto interessato ;
7. All'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica sono ammesse recinzioni realizzate con staccionate in legno per lo stazionamento di cavalli all'aperto.
8. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In

corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.

9. 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; per le pertinenze di edifici monumentali e di complessi edilizi storici rurali o ex rurali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al precedente articolo 32.
10. Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi, **fatto comunque salvo quanto previsto al precedente comma 1.bis (modifica in recepimento delle istanze 13 e 14)**, le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone corredate o meno da recinzioni a maglia sciolta con altezza massima di 1,80 metri su cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30.

5bis Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi che ricadano in zona agricola ma comunque all'interno dei perimetri dei centri abitati approvati ai sensi del D.Lgs. 295/1992 (Codice della strada) potranno essere realizzate recinzioni in deroga a quelle previste al di fuori dei centri abitati dal Codice della strada assicurando comunque una distanza dalla strada che permetta di salvaguardare le fossette stradali e un'adeguata regimazione delle acque meteoriche; in merito a tali aspetti dovrà essere previamente acquisito il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici. (modifica in recepimento delle istanze 55, 56, 57, 58, 59 e 60).

Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

20. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.
21. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.
22. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.
23. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; **nel caso di edifici abitativi che, alla data di adozione del R.U., presentassero una SUL esistente e legittimata inferiore a 60 mq. potrà comunque essere consentita un'addizione volumetrica fino al raggiungimento della SUL massima di 70 mq. anche in deroga all'applicazione della suddetta percentuale del 20%**; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione.
24. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all'interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
25. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d'uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche "una tantum" e gli interventi pertinenziali "una tantum" di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell'edificio, e comunque all'interno della relativa pertinenza.

26. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all’art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi “una tantum”, in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento “una tantum” non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all’interno della pertinenza .
27. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d’uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all’interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente.
28. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d’uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell’area definita “coltivi del frazionamento periurbano dell’U.t.o.e. n. 1”, e non compresa nell’area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d’ obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell’attestazione della agibilità dell’intervento di cambio d’uso verso la funzione residenziale.
29. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d’uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
- k) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
 - l) se all’interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all’interno di tale pertinenza;
 - m) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente;
 - n) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l’eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all’art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 - o) l’incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all’art.50 comma 9 delle presenti norme.
30. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d’uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l’intera S.U.L. esistente legittimata. L’incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all’art.50 comma 9 delle presenti norme.
31. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d’uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.
32. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita

da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d’uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:

- i) con mantenimento del sedime;
 - j) se all’interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all’interno di tale pertinenza;
 - k) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente;
 - l) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l’eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all’art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
33. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d’uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l’intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
34. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d’uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d’uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.
35. I progetti per i cambi di destinazione d’uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l’area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell’ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
36. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d’uso verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.
37. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:
- s. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all’art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - t. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all’art. 35;
 - u. nell’Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all’art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - v. nelle Aree boscate di cui all’art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
 - w. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all’art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - x. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all’art. 31;
 - y. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all’art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - z. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all’art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - aa. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all’art.59.
38. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all’art. 30 comma 6.

Art. 124. Parametri perequativi per le aree TR

27. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (SUL) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

Ambiti interni al territorio urbanizzato

Residenziale	0,30 mq/mq;
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

Ambiti periurbani

Residenziale	0,20 mq/mq
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

28. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.
29. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq; *per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,25 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA (modifica in recepimento della istanza n. 06); per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,17 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA;*

40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

30. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, invece della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomputo per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.
31. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.
32. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.

33. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.
34. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1.500 mq.
35. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.
36. Le altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.
37. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.
38. Le presenti norme prescrivono la demolizione senza o con parziale ricostruzione o con limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie nei seguenti casi:

delocalizzazione di manufatti presenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 28, comma 14 e art. 78, comma 7;

ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso di cui all'art. 101, comma 10, lettera d), e comma 13 lettera d) e all'art. 102, comma 2;

interventi previsti nell'area RQ 23 – Villa di Gricignano.

Detto trasferimento totale o parziale delle S.U.L. esistenti è ammesso in aree di trasformazione TR o TRpr, con esclusione di quelle ricadenti in aree di tutela paesistica e nel vincolo paesaggistico di cui al DM 12/11/1962, e si realizza secondo i seguenti parametri:

maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,30 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,20 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una Sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;

attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.

39. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";

Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): "Piano d'indirizzo per le montagne toscane 2004-2006";

Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";

Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";

Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

[...]