



COMUNE DI SAN GODENZO
Provincia di Firenze

OGGETTO: Art.95 L.R. 65/2014 – Proroga termini efficacia Regolamento Urbanistico vigente del Comune di San Godenzo.

San Godenzo, 03.06.2015

Il Responsabile del Servizio Programmazione Territoriale
Arch.Paolo Anzilotti



COMUNE DI SAN GODENZO

Provincia di Firenze

Premesso:

- che con la Delibera della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 113 del 30/12/2014 è stata approvata la modifica della dotazione organica dell'Unione a seguito del trasferimento del personale impiegato nei servizi associato, nonché quello di Londa e San Godenzo;
- che con la Delibera della Giunta dell'Unione n. 114 del 30/12/2014 è stato approvato il nuovo organigramma dell'Unione di Comuni.
- che con la Delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n.20 del 15/12/2014 sono state approvate le modifiche allo statuto dell'Unione di Comuni;
che con atto di C.C. n. 04 del 10.03.2004 è stato adottato il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 5/95 e s.m.i.;
- che con atto di C.C. n. 26 del 10.08.2005 il P.S. è stato modificato a seguito delle osservazioni presentate ed accolte dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 25 - 5[^] comma - della L.R. n. 5/95 e s.m.i.;
- che l'approvazione definitiva ai sensi dell'art. 25 - 7[^] comma - della L.R. n. 5/95 e s.m.i. è avvenuta con atto di C.C. n. 45 del 28.11.2005 a seguito del parere favorevole espresso dalla Provincia di Firenze con proprio atto del C.P. n. 156 del 03.11.2005;
- che con deliberazione del C.C. n.8 del 20.03.2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale;
- che con deliberazione del C.C. n.32 del 08.06.2010 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale;
- che il Regolamento Urbanistico Comunale ha assunto efficacia con la pubblicazione di apposito avviso sul BURT n.29 del 21.07.2010;

Che ai sensi della L.r. 1/2005 il piano strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale anche mediante la definizione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, attraverso prescrizioni, sia quantitative che qualitative, articolate con riferimento alle diverse Unità territoriali organiche elementari (Utoe) e alle diverse funzioni.

Che la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidate in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo, finalizzate alla attuazione progressiva nel tempo delle quantità;

Che l'art. 55 della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" dispone in sintesi che le previsioni sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che le contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi, o non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune nonché non siano stati rilasciati i relativi titoli abilitativi;

TITOLO III– TERRITORIO URBANO

Articolo 6. Articolazione delle trasformazioni insediative

1. Il sistema del territorio urbano del comune di San Godenzo, riportato nelle **tavole dalla 11.1 alla 11.5** comprende le aree interne ai perimetri delle UTOE con previsioni di recupero, trasformazione e addizione previste dal RUC ed è articolato, nel rispetto del piano strutturale, nei seguenti ambiti:
 - ambiti storici di protezione e conservazione:
 - centri storici;
 - borghi e centri storici minori;
 - ambiti di recente formazione;
 - ambiti di trasformazione e addizione;
2. Gli interventi ammessi nelle aree di cui al precedente punto sono disciplinati nei successivi articoli del presente titolo 3.

Articolo 7. Ambiti storici di protezione e conservazione

1. Negli ambiti storici e di protezione e conservazione devono essere conservati:
 - l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri dei tipi edilizi, **relativamente agli** ~~degli~~ spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, nello stato in cui si sono formati **in periodo** ~~precedente~~ **mente** alla seconda guerra mondiale e si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili nonostante le distruzioni belliche intervenute nella seconda guerra mondiale;
 - l'articolazione funzionale complessa, ossia la permanenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio fra loro compatibili e integrate.
2. Gli edifici e gli spazi aperti che compongono le aree urbane storiche sono raggruppati in diverse categorie, in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.
3. Gli ambiti storici sono differentemente classificati e disciplinati dai seguenti articoli che definiscono le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili se diverse da quelle indicate al precedente comma 1.
4. Nelle aree destinate dal Regolamento Urbanistico ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, sono comunque ammessi interventi di addizione volumetrica e nuova edificazione, alle condizioni stabilite dall'articolo 30 ~~29~~.

Articolo 8. Centri storici

1. Nei centri storici degli abitati maggiori di San Godenzo, e Castagno d'Andrea gli interventi devono rispettare quanto indicato ai successivi commi.
2. Per i centri storici di San Godenzo e Castagno d'Andrea interni ai P.d.R. (Via Trento, Le Prata e Scuola Elementare) approvati con deliberazioni del C.C. n° 31 del 27.07.2007 e n° 28 del 07.04.1993 valgono le norme tecniche di attuazione allegate ai P.d.R. in merito alle categorie d'intervento. Per le aree esterne al perimetro del P.d.R. vale quanto stabilito al successivo comma. Le norme del P.d.R. sono adeguate a nuove prescrizioni stabilite da Leggi Regionali o Nazionali senza che questo costituisca variante al Regolamento Urbanistico **così come dalle presenti disposizioni stabilite dal RUC che, a modifica dell'art. 8 del P.d.R., stabiliscono quanto segue:**
per le coperture interessate dal rifacimento parziale o completo e/o da lavori che comunque eccedano la categoria della manutenzione ordinaria, dovranno essere utilizzate preferibilmente:
per gli edifici di Le Prata lastre in materiale lapideo (arenaria o simile) secondo l'uso della tradizione locale o materiali che si armonizzino per forme e geometrie con l'edificio, compatibilmente con le preesistenze circostanti. La gronda verrà realizzata, se preesistente, in pietra arenaria nelle forme e caratteristiche in uso nella tradizione. A giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione sono consentite le coperture in coppi e tegole, tegole marsigliesi, entrambi di tipo invecchiato, nonché in lamiera di rame o vetro per lucernari od altri elementi accessori.
3. Per tutti gli edifici inclusi dal Regolamento Urbanistico nelle aree classificate come centri storici è prescrittivo il rispetto delle seguenti regole di intervento in relazione alla loro classificazione di valore indicata nelle tav. dalla 11.1 alla 13.5:

- per gli edifici riconosciuti di rilevante valore storico-architettonico sono ammessi solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che non alterino i caratteri storico-architettonici degli edifici;
 - per gli edifici riconosciuti di valore tipologico architettonico sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) limitatamente alle parti interne finalizzati alla riqualificazione funzionale dell'intero immobile con la possibilità di demolire i volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità per renderli compatibili con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio principale e paesaggistici delle pertinenze;
 - per gli edifici riconosciuti di valore storico che mantengono i caratteri architettonici originari di epoca antecedente la seconda guerra e presenti nelle cartografie del Catasto all'impianto, è prescritto il mantenimento dei fronti principali e delle coperture con possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) ad esclusione della demolizione con fedele ricostruzione;
 - Per gli edifici antecedenti la seconda guerra con limitata presenza dei caratteri originari sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia **previsti dall'art. 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/05) nonché la realizzazione di nuovi collegamenti verticali ritenuti necessari alla riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti subordinatamente alla verifica da parte degli organi tecnici comunali che non sussistano soluzioni alternative alla soluzione proposta e limitatamente ad opere interne senza ampliamenti previsti dalla lettera d) comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/05 e subordinatamente al mantenimento dei caratteri originari ancora riconoscibili; (oss. U.T. n. 19 e oss. 37)**
 - per tutti gli edifici, presenti nelle cartografie del Catasto Leopoldino, che mantengono inalterati i caratteri originari gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) non possono alterare i fronti principali e le coperture;
 - per gli edifici che non rientrano nelle categorie precedenti sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla lettera d) e successivi punti, comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/05 **ivi comprese le addizioni funzionali come definite al precedente art. 3 comma 16, lettera a.16) delle presenti norme e la sostituzione edilizia;**
 - la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione, tramite ristrutturazione edilizia **urbanistica** ai sensi della L.R. 1/2005, nella stessa quantità non può determinare la realizzazione di nuove unità abitative;
 - **il cambio di destinazione d'uso e il frazionamento degli organismi edilizi in più unità immobiliari devono deve** comportare il reperimento di aree per la sosta anche in aree esterne all'area d'intervento nella misura di almeno 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo. In caso di impossibilità al reperimento di tali aree, si dovrà procedere alla loro monetizzazione per consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione di aree per la sosta previste dal R.U.C. a tale scopo. La monetizzazione sarà determinata tramite computo metrico, assumendo come riferimento il costo di realizzazione comprensivo degli oneri per l'acquisizione dei terreni tramite progetto redatto dall'Amministrazione Comunale o stabilendo un valore rapportato al costo medio sostenuto dal Comune per la realizzazione delle aree di sosta nell'anno precedente all'approvazione del progetto;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) che intervengono sulle parti esterne devono comprendere l'intero edificio;
 - è sempre ammessa la redazione e la presentazione di Piani di Recupero che possono modificare, tramite approfondimenti di dettaglio, le classificazioni indicate nelle tavole dalla **11.1** alla **11.5** senza che questo costituisca variante al Regolamento Urbanistico.
 - Sugli edifici non presenti nelle cartografie dei catasti precedenti la seconda guerra, tramite presentazione di un piano di recupero esteso all'intero organismo edilizio, è possibile richiedere interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005) **e ricostruzione con possibilità di traslazione e/o nuova collocazione dell'edificio all'interno di aree che non siano gravate da vincoli di inedificabilità da parte del RUC e nel caso sia dimostrata la pericolosità idrogeomorfologica del luogo a firma di tecnico abilitato.** Il piano di recupero oltre al rispetto dei criteri generali stabiliti dal presente articolo e dovrà reperire aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima di almeno 3 posti auto ad unità immobiliare con la possibilità di monetizzazione così come stabilito al precedente alinea.
 - ogni progetto deve prevedere l'eliminazione di ogni forma di degrado presente e la riqualificazione dei volumi secondari per un corretto inserimento urbanistico-architettonico che rispetti il contesto storico-architettonico circostante e i valori paesaggisti presenti;
4. Nei centri storici sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
 - uffici;
 - commercio al dettaglio;

- artigianato di servizio, di tradizione ed artistico;
 - pubblici servizi ed attività di ristorazione;
 - attività turistico ricettive;
 - ogni attività compatibile con le caratteristiche socio-economiche ed il valore storico del centro.
5. Non sono ammesse attività produttive moleste e/o inquinanti.
 6. I progetti dovranno essere conformi a quanto stabilito al successivo art. 56.
 7. Nell'area del centro storico di Castagno d'Andrea, tramite P.d.R. è possibile la demolizione e ricostruzione dell'edificio contraddistinto dalla lettera **A** (Piazza del Castagno) con localizzazione della volumetria all'interno delle zone sature o di addizione previste dal Regolamento Urbanistico. La ricostruzione consente un incremento del 20% del volume esistente.
 8. Per gli edifici considerati di valore e richiamati ai punti 1,2,3,4 e 5 del precedente comma 3, al fine di tutelare i caratteri architettonici e tipologici dell'architettura tradizionale di pregio è possibile, su parere della commissione comunale per il paesaggio, consentire l'applicazione di deroghe ai rapporti aeroilluminanti.
 - ~~9. sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale per la realizzazione di servizi igienici e migliorare l'abitabilità degli alloggi così come definito al precedente art. 3 comma 13 lettera a.16.~~
 9. Nella'area del centro storico di Casale contraddistinta dalla lettera **A -Casale**, viste le condizioni di degrado fisico e urbanistico connesse alle necessità funzionali storicamente presenti, è consentita, tramite progetto unitario, la costruzione di una SUL massima di mq 50,00 da destinare esclusivamente a funzioni di servizio alla residenza (garage, depositi, legnaie ecc..) di altezza interna netta non superiore a mt. 3,00 e con caratteristiche architettoniche e dei materiali riferibili a quelli in uso nella tradizione locale; il progetto unitario deve prevedere la demolizione di tutte le volumetrie e manufatti esistenti e la riqualificazione del tessuto urbano considerando nel progetto anche il rapporto con gli edifici adiacenti. **(oss. n. 4)**

Articolo 9. Borghi e centri storici minori

1. I Borghi e i Centri Storici minori individuati dal Regolamento Urbanistico Comunale sono i seguenti:
 - Pruneta;
 - Casale;
 - Petrognano;
 - Serignana;
 - Spaliena.
 - **Gugena**
2. Le aree perimetrate nelle tavole del Regolamento Urbanistico comprendono i nuclei storici originari con le loro pertinenze, le trasformazioni, aggiunte e modifiche intervenute in tempi diversi fino ad oggi. Gli ambiti individuati sono da considerarsi omogenei e sottoposti alle indicazioni normative dalle presenti norme, ritenendo inscindibile il rapporto tra il tessuto storico originario con le pertinenze, siano essi giardini, orti e manufatti della cultura materiale ovvero elementi storici che fanno parte della struttura del borgo, ancora riconoscibili nella loro tessitura originaria ancorché modificati da costruzioni recenti. Sugli edifici non storici e su ogni costruzione o aggiunta, ritenuti non compatibili con i valori del luogo, si dovranno attuare interventi che consentano la corretta integrazione di tali costruzioni con i valori storici presenti anche con interventi che prevedano soluzioni di contemporaneità tali da consentire la lettura storica delle trasformazioni e modifiche che l'insediamento, quale organismo in trasformazione, ha subito nel tempo. Ogni intervento è comunque subordinato alla eliminazione di ogni manufatto o edificio precario che contrasta con i caratteri storici dei luoghi e alla riqualificazione dei volumi non compatibili. Le azioni di riqualificazione devono tuttavia evitare interventi di banalizzazione architettonica nonché cesure che interrompano il rapporto fra spazi pubblici o di uso collettivo e privati che hanno determinato l'assetto urbano dei centri, salvaguardando il senso di collettività sociale che caratterizza i borghi. Non sono pertanto consentite modifiche che creino condizioni di frammentarietà e divisione degli spazi esterni storicamente pervenuti nello loro attuale organizzazione, forma e struttura planimetrica. Gli interventi, in relazione alla classificazione di valore stabilita dal Regolamento Urbanistico Comunale per ogni singolo edificio, deve rispettare quanto previsto ai precedenti artt. 8 ~~e 9~~ nel rispetto delle regole riportate nel successivo art. 56.
3. Per il Borgo di Petrognano e quello di Serignana, considerato il loro eccezionale valore storico documentario e architettonico, è auspicabile la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso a tutto il Borgo. L'Amministrazione comunale, tramite i suoi organi tecnici e sentito il parere della commissione comunale per il paesaggio, può accettare la redazione di Piani di recupero di

iniziativa privata che comprendano almeno organismi edilizi unitari e valutino gli interventi nel contesto generale del borgo estendendo gli studi e le analisi ad un congruo intorno. In mancanza di detto Piano sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con possibilità di cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle utilizzazioni previste ai successivi commi 14 e 15.

Il Piano di Recupero, nel rispetto delle regole di cui ai commi successivi potrà stabilire interventi diversi rispetto a quelli indicati al precedente punto senza che questo costituisca variante al Regolamento Urbanistico essendo il P.d.R. strumento attuativo di maggiore dettaglio che può verificare più precisamente il valore storico degli edifici.

- a.** Nel Borgo di Petrognano all'interno delle zone contrassegnate dalle lettere **R1** e **R2** sono ammessi i seguenti interventi:
- per la zona **R1** è ammessa la ricostruzione dell'edificio diruto con un incremento di 30 mq della SUL esistente desunta da un rilievo architettonico. L'intervento è subordinato a un progetto unitario con utilizzo dei materiali in uso nella tradizione locale;
 - per la zona **R2**, tramite progetto unitario e la demolizione di tutti i manufatti non compatibili con i luoghi, è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con possibile cambio di destinazione d'uso e un incremento di **mq 120** complessivi di SUL e la previsione di adeguate aree di sosta.
- b.** Nel Borgo di Serignana è possibile la ricostruzione degli edifici diruti con le modalità di cui al precedente punto **a)** di Petrognano e la ricostruzione, tramite P.d.R., **degli edifici non più presenti dell'edificio distrutto, ma rilevabili - rilevabile** nelle tavole del Catasto Leopoldino. La ricostruzione con pareti in pietra facciavista, nelle forme e nei caratteri architettonici in uso nella tradizione deve rispettare la geometria planimetrica riconoscibile nel Catasto Leopoldino e non potrà superare i due piani fuori terra **relativamente all'edificio principale di maggiori dimensioni e con una SUL massima di mq. 150,00; l'edificio secondario non potrà superare un piano fuori terra ed una SUL di mq. 25,00 con destinazione d'uso accessorie per depositi, legnaie, rimesse, garage ecc... Non è ammessa la costruzione di mansarde o sottotetti parzialmente abitabili. (oss. UT n. 19 che risponde anche alla oss. n.24)**
- 4.** Anche per gli altri borghi o centri storici minori è sempre ammessa la redazione e la presentazione di Piani di Recupero che possono modificare, tramite approfondimenti di dettaglio, gli interventi previsti senza che questo costituisca variante al Regolamento Urbanistico.
- 5.** In generale nei centri storici minori gli interventi devono essere finalizzati alla manutenzione, al recupero e al ripristino delle sistemazioni storiche dell'impianto urbano, al mantenimento e valorizzazione delle attività e servizi essenziali. In particolare devono essere conservati i seguenti elementi:
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
 - gli assi visuali aventi origine sulle direttrici viarie storiche e nelle sistemazioni dei giardini;
 - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere di contenimento, terrazzamenti e muri di delimitazione;
 - gli orti urbani con caratteri storici;
 - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
 - le aree boscate di connettività urbana;
 - i percorsi e le sistemazioni al suolo siano esse o no lastricate;
 - le opere e gli elementi decorativi;
 - la presenza di attività e servizi necessari alla qualità sociale ed economica del Borgo;
 - le aree agricole di margine e strettamente integrate con il Borgo, quali contesti di grande valore storico, paesaggistico, ambientale ed ecologico;
 - le opere di regimazione idraulica, canalizzazioni tipiche del paesaggio antropizzato;
 - coperture e gronde originarie in pietra naturale;
 - tutti gli elementi architettonici di pregio sugli edifici come logge, scale, forni, pozzi, seccatoi, fontane, sorgenti, tabernacoli, ecc.;
 - gli spazi e i vani interni che presentano ancora caratteri omogenei originari per il riconoscimento storico della tipologia come androni, scale in pietra di vecchio impianto, cucine, saloni e simili; tali locali non possono essere frazionati o alterati.
- 6.** E' vietata l'utilizzazione degli spazi scoperti per deposito o stoccaggio di materiali. E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone aperte che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio. Le sistemazioni dei parcheggi e della viabilità di accesso devono essere previste con materiali tali da non costituire un'evidente alterazione del contesto storico-

- ambientale, essendo vietate pavimentazioni in asfalto, cemento, ceramica o cotto; privilegiando l'uso della pietra o di materiali naturali inerbiti.
7. Per gli edifici considerati di valore secondo la classificazione stabilita ai punti 1,2,3,4 e 5 del comma 3 del precedente art. 8, al fine di tutelare i caratteri architettonici e tipologici dell'architettura tradizionale di pregio è possibile, su parere della commissione comunale per il paesaggio, consentire l'applicazione di deroghe ai rapporti aeroilluminanti.
 8. E' obbligatorio l'uso di infissi in legno; **non è consentito l'uso di portelloni esterni; (oss. UT e n. 4)**
 9. E' ammesso il rialzamento della copertura fino ad un massimo di cm 40, solo ed esclusivamente per motivate esigenze, a firma di un tecnico abilitato, di adeguamento sismico per l'inserimento di cordoli in c.a.; il cordolo non dovrà essere visibile dall'esterno tramite tamponamento con pietra naturale in bozze dello stesso materiale o tramite intonaco in caso di pareti intonacate; la costruzione del cordolo non potrà alterare le caratteristiche delle gronde che ancora conservano i caratteri originari in pietra o con altre forme ed altri materiali.
 10. Ogni intervento dovrà comunque tendere al ripristino dei caratteri originari di pregio dell'edificio.
 11. Gli interventi sono disciplinati per ogni centro minore dal presente articolo e devono tener conto delle norme generali da osservare in tutti gli interventi sugli edifici storici nei centri storici maggiori, assumendo per la definizione delle categorie di intervento la classificazione di valore indicata nelle tavole del Regolamento Urbanistico con i criteri e le regole stabiliti dal comma 3 del precedente art. 8.
 12. Ai centri storici minori si applicano le procedure dei commi 5, 6 e 7 del successivo art. 33 e quanto disciplinato dal successivo art. 56.
 13. Interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) che comportano la riorganizzazione di un numero superiore a 2 edifici sono subordinati a progetto unitario che comprenda gli edifici e le loro pertinenze esterne.
 14. Nei centri storici minori sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
 - attività turistiche-ricettive;
 - pubblici servizi e attività di ristorazione;
 - commercio al dettaglio;
 - artigianato di servizio, di tradizione ed artistico;
 - residenza;
 - uffici;
 - autorimesse;
 - residenza agricola ed annessi rurali.
 15. Non sono ammesse attività produttive moleste e/o inquinanti.
 16. Per le aree, di tutela introdotte dal Regolamento Urbanistico vale quanto stabilito nel successivo art. 12;
 17. All'interno dei perimetri delle aree indicate dal Regolamento Urbanistico come Borghi e centri storici minori e nelle aree adiacenti, l'Amministrazione comunale, anche se non individuati dal Regolamento Urbanistico e nel totale rispetto dei valori dei luoghi, può presentare e realizzare progetti di parchi, aree di verde attrezzato e per la sosta pubblica, nonché progetti di recupero di edifici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse. Tali progetti che abbiano un evidente interesse pubblico per la riqualificazione dell'abitato, previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, possono essere realizzati anche da privati, associazioni pubbliche e private o da altri soggetti che operano per la valorizzazione del borgo subordinatamente alle procedure previste per legge.
 18. **Per quanto non specificato e non in contrasto con il presente articolo, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi stabiliti al precedente art. 8 comma 3.**

Articolo 10. Aree di recupero e riqualificazione

Per tutti gli edifici inclusi dal Regolamento Urbanistico nelle aree classificate di recupero e riqualificazione devono essere rispettate oltre alle regole indicate al punto 3 del precedente art. 8 anche le seguenti prescrizioni:

1. gli interventi sugli edifici sono subordinati alla demolizione con possibile ricostruzione, di tutti i volumi secondari in adiacenza dei fabbricati principali o entro il resede di pertinenza.
Il progetto, anche se limitato al singolo edificio, deve considerare tutta l'area di recupero per un corretto inquadramento delle opere da realizzare nel contesto storico-architettonico e urbanistico di riferimento;
2. Le nuove costruzioni devono integrarsi correttamente nel contesto e contribuire all'effettiva riqualificazione dell'area con opere di mitigazione paesaggistiche-ambientali nonchè la realizzazione di aree per la sosta privata e pubblica nella misura di almeno 3 posti auto privati e 2 di uso pubblico per ogni unità immobiliare.

3. Per gli edifici o parti di edifici storici si dovranno rispettare le regole del successivo art. 56.
4. Gli interventi devono prevedere la realizzazione di cisterne per il recupero di acque piovane come indicato al precedente art. 5 lettera c) comma 8.
5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ampliamento e di ricostruzione sono subordinati a Progetto-Piano Unitario.
6. Nelle aree di recupero e riqualificazione sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
 - attività turistiche-ricettive;
 - pubblici servizi e attività di ristorazione;
 - commercio al dettaglio;
 - artigianato di servizio, di tradizione ed artistico;
 - residenza;
 - uffici;
 - autorimesse;
 - residenza agricola ed annessi rurali.
7. Le volumetrie e le rispettive SUL previste nelle aree indicate con specifica simbologia nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 del Regolamento Urbanistico sono le seguenti:
 - a. **Capoluogo:**
 - Nell'area in località "Cavina" contraddistinta dalla lettera **R₁**, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica limitatamente agli edifici classificati di non valore. Ogni intervento è subordinato alla demolizione delle volumetrie non compatibili e loro ricostruzione, se riconosciute urbanisticamente legittime, tramite la presentazione di un P.d.R. che, nel riqualificare l'intera zona, ricostruisca i caratteri originari del paesaggio agrario. È ammessa la costruzione di una nuova **SUL** massima di mq **300,00** con frazionamento degli edifici esistenti. Gli interventi devono mantenere gli elementi interni tipici della cultura materiale e dei caratteri architettonici come forni, logge, scale esterne, dimensioni delle aperture con geometrie dei pieni e vuoti, tetti a falde preferibilmente nelle forme e materiali in uso nella tradizione locale. Non può essere superata l'altezza di due piani fuori terra.
 - Nell'area "La Torre" contraddistinta dalla lettera **R₂** è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con demolizione e ricostruzione con ampliamento della **SUL di mq 150** massimi. L'intervento, subordinato a progetto unitario, deve riqualificare e ampliare la strada antistante fino alla lottizzazione **A1**(La Torre/la Nuova Toscana) e cedere il terreno destinato a verde pubblico. Non può essere superata l'altezza dell'edificio esistente.
 - b. **Spaliena:**
 - Nell'area contraddistinta dalla lettera **R₃** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con ampliamento della SUL fino ad un massimo del **50%** di quella esistente. Le destinazioni ammesse sono turistiche e artigianato di tradizione
 - c. **Castagno d'Andrea:**
 - Nell'area di **San Vespasiano** contraddistinta dalla lettera **R₁** è ammessa la ricostruzione delle volumetrie demolite fino ad un massimo di **mq 150 di SUL** da destinare a residenza subordinatamente alla cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione di opere di adeguamento della viabilità e miglioramento dell'accessibilità dell'area da prevedere, in accordo con l'A.C., nel progetto di richiesta a costruire. Non possono essere superati i due piani fuori terra e devono essere utilizzati materiali, tipologie e caratteri architettonici in uso nella tradizione locale con eccezioni da sottoporre alla Commissione Comunale per il Paesaggio.
 - Nell'area di **Piazza della Vittoria** contraddistinta dalla lettera **R₂** sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione di tutte le volumetrie non compatibili presenti, la ricostruzione dei manufatti legittimi e la realizzazione, secondo i criteri indicati per la precedente zona **R₁**, di una SUL massima di mq 150 da destinare a Residenza o Commercio e Servizi di vicinato. Non può essere superata l'altezza degli edifici adiacenti. E' possibile la realizzazione di annessi a servizio delle abitazioni nella misura massima di mq. 15 per ogni unità immobiliare anche se collocate in aree adiacenti. (oss. UT n. 19 e oss. 17)
 - Nell'area del **Fondaccio** contraddistinta dalla lettera **R₃** sono ammessi interventi in analogia con la precedente zona **R₁** di San Vespasiano ma con una SUL massima di mq 200,00.
 - d. **San Bavello:**

- Nell'area di **Ponte alla Massa** contraddistinta dalla lettera **R₁** è ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la realizzazione di una nuova **SUL di mq 100** per destinazione residenziale e **mq 50 di SUL** per autorimessa. L'intervento subordinato a progetto unitario deve riqualificare e consentire l'uso pubblico del collegamento fra la strada comunale del cimitero e la Statale.
 - Nell'area occupata da **"il Palazzo"** contraddistinta dalla lettera **R₂** è ammessa la demolizione della porzione ritenuta non compatibile al valore dell'edificio storico e la sua ricostruzione in aree sature o comunque edificate con un incremento del **50%** della SUL demolita.
 - **Nell'area di pertinenza di San Babila indicata dal RUC è possibile realizzare piccole aree attrezzate per il verde e la sosta pubblica.**
- e. Casale:**
- Nell'area contraddistinta dalla lettera **R₁** sono ammessi interventi di recupero dell'edificio esistente con ampliamenti igienico-funzionali per un massimo di **mq 20 100** compresa la SUL esistente e a condizione che **non si realizzi una sola creino nuove unità immobiliari immobiliare.** L'ampliamento deve armonizzarsi con i caratteri architettonici e formali dell'edificio esistente ed uso di materiali analoghi. **(oss. n. 36)**
 - Nell'area in prossimità di **Civitella** contraddistinta dalla lettera **R₂** sono ammessi interventi di recupero e nuova costruzione per un totale di **mq 500** oltre l'esistente da destinare a funzioni turistiche e/o direzionali. Non può essere superata l'altezza dell'edificio esistente.
 - **Nell'area che comprende la parrocchia di San Niccolò a Casale contraddistinta dalla lettera R₃ tramite la redazione di un Piano di Recupero è possibile:**
 - la ricostruzione delle volumetrie dirute del fabbricato rilevabile nelle mappe catastali per un massimo di due piani fuori terra ed un ampliamento della superficie coperta del 50% rispetto a quella rilevabile nelle mappe;
 - il recupero ai fini della tutela dell'edificio religioso e l'eliminazione di ogni forma di degrado edilizio della canonica con possibilità di adeguamenti igienico funzionali che consentano un incremento della SUL fino ad un massimo di mq 50,00.

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui alle lettere b), c), e d) dell'art. 3 del D.M.1444 del 2 aprile 1968 con possibilità di attività socio-culturali, religiose e di accoglienza non a fini di lucro. Gli interventi sono subordinati alla eliminazione di ogni forma di degrado fisico e architettonico nonché alla riqualificazione del campo di calcio da destinare, con la convenzione allegata al P.d.R., a verde sportivo attrezzato d'uso pubblico. **(oss. n. 6)**
- f. Petrognano:**
- Nell'area compresa fra i due nuclei storici di **Petrognano** contraddistinta **nella tavola del RUC** dalla lettera **R₃** è ammessa la costruzione di un nuovo edificio residenziale e/o commerciale e servizi di vicinato per una SUL massima di **mq-100 mq 200** subordinatamente alla demolizione del manufatto esistente e alla realizzazione del parcheggio pubblico contraddistinto dalla lettera **"a"**. L'area desinata alla sosta dovrà prevedere un passaggio di uso pubblico verso le aree retrostanti e sarà definito nella sua forma e dimensione dal progetto unitario d'insieme; il progetto potrà destinare una parte del parcheggio a verde pubblico di arredo. Il nuovo edificio, con un'altezza non superiore a due piani fuori terra, deve essere realizzato nei caratteri architettonici e materiali tipici del Borgo di Petrognano con muri in pietra e tetto a falde. **(oss. n. 8)**
 - Nell'area in prossimità della **Pieve**, contraddistinta dalla lettera **R₄** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti igienico-funzionali per un massimo di **mq 20**.
- g. Castagneto:**
- Nell'area contraddistinta dalla lettera **R₁** sono ammessi i seguenti interventi:
 - R_{1a}** Ristrutturazione edilizia con ampliamenti igienico-funzionali degli edifici esistenti a condizione che non si aumenti il numero delle unità immobiliari attuali fino ad un massimo di **mq 20 di SUL**;
 - R_{1b}** Interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con un incremento della **SUL di mq 150** oltre a quella esistente da destinare a residenza stabile e/o saltuaria.

Gli interventi relativi alla R_{1a} e R_{1b} sono subordinati ad un progetto unitario che riqualifichi in percentuale alle quote volumetriche la strada esistente in accordo con l'Amministrazione Comunale.

- ~~Nell'area di Cortino contraddistinta dalla lettera **R₂** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con incremento della SUL fino ad un massimo di **mq 200** oltre l'esistente da destinare a funzioni turistiche. Le nuove volumetrie devono armonizzarsi con l'edificio esistente e non possono superare i due piani fuori terra. L'intervento è subordinato a progetto unitario (oss. 27)~~
 - Nell'area in prossimità della strada per Petrognano contraddistinta dalla lettera **R₃** è ammessa la costruzione di **mq 150 di SUL** per funzioni residenziali subordinatamente alla demolizione di tutte le volumetrie ritenute non compatibili con i valori dell'area. L'edificio non può superare i due piani fuori terra e deve armonizzarsi con quelli presenti nel centro di Castagneto con caratteri della tradizione locale.
 - Nell'area in prossimità della strada per Petrognano contraddistinta dalla lettera **R₂** è ammessa la costruzione di un edificio con destinazione residenziale per un totale di **mq 130 di SUL**, compreso le volumetrie esistenti regolarmente condonate, subordinatamente alla eliminazione di ogni forma di degrado fisico ed architettonico. L'edificio non può superare i due piani fuori terra e deve armonizzarsi con quelli presenti nel centro di Castagneto con caratteri della tradizione locale. (oss. n. 10)
- h. Muraglione:**
- Nell'area oltre il valico contraddistinta dalla lettera **R₁** è ammessa la ristrutturazione edilizia e urbanistica dell'edificio esistente, anche con demolizione e ricostruzione, con ampliamento di **mq 200 di SUL** da destinare ad attività turistiche e/o commerciali e di ristorazione tramite progetto unitario.
 - Nell'area in corrispondenza del valico contraddistinta dalla lettera **R₂** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con un incremento della SUL di **mq 300** da destinare ad attività turistiche (residences, case vacanze, ecc.), per commercio e/o servizi. È possibile la realizzazione di locali di servizio da destinare a esposizioni temporanee fino ad un massimo del **50% della SUL totale**. Tali superfici devono avere un vincolo di destinazione d'uso e utilizzabili anche dall'Amministrazione Comunale come attrezzature d'uso pubblico regolate da atti d'obbligo o convenzioni da sottoscrivere fra le parti. Gli interventi sono subordinati alla redazione di un progetto unitario.
- 8.** Nelle tavole dalla **11.1 alla 11.5** del Regolamento Urbanistico sono indicate le aree sottoposte a Progetto Unitario o a Piano Attuativo con le regole dei successivi artt. 53 e 55.
- 9.** Per quanto non specificato e non in contrasto con il presente articolo, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi stabiliti al precedente art. 8 comma 3.

Articolo 11. Aree di recupero già convenzionate – P.d.R. approvati

- 1.** Per le aree di recupero già convenzionate si intendono le zone il cui assetto unitario è stabilito da un Piano Attuativo o Piano di Recupero la cui efficacia e validità è determinato dal progetto approvato dal Consiglio Comunale e dalla convenzione sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.
- 2.** Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal Piano Attuativo o Piano di Recupero con le utilizzazioni in essi previste.
- 3.** In caso di non attuazione dei piani di recupero nei tempi di validità della convenzione sottoscritta con l'AC si applica quanto disposto al comma 2 del successivo art. 58 delle presenti norme;
- ~~**4.** Alla scadenza di validità della convenzione che regola il Piano Attuativo o di Recupero, in caso di totale o parziale non realizzazione degli interventi previsti dal piano medesimo, le parti non realizzate perdono efficacia e rientrano nella disciplina delle aree ad edificabilità differita e sono subordinate alla redazione di una variante al Regolamento Urbanistico vigente al momento della loro decadenza che rispetti i dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale fatti salvi i casi di cui ai successivi artt 16 e 58.~~
- 4.** L'elenco dei P.d.R. approvati o convenzionati è riportato al successivo art. 58.

Articolo 12. Aree di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale

- 1.** Le aree di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale, collocate ai margini o all'interno dei centri abitati, costituiscono contesti ai fini della tutela delle strutture urbane e degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici storici e sono rappresentate nelle tavole dalla **11.1** alla **11.5** del Regolamento Urbanistico;

2. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione **ad eccezione di quelli previsti all'art.5 lettera d) delle presenti norme relativi alla valorizzazione dei castagneti da frutto**;
3. Sono ammessi solo interventi tesi al ripristino dei caratteri paesaggistici ambientali con eliminazione di tutte le forme di degrado presenti;
4. Le aziende agricole potranno accorpate i terreni interni alle aree di cui al presente articolo ai fini dei dimensionamenti aziendali previsti per i P.M.A.A.;
5. le aree con specifica simbologia sono destinate alla tutela integrale e oltre a quanto sopra indicato non è ammessa la costruzione di annessi precari e la modifica dei suoli ad eccezione degli interventi specificatamente indicati dal Regolamento Urbanistico Comunale per Serignana e quelli necessari al ripristino dei valori presenti;
6. Le aziende agricole che posseggono terreni solo all'interno delle presenti aree, possono presentare i rispettivi P.M.A.A. **e realizzare quanto consentito dalle norme vigenti in materia** a condizione che gli interventi rispettino i valori dei luoghi e siano accompagnati da idonea relazione paesaggistica che indichi le azioni di tutela e di mitigazione degli interventi che incidono sul contesto paesaggistico ed ambientale di contorno.
7. Sugli edifici esistenti, in relazione alla loro classificazione di valore, sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste al precedente art. 5 lettera j) con esclusione degli interventi che prevedono ampliamenti volumetrici, oltre a quanto indicato alla lettera **s)** comma 6 dello stesso articolo con le destinazioni d'uso previste all'art. 8 delle presenti norme.
8. Nel rispetto dei valori storici, paesaggistici e ambientali dei luoghi sono sempre ammessi gli interventi previsti da Enti Pubblici e società che rivestono evidenti interessi pubblici relativamente a strade, gas, elettricità, telecomunicazioni, acqua e simili, nonché la realizzazione di aree pubbliche per il verde e per parcheggi.
9. Sono ammesse attività agricole di tipo amatoriale e/o per piccole produzioni subordinatamente al fatto che non si vengano a creare condizioni di degrado fisico, percettivo, idro-geomorfologico o di altra natura e che siano realizzate opere di mitigazione per un corretto inserimento paesaggistico; è consentita la costruzione di annessi a servizio delle attività con le regole stabilite per le tipologie di tipo A al precedente art. 5 lettera **n)**.
10. Nelle aree adiacenti alle zone edificate, tramite progetto unitario d'insieme, è possibile la realizzazione di volumi tecnici per un massimo di mq. 15 di SUL, tramite atto d'obbligo unilaterale, ad esclusivo servizio delle abitazioni interne all'area edificata e a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali volumi in adiacenza del fabbricato principale e/o all'interno dell'area edificata, il tutto subordinato ad insindacabile giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione comunale.

Articolo 13. Aree urbane sature e di recente formazione

1. Nelle aree urbane di recente formazione gli interventi, anche tramite cambio di destinazione d'uso, sono finalizzati a:
 - mantenere l'attuale assetto urbanistico senza significativi incrementi della densità edilizia;
 - riqualificare gli edifici in coerenza con l'assetto urbanistico;
 - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso;
 - completare l'assetto, attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi.
2. Gli ambiti urbani di recente formazione sono diversamente classificati nelle tav. dalla 11.1 alla 11.5 del Regolamento Urbanistico e si dividono in:
 - aree sature prevalentemente residenziali;
 - aree sature produttive;
 - aree sature turistiche;
 - aree di espansione edilizia residenziale già convenzionate e/o con convenzioni scadute;
 - aree di espansione produttiva già convenzionate e/o con convenzione scaduta.
3. Nelle aree urbane sature e di recente formazione sono in particolare ammessi i seguenti interventi:
 - Sono fatti salvi i progetti di nuova edificazione presentati prima dell'adozione del R.U.C. a condizione che tali progetti siano conformi alle NTA del P.d.F. vigente alla data di presentazione e abbiano ottenuto il parere favorevole dei competenti organi comunali;
4. Per le aree nelle quali si applicano le disposizioni del precedente punto 3 non sono ammessi gli incrementi della SUL previsti ai successivi artt. 14-15 e 17. Tutti gli interventi previsti al precedente punto 3, pena decadenza del diritto ad edificare, sono subordinati al ritiro dei rispettivi permessi a costruire

entro e non oltre tre anni dalla definitiva approvazione del RUC. In caso di decadenza del permesso ad edificare le aree saranno regolamentate dagli art. 14-15 e 17.

Articolo 14. Aree sature prevalentemente residenziali

1. Nelle aree urbane sature sono sempre ammessi gli interventi definiti dalla L.R. 1/05 di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005);
 - sostituzione edilizia;
 - realizzazione di locali interrati degli edifici esistenti, purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale (quali locali per impianti tecnologici, autorimesse, depositi, legnaie e simili) e siano vincolati a tale destinazione con atto unilaterale d'obbligo.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia devono tendere alla realizzazione di un edificio con il fronte principale lungo strada e destinare, il lato retrostante del lotto a pertinenze dell'edificio, quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili.
3. In tutti i casi in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia di cui alla L.R.1/2005 devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - gli edifici e le loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada;
 - è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - residenza;
 - attività produttive non moleste a carattere diffuso;
 - pubblici servizi e attività di ristorazione;
 - attività pubbliche o di interesse collettivo;
 - funzioni connesse alla residenza ed il tempo libero.
 - uffici;
 - commercio al dettaglio;
 - artigianato di servizio, di tradizione ed artistico;
 - attività turistico ricettive;
 - ogni attività compatibile con le caratteristiche socio-economiche del luogo;
5. Per tutti gli edifici che non rientrano fra gli edifici storici indicati nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 sono ammesse addizioni volumetriche e sostituzione edilizia, secondo le disposizioni dei commi successivi.
6. Gli interventi di addizione, per ogni unità immobiliare alloggiata, indicati al comma precedente sono ammessi una tantum ed esclusivamente per esigenze igienico funzionali e socio-economiche (accorpamento e ricongiunzione di nuclei familiari: genitori-figli, assistenza domiciliare, ecc....) del nucleo familiare se stabilmente residente nel territorio comunale di San Godenzo e, nel rispetto delle altezze, delle distanze dai confini e fra edifici previste dalle presenti norme e da quelle vigenti in materia, devono rispettare le seguenti dimensioni massime:
 - ~~incremento di mq 20,00 della SUL per ogni unità immobiliare; edifici unifamiliari, bifamiliari;~~
 - ~~incremento di mq 15 della SUL per edifici trifamiliari e quadrifamiliari;~~
 - ~~incremento del 15% della superficie coperta per edifici che superano le quattro unità immobiliari e comunque non superiore a mq 14 per ogni nucleo familiare insediato;~~
 - per tutti gli edifici plurifamiliari di cui sopra gli ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario assentito da tutti i proprietari dell'immobile;
7. E' ammesso l'ampliamento alle seguenti condizioni:
 - la sopraelevazione deve essere allineata con i fronti principali, senza arretramenti sul fronte strada salvo diverse disposizioni di legge;
 - ove possibile deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti; in assenza di riferimenti il piano aggiuntivo non può avere altezza superiore a 3 mt, assumendo come riferimento l'altezza dell'edificio esistente e quella risultante a seguito dell'intervento;
 - deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m;
 - dai confini che non sono sul fronte strada deve essere garantita una distanza non inferiore a 5,00 mt.
 - è possibile costruire in aderenza nel rispetto del Codice Civile;

- gli interventi ammessi al comma 6 ~~7~~, possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari. Il frazionamento degli organismi edilizi in più unità immobiliari deve comportare il reperimento di aree per la sosta anche in aree esterne all'area d'intervento nella misura di almeno 2 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo. In caso di impossibilità al reperimento di tali aree, si dovrà procedere alla loro monetizzazione per consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione di aree per la sosta previste dal Regolamento Urbanistico a tale scopo. La monetizzazione sarà determinata tramite computo metrico assumendo come riferimento il costo medio di realizzazione comprensivo degli oneri per l'acquisizione dei terreni sostenuto dall'A.C. per la realizzazione di aree per la sosta nell'anno precedente all'approvazione del progetto richiesto;
- 8.** Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi a condizione che l'altezza massima sia pari a quella esistente e comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti;
- ~~9. Nel caso di edifici non residenziali, sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:~~
- ~~• manutenzione ordinaria e straordinaria;~~
 - ~~• restauro e risanamento conservativo;~~
 - ~~• ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), purché non comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari abitative;~~
 - ~~• sostituzione edilizia.~~
- 10.** Negli edifici ad uso non residenziale sono comunque ammessi, **tramite sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo**, gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva in atto, in risposta a motivate esigenze connesse al rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore e comunque non maggiori al ~~40%~~ **50% (OSS. n. 21)** della SUL esistente, **non comporti aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso. Non sono ammesse attività che arrechino disturbo o siano nocive alla salute pubblica;**
- 11.** Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia esclusivamente qualora sia possibile la realizzazione di un edificio principale lungo il fronte strada, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- rapporto di copertura: non superiore a quello esistente;
 - altezza massima: non superiore agli edifici adiacenti;
 - distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 mt.
- 12.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici esistenti ritenuti non di valore è ammessa la realizzazione di:
- parcheggi a raso e interrati;
 - autorimesse coperte con altezza interna netta non superiore a mt 2,50, legate da vincolo pertinenziale formalmente costituito con l'edificio esistente o altri edifici, purché sguarniti di autorimesse;
 - colonne per ascensori o montacarichi, scale a giorno e simili, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore quali quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche; tali strutture non sono assoggettate alla norma sui distacchi, purché nel rispetto delle norme di codice civile;
 - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili.
 - Gazebi, **coperture permeabili** e pergole in materiali leggeri;
 - Ricoveri per animali domestici di compagnia **e da cortile che non creino rischi per la salute umana e nel rispetto delle norme di igiene pubblica;**
 - Serre per il giardinaggio amatoriale **a carattere esclusivamente stagionale e non stabilmente ancorate a terra.**
- 13.** Gli interventi di addizione e sostituzione devono in ogni caso comportare:
- la demolizione contestuale di manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta;
 - la riqualificazione delle pertinenze;
 - il rispetto delle norme del Codice Civile.
- 14.** **Per tutti gli edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso a condizione che siano reperite aree per la sosta, anche esterne all'area d'intervento, nella misura minima di almeno due posti auto di mq 12,50 ciascuno ad alloggio oltre al rispetto della L.122/89 e s.m.i.. In caso di impossibilità al reperimento di tali aree, si dovrà procedere alla loro monetizzazione per consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione di aree per la sosta previste dal Regolamento Urbanistico a tale scopo.**

- 15.** Per le attrezzature di interesse comune di cui alla lettera b) dell'art. 3 del D.M. 2/04/1968 n. 1444 sono possibili ampliamenti della SUL fino ad un massimo di mq. 50. Gli ampliamenti di edifici che insistono su proprietà private sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo nel quale sia previsto il mantenimento della destinazione d'uso richiesta; ogni cambio di destinazione d'uso è subordinato a variante al presente RUC. **(oss. n. 36)**

Articolo 15. Aree sature turistiche

- 1.** Nelle aree urbane sature con funzioni turistiche sono sempre ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005);
 - Sostituzione edilizia limitatamente agli edifici non considerati storici e riportati nelle tavole **11.1 alla 11.5** del Regolamento Urbanistico.
- 2.** Sono ammessi interventi di addizione per esigenze igienico-funzionali **della struttura** e per il miglioramento degli standards qualitativi della struttura, determinati dalle normative regionali e nazionali sul turismo, **nel rispetto delle ~~secondo~~ seguenti regole e parametri:**
 - le addizioni, anche tramite sopraelevazioni, non possono superare l'altezza degli edifici adiacenti;
 - addizioni all'interno del resede non possono ridurre le superfici destinate a parcheggio;
 - a meno di costruzione in aderenza devono essere rispettate le distanze minime di mt 10 fra pareti e mt. 5 dai confini;
 - l'incremento non può essere superiore al **50% della SUL esistente.**
 - **Nelle zone di Castagno d'Andrea sono ammesse tutte le funzioni e attività turistiche previste dalla L.R. 42 del 23 marzo 2000 e s.m.i. con le seguenti limitazioni e prescrizioni:**
 - a.- per la zona TA1 sono ammesse solo le seguenti strutture e funzioni:**
 - campeggio e aree di sosta;
 - case per ferie e rifugi escursionistici, ostelli per la gioventù;
 - strutture complementari all'attività turistica destinate allo sport, al tempo libero, al benessere e alla ristorazione;
 - b.- per la zona TA2 sono ammesse solo le seguenti strutture e funzioni:**
 - albergo, residenza turistico alberghiera, aree di sosta, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, residences;
 - pubblici esercizi e attività di ristorazione;
 - strutture complementari all'attività turistica destinate allo sport, al tempo libero, e al benessere;
 - vendita e promozione dei prodotti del territorio;
 - la realizzazione o il cambio di destinazione d'uso per un massimo di 4 alloggi di edilizia residenziale per una SUL complessiva di mq. 180 all'interno della SUL massima consentita dal RUC per la zona;

Per la zona TA2 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle Case Appartamenti per Vacanze (CAV) in residenze di civile abitazione. (oss. UT n. 19 e oss. n. 1)

- 3.** E' sempre possibile costruire volumi interrati destinati a parcheggio privato e a servizio della struttura turistica e a questa vincolati tramite atto d'obbligo come centri benessere, depositi, locali di servizio non abitabili stabilmente, servizi igienici ecc. ;

Articolo 16. Aree di espansione residenziale già convenzionate e/o con convenzioni decadute

- 1.** Per aree di espansione residenziale già convenzionate e/o decadute si intendono le porzioni delle aree urbane recenti il cui assetto unitario, stabilito da un piano attuativo, è ritenuto idoneo ad essere mantenuto.
- 2.** Nelle **aree ~~porzioni~~** non interessate da piani attuativi vigenti, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici realizzati, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005);
 - il completamento degli edifici non ultimati nel rispetto dei parametri previsti dal Piano Attuativo originariamente convenzionato.

3. Non è ammessa la chiusura delle logge ~~se non previsto da disposizioni, regole o altro richiamato nel piano e/o nella convenzione approvata e sottoscritta.~~
4. E' possibile la realizzazione di volumi tecnici in ampliamento solo tramite progetto unitario che comprenda anche l'edificio principale e si armonizzi, a giudizio dell'Amministrazione, con l'insieme dei caratteri dell'impianto urbanistico ed i caratteri edilizio che si è determinato con la lottizzazione convenzionata.
5. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
 - residenza;
 - attività produttive a carattere diffuso;
 - attività pubbliche o di interesse collettivo.
6. In caso di non attuazione dei attuativi nei tempi di validità della convenzione sottoscritta con l'AC si applica quanto disposto al comma 2 del successivo art. 58 delle presenti norme;
- ~~7. Per le aree con convenzione in atto alla scadenza di validità della convenzione che regola il Piano di Attuazione, in caso di totale o parziale non realizzazione degli interventi previsti dal piano medesimo, le parti non realizzate perdono efficacia e rientrano nella disciplina delle aree ad edificabilità differita e sono subordinate alla redazione di una variante al Regolamento Urbanistico vigente al momento della loro decadenza.~~
6. Per le aree le cui convenzioni, ~~alla data di adozione del RUC,~~ sono decadute è ammesso il rilascio dei permessi a costruire degli edifici o di altre opere previste dal piano attuativo solo a condizione che le opere di urbanizzazione siano già state realizzate almeno per una percentuale superiore al 70% delle opere previste e nel rispetto delle prescrizioni particolari previste dal presente R.U.C.. I ~~+~~ ~~permessi a costruire~~ ~~, pena la decadenza,~~ delle opere e degli edifici previsti dal piano attuativo ~~e/o della convenzione sottoscritta, pena la decadenza,~~ devono essere ritirati entro e non oltre tre anni dalla definitiva approvazione del RUC e prevedere la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione anche sulla base di particolari prescrizioni introdotte dall'A.C. nel permesso a costruire. In caso di decadenza del permesso ad edificare le parti non realizzate perdono efficacia e, salvo quanto previsto dall'art. 68 della L.R. 1/05 e s.m.i., rientrano nella disciplina delle aree ad edificabilità differita e sono subordinate alla redazione di una variante al Regolamento Urbanistico vigente.
8. le aree di espansione residenziale già convenzionate e/o con convenzione decaduta riportata nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 sono le seguenti:
 - a. **Capoluogo:**
 - **residenziale:**
 - A.1 Lottizzazione La Torre/La Nuova Toscana
 - A.2 Lottizzazione PEEP La Torre
 - b. **Castagno d'Andrea:**
 - **residenziale:**
 - A.1 Lottizzazione Giusepponi
 - A.2 Lottizzazione Capretti
 - A.3 Lottizzazione La Piazza
 - A.4 Lottizzazione De Nicolò
 - A.5 Lottizzazione La Madonna
 - A.6 Lottizzazione Fontani
 - A.7 Lottizzazione Monte Acuto
 - A.8 Lottizzazione Il Capanno
 - c. **Casale:**
 - **residenziale:**
 - A.1 Lottizzazione i Marroncini
 - A.2 Lottizzazione Consigli
 - A.3 Lottizzazione Le Betulle
 - d. **Gugena:**
 - **residenziale:**
 - A.1 Lottizzazione Borgo di Gugena

Articolo 17. Aree sature produttive

1. Nelle aree produttive sature gli interventi sono finalizzati a:
 - mantenere l'attuale assetto urbanistico e la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese;
 - riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
 - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso.
2. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), ivi compreso l'accorpamento di unità immobiliari;
 - sostituzione edilizia, **con possibilità di incremento aumento** della SUL **ma** senza aumento del **di** volume e del rapporto di copertura.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - rapporto di copertura non superiore all'esistente;
 - altezza massima: non superiore all'esistente;
 - ~~distanza tra pareti degli edifici non inferiore a 10 mt.~~
4. Ove gli interventi di ristrutturazione (L.R. 1/2005) comportino incrementi della SUL deve essere dimostrata l'esistenza, all'interno del lotto, di spazi sufficienti per la movimentazione ~~e la sosta temporanea~~ dei mezzi di **trasporto movimentazione** delle merci e la previsione di adeguate zone di sosta.
5. Sono comunque ammessi gli interventi necessari al mantenimento dell'attività produttiva, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Incremento del 50% della SUL per attività industriali, artigianali e manifatturiere;
 - Incremento del 50% della SUL per attività commerciali e pubblici esercizi.
6. Non è ammesso il mutamento dell'uso da produttivo a residenziale. ~~se non specificatamente indicate nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 del Regolamento Urbanistico.~~ Il cambio di destinazione d'uso da attività manifatturiera (**artigianato e industria**) a commerciale comporta l'adeguamento delle aree di sosta pubbliche e private ai minimi previsti per legge.
7. Gli interventi che prevedono incremento della SUL e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - **Mantenimento dell'attuale rapporto di copertura; (oss. UT n. 19 e oss. 16)**
 - indice di permeabilità: 25%;
 - altezza massima: 10 mt o non superiore **agli a tutti gli (oss. 16.)** edifici adiacenti, salvo particolari manufatti tecnici funzionali allo svolgimento delle attività produttive;
 - distanza minima dai confini: 5 mt, oppure in aderenza;
 - distanza minima dalle strade: 5 mt, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge;
 - disposizione degli edifici di nuova realizzazione e delle loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, in allineamento con gli edifici esistenti lungo il fronte strada;
 - reperimento, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio pubblici e di relazione nella misura indicata nella tabella contenuta all'articolo 57 e comunque non inferiori a quelli previsti dalle norme vigenti.
8. ~~Gli~~ **Negli** spazi scoperti con affaccio sul fronte strada **devono essere realizzati nel rispetto del decoro urbano e della tradizione con la possibilità di sistemazioni** ~~è prescritta la sistemazione a verde e ed è ammessa~~ la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.
9. Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di piazzali per lo stoccaggio delle merci.
10. Le aree produttive costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di distributori di carburante, nel rispetto delle disposizioni degli artt. 25 e 28 nonché delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti.
11. Nelle aree produttive sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
 - attività produttive ~~manifatturiere in senso stretto;~~
 - **attività produttive a carattere diffuso artigianato di servizio;**
 - attività commerciali **di vicinato e** in medie strutture di vendita;
 - attività direzionali;
 - **attività pubbliche o di interesse collettivo;**
 - **pubblici esercizi e ristorazione;**
 - **attrezzature per lo sport e il tempo libero;**

- residenza per il proprietario o per il gestore/custode;
12. Una porzione degli edifici esistenti aventi SUL superiore a 1.500 mq può essere destinata ad abitazioni ordinarie, o forestiere nel limite massimo di una unità immobiliare avente SUL non superiore a 80 mq e solo su comprovate e motivate esigenze funzionali alla gestione dell'attività in corso.
 13. Non è ammessa la localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante e/o insalubri.
 14. Per le aree con attività di produzione e vendita di prodotti florovivaistici è possibile la realizzazione di serre con locali di servizio per una SUL massima del 30% dell'area o superficie territoriale interessata dall'attività.
 15. Per le unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 14 delle presenti norme. Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso per funzioni residenziali.
 16. Per le zone sature collocate in adiacenza del lotto libero La1 in località Ponte alla Corella comprese nel piano attuativo di cui all'area PAA1 e cartografate nella tavola 11.3 del RUC, la realizzazione degli interventi ammessi dalle presenti norme sono subordinati al rispetto di quanto stabilito al successivo art. 21 per il lotto libero di cui sopra La1.

Articolo 18. Aree produttive di espansione già convenzionate e/o con convenzioni decadute

1. Per aree di espansione produttive già convenzionate si intendono le porzioni delle aree urbane recenti il cui assetto unitario, stabilito da un piano attuativo, è ritenuto idoneo ad essere mantenuto.
2. Nelle porzioni non interessate da piani attuativi vigenti, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici realizzati, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005);
 - il completamento degli edifici e delle opere non ultimate non ultimati nel rispetto dei parametri del Piano Attuativo Convenzionato.
3. Per aree con convenzioni decadute sono ~~sono~~ compatibili le seguenti utilizzazioni:
 - attività produttive manifatturiere in senso stretto;
 - ~~attività produttive a carattere diffuso;~~
 - attività pubbliche o di interesse collettivo;
 - artigianato di servizio;
 - attività commerciali di vicinato e in medie strutture di vendita;
 - attività direzionali;
 - attività pubbliche o di interesse collettivo;
 - pubblici esercizi e ristorazione;
 - attrezzature per lo sport e il tempo libero;
 - residenza per il proprietario o per il gestore/custode;
 -
- ~~4. Alla scadenza di validità della convenzione che regola il Piano di Attuazione, in caso di totale o parziale non realizzazione degli interventi previsti dal piano medesimo, le parti non realizzate perdono efficacia e rientrano nella disciplina delle aree ad edificabilità differita e sono subordinate alla redazione di una variante al Regolamento Urbanistico vigente al momento della loro decadenza salvo i disposti dell'art. 68 L.R.1/05 e s.m.i.~~
4. In caso di non attuazione dei piani attuativi nei tempi di validità della convenzione sottoscritta con l'AC si applica quanto disposto al comma 2 del successivo art. 58 delle presenti norme;
- ~~5. Per le aree con convenzione decaduta vale quanto stabilito al precedente art. 16 comma 6.~~
5. Le aree produttive di cui sopra sono:
 - a. **San Bavello**
 - P1 – P.d.R. Albonetti
 - P2 – P.d.R. TMT

Articolo 19. Ambiti urbani di trasformazione e addizione

1. Nelle tavv. Dalla **11.1 alla 11.5** sono indicate con apposito simbolo le aree urbane da trasformare nel periodo di validità del Regolamento Urbanistico, distinguendo con apposita campitura e simbologia le aree destinate a :
 - attrezzature di interesse comune e istruzione;
 - componenti del verde (verde pubblico, parchi pubblici e impianti sportivi);
 - insediamenti residenziali;
 - insediamenti produttivi;
 - insediamenti turistici;
 - insediamenti misti;
2. Le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili in ciascuna area sono specificate nei seguenti articoli **20-21-22-23-24**, **25, 26, 27 e 28**.
3. Nelle aree urbane di trasformazione e addizione gli interventi sono finalizzati:
 - al rafforzamento del tessuto urbanistico con opere di trasformazione e sviluppo dell’impianto urbano con nuove edificazioni;
 - completare l’assetto attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi;
 - a contribuire, attraverso i nuovi interventi, ad incrementare gli standards (parcheggi e verde attrezzato) per una migliore qualità di ambiti urbani più vasti;
4. Sugli edifici esistenti, in aree comprese in piani attuativi o sottoposte a progetto unitario, sono ammessi, in attesa del Piano Attuativo o del progetto unitario, interventi di :
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia (L.R. 1/2005) senza aumento del numero di unità immobiliari, cambio di destinazione d’uso e sostituzione edilizia;
5. Sono ammesse trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l’approvvigionamento idrico, irriguo e simili;
6. Le aree urbane di trasformazione e addizione sono diversamente classificate nelle tavv. Dalla 11.1 alla 11.5 delle trasformazioni del Regolamento Urbanistico all’interno delle quali gli interventi sono disciplinati in modo specifico per ciascuna delle seguenti aree:
 - a) interventi di nuova edificazione in lotti liberi per funzioni:
 - residenziali;
 - produttive;
 - turistiche;
 - b) interventi di nuova edificazione tramite piani attuativi per funzioni:
 - residenziali;
 - funzioni miste;
 - produttive;
 - turistiche;
 - c) aree di trasformazione e addizione differita;
- ~~7. Le richieste di permesso a costruire all’interno delle aree classificate come **lotti liberi**, di cui ai successivi articoli 24 e 25, perdono efficacia nel caso che il permesso a costruire o altri atti autorizzativi non siano ritirati entro un anno dalla data del parere favorevole espresso dall’Amministrazione comunale. Dopo l’adozione del Regolamento Urbanistico nella comunicazione del parere favorevole, da trasmettere con congruo anticipo, il Comune deve fare esplicito riferimento alla data di decadenza della richiesta e del relativo provvedimento per il rilascio del permesso a costruire come stabilito dal presente comma. In caso di mancato rispetto dei tempi sopra indicati e di decadenza della richiesta di permesso a costruire, l’area rientra nella disciplina delle aree sature (art 17) con la destinazione d’uso indicata nella richiesta del permesso a costruire. Le nuove SUL per le quali decade il permesso a costruire, rientrano nelle disponibilità del Piano Strutturale con possibilità di essere utilizzate tramite variante al Regolamento Urbanistico.~~
7. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto obbligo realizzare, con le modalità del precedente articolo, riserve idriche interrate per la raccolta dell’acqua meteorica.

Articolo 20. Lotti liberi nelle aree di trasformazione e addizione residenziale e turistica

1. Per lotti liberi si intendono gli spazi scoperti, autonomi o ricavati per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano i seguenti requisiti:

- ricadano interamente nelle aree urbane di recente formazione, di cui all'articolo 13, e sono contraddistinti dalle sigle **L, T e HR** nelle tavole dalla **11.1** alla **11.5** del Regolamento Urbanistico ;
 - abbiano accesso da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
 - siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas);
 - nel caso che non siano interamente soddisfatte le condizioni indicate alle precedenti alinea l'intervento è subordinato alla realizzazione delle infrastrutture necessarie sopra citate.
2. Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione, esclusivamente ove sia possibile realizzare un edificio nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- indice di permeabilità: 25%;
 - altezza massima: 7,5 m o non superiore agli edifici adiacenti;
 - distanza minima dai confini: 5 m, oppure in aderenza;
 - distanza minima dalle strade 5 mt, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
3. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici è ammessa la realizzazione di:
- parcheggi a raso e interrati;
 - autorimesse coperte, legate da vincolo pertinenziale formalmente costituito con l'edificio esistente o altri edifici, purché sguarniti di autorimesse e che non sia possibile realizzare interrate;
 - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, depositi, **cantine, legnaie** e simili **strettamente funzionali alla residenza, e non utilizzabili e** per usi abitativi anche temporanei **e realizzati nel rispetto del massimo decoro urbano e della tradizione locale;**
4. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- Residenza e turismo;
 - attività produttive a carattere diffuso (**piccolo artigianato e/o artigianato di servizio**);
 - attività pubbliche o di interesse collettivo;
 - attività di servizio alla residenza;
 - **uffici;**
 - **attività commerciali di vicinato;**
 - pubblici esercizi e ristorazione.
5. Per ogni lotto nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 del Regolamento Urbanistico è indicata una sigla alla quale è riferita una determinata S.U.L. massima edificabile e qui di seguito riportata per ciascun lotto:

a. Capoluogo:

- Lotto L1

via del Campuccio SUL mq 700 per prevalenti funzioni residenziali oltre le volumetrie dell'edificio antistante indicato con la lettera "a"; l'intervento è subordinato alla demolizione dell'edificio soprarichiamato e conseguente cessione del terreno per la realizzazione della strada di collegamento con il P.E.E:P. e ad aree di sosta adeguate. L'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti.

- lotto L2

via del Falterona SUL 800 per prevalenti utilizzazioni residenziali; l'intervento è subordinato alla realizzazione di opere di miglioramento della viabilità di accesso al parcheggio sottostante e ad aree di sosta adeguate da cedere al Comune. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra **dalla quota d'imposta del fabbricato sulla strada provinciale per Castagno d'Andrea.**

- lotto L3

via Forlivese SUL mq 300 per prevalenti utilizzazioni residenziali e artigianali di servizio.

L'altezza non può superare quella dell'edificio esistente **di due piani dalla quota d'imposta del fabbricato sulla strada.**

- lotto L4

Camporezzi SUL 400 SUL per prevalenti utilizzazioni residenziali. L'intervento è subordinato al miglioramento della viabilità di accesso e alla realizzazione del parcheggio adiacente o alla sua monetizzazione.

L'altezza non può superare i due piani fuori terra **riferiti alla quota d'imposta del fabbricato sul terreno modificato con il progetto.**

- lotto HR

Albergo Silvano Falterona SUL mq 250 – L'intervento prevede **di ampliare l'ampliamento della** la SUL esistente con **interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale,** ristrutturazione e **sostituzione edilizia dell'edificio con la possibilità di rialzare e rialzamento dell'** l'ultimo piano.

L'ultimo piano può essere destinato **da destinare** a residenza, commercio, direzionale, turismo e ristorazione.

I piani sottostanti devono mantenere le destinazioni d'uso in atto o funzioni complementari all'attività turistica. **(oss. n. 48 FT)**

~~Il rialzamento dell'edificio è subordinato al mantenimento delle funzioni in atto di carattere turistico ai piani sottostanti.~~

b. Castagno d'Andrea
- lotti L1 – L2 – L3

via del Borbotto - SUL per prevalenti funzioni residenziali mq 120 **per ciascun lotto.** Per il lotto L3 si rileva un errore sulla cartografia di base, pertanto le distanze dal corso d'acqua adiacente dovranno essere attentamente verificate tramite rilievo strumentale celerimetrico in scala 1:200. Gli interventi devono prevedere il miglioramento della viabilità esistente con adeguate opere di arredo e per la sosta.

Altezza massima 2 piani fuori terra **riferiti alla quota d'imposta del fabbricato sul terreno modificato con il progetto.**

- lotto L4

via del Borbotto – SUL mq 200 per prevalenti funzioni residenziali con la realizzazione dell'area di sosta adiacente.

Altezza massima 2 piani fuori terra **riferiti alla quota d'imposta del fabbricato sul terreno modificato con il progetto.**

- lotto L5

il Poggiolo – SUL per prevalenti funzioni residenziali mq 200 con l'obbligo **di cedere al Comune aree da destinare alla realizzazione** di opere di miglioramento **e adeguamento** della viabilità di

accesso da prevedere, in accordo con l'A.C., nel progetto di richiesta a costruire.

Altezza massima non superiore a quella dell'edificio adiacente nel lotto.

- lotto L6

via delle Prata – SUL 300 per prevalenti funzioni residenziali, con l'obbligo di monetizzare o realizzare le opere di adeguamento della viabilità e la realizzazione di adeguate aree per la sosta da prevedere nel progetto di richiesta a costruire in accordo con l'Amministrazione comunale indicate nelle tavole del RUC lungo la strada.

Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra riferiti alla quota d'imposta del fabbricato rispetto alla strada comunale per Le Prata.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tali da garantire il ripristino dell'antica strada di Le Prata a monte del lotto e la cessione delle aree adiacenti se di proprietà.

c. Castagneto

- lotto T1

zona centro - SUL 400 oltre l'esistente per funzioni prevalentemente turistiche, commerciali e di servizio (bar, ristorante e simili) o complementari all'attività turistica. L'intervento è subordinato a progetto unitario.

Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra riferiti alla quota d'imposta del fabbricato rispetto alla strada comunale interna all'abitato .

d. Cavallino

- lotto T1

SS 67 - SUL 400 oltre volumi esistenti per funzioni prevalentemente turistiche così come indicate al precedente punto c) con progetto unitario. e modalità di attuazione come T1 di Castagneto.

Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra riferiti alla quota d'imposta del fabbricato sul terreno modificato con il progetto.

Articolo 21. Lotti liberi nelle aree produttive di trasformazione e addizione

1. Per lotti liberi nelle aree produttive si intendono gli spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano i seguenti requisiti:

- ricadano interamente all'interno delle aree produttive e sono contraddistinti con apposita campitura e sigla **La** nelle tavole dalla **11.1 alla 11.5** del Regolamento Urbanistico;
- abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
- siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas).

2. Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di permeabilità: 25%;
 - altezza massima 10 mt, salvo particolari manufatti tecnici funzionali allo svolgimento delle attività produttive, e comunque non superiore agli edifici adiacenti;
 - distanza minima dai confini: 5 mt, oppure in aderenza;
 - distanza minima dalle strade 5 mt, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
3. Gli edifici di nuova realizzazione e le loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada.
 4. Deve essere garantito il reperimento, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio nella misura indicata nella tabella contenuta all'articolo 57.
 5. Sono compatibili le utilizzazioni previste per il tipo di aree produttive in cui ricadono i lotti liberi.
 - ~~6. Non sono ammesse utilizzazioni residenziali anche per abitazioni destinate a foresteria.~~
 7. Non è ammessa la localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante e/o insalubri;
 8. Per ogni lotto nelle tavole dalla **11.1 alla 11.5** del Regolamento Urbanistico è indicata una sigla alla quale è riferita una determinata S.U.L. massima edificabile e qui di seguito riportata per ciascun lotto:

a. Capoluogo:

- lotti La1 – La2

via Forlivese - SUL massima **ciascun lotto** a prevalente funzione produttiva / artigianale / commerciale **di per** mq 200; **e** SUL massima per residenza del proprietario o del gestore mq 150 per ciascun lotto.

Altezza massima non superiore agli edifici adiacenti **riferiti alla quota d'imposta del fabbricato rispetto alla strada pubblica di accesso ai lotti.**

b. San Bavello

- lotto La1

Ponte alla Corella - SUL massima a prevalente funzione produttiva / artigianale / commerciale SUL mq 700 **di cui mq 100 massimi da poter utilizzare per destinazioni residenziali ad uso del proprietario, del gestore o del custode. Non sono ammesse destinazioni residenziali.**

Altezza massima mt 10,00.

In attesa dell'approvazione del Piano Guida di cui al successivo art. 23 area PAA1 – Ponte alla Corella l'intervento può essere realizzato subordinatamente al rispetto dell'allineamento ai fabbricati esistenti sul fronte strada e alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale in cui il proprietario o avente titolo si impegna a cedere gratuitamente al comune le aree pubbliche (verde, parcheggi e strade) e a realizzare le opere di sua competenza che saranno individuate dal piano attuativo previsto per la zona PAA1 di cui sopra.

Articolo 22. Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali, turistiche o miste

1. Nella tav. dalla **11.1 alla 11.5** del Regolamento Urbanistico sono indicate con apposita campitura le aree di addizione e trasformazione per utilizzazione residenziale, turistica o mista.
2. Gli interventi sono subordinati a piano attuativo **e/o piano unitario** esteso a tutto il comparto indicato nella tavola del Regolamento Urbanistico e con le ulteriori indicazioni riportate nei successivi artt. 53 e 55.
3. **Oltre alle funzioni residenziali, turistiche o miste** sono sempre ammesse le seguenti utilizzazioni:
 - attività produttive a carattere diffuso (**piccolo artigianato tradizionale e/o di servizio**);
 - attività pubbliche o di interesse **collettivo pubblico**;

- pubblici esercizi e ristorazione;
 - attività commerciali di vicinato.
 - Uffici;
 - attività di servizio alla residenza;
4. Eventuali utilizzazioni commerciali, direzionali e di piccolo artigianato non potranno superare il 20% ~~10%~~ della SUL prevista per la zona.
 5. I piani attuativi previsti per le presenti zone dovranno preferibilmente tendere a costruire tessuti compatti evitando lotti isolati di edilizia diffusa e prendendo a modello le tipologie dei nuclei e degli aggregati storici presenti nel territorio di San Godenzo.
 6. Per le zone residenziali è prescritto la realizzazione di idonee cisterne per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui e la direttiva che favorisca l'installazione di impianti che utilizzino energie rinnovabili.
 7. Gli interventi e le utilizzazioni ammesse sono qui di seguito disciplinati in modo specifico per ciascuna delle aree elencate con eventuali precisazioni, direttive e prescrizioni contenute nelle Schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari (Appendice B1), che costituiscono documento indicativo ai fini della progettazione urbanistica dell'area che, fermo restando i parametri dimensionali prescrittivi, potrà, a giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione comunale, essere meglio definita dal piano attuativo e/o progetto unitario per quanto attiene la localizzazione delle aree pubbliche previste al loro interno; le aree con Schede di orientamento normativo sono le seguenti:

a. Castagno d'Andrea:

- area P.A.1

Piazza del Castagno

SUL massima mq 500 per prevalenti utilizzazioni residenziali.

Altezza massima non superiore a quella degli edifici presenti nell'area. E' prescritto per l'intervento l'ampliamento e la riqualificazione della piazza e la realizzazione delle aree per la sosta pubblica ed il verde interni al comparto.

(Scheda orientativa n. Re 1)

- area P.A.2

Piazza della Vittoria

SUL massima mq 1.000 per prevalenti utilizzazioni residenziali.

Le altezze che saranno definite dal piano attuativo dovranno essere preferibilmente articolate ed avere come riferimento massimo gli edifici di piazza della Vittoria e quelli interni al comparto inclusi in area saturata. E' prescritto l'allargamento e riqualificazione della piazza e la costruzione di un giardino pubblico per contribuire a creare un luogo di centralità urbana dove possono convivere una pluralità di funzioni pubbliche e private.

L'intervento per la sua complessità è sottoposto a valutazione integrata.

(Scheda orientativa n. Re 2)

- area P.A.3

I Sodi

Modificare limite del comparto, tavola e

scheda(oss. UT n. 19 e n. 14)

SUL massima mq 700 per prevalenti utilizzazioni residenziali.

L'altezza massima non potrà superare i due piani fuori terra con possibilità di realizzare piccole mansarde in analogia alle tipologie correnti.

L'intervento deve tendere a completare e riqualificare il processo di edificazione nelle zone nuove di Castagno con la realizzazione di una ampia zona di verde che la colleghi attraverso il percorso lungo la **gora** al parco Annigoni e a quello di nuova istituzione del **Mulino**.

E' prescrittivo la cessione delle aree verdi e di sosta e le aree interessate dalla gora del vecchio mulino comprese fra la zona di intervento e la strada comunale interna . **(Scheda orientativa n. Re 3)**

**- area P.A.4
Il Mulino**

SUL massima mq. 700,00 per prevalenti utilizzazioni residenziali. L'altezza massima non potrà superare i due piani fuori terra con la possibilità di piccole mansarde. Il piano attuativo potrà, per comprovate ragioni connesse alla morfologia dei terreni prevedere sui fronti di valle tre piani.

E' prescrittivo per l'intervento la cessione in accordo con l'A.C., del vecchio mulino, delle aree per attrezzature pubbliche e quelle connesse al parco del Mulino. **(Scheda orientativa n. Re 4)**

**- area P.A.5
Strada per Casale**

SUL massima mq 1.500 per prevalenti utilizzazioni residenziali. il comparto è diviso in due sottocomparti **(A e B)** ai quali vengono assegnate rispettivamente le seguenti superfici:

Sottocomparto A mq. 1.000,00;

Sottocomparto B mq. 500,00.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani fuori terra. L'intervento nel suo insieme non dovrà dare luogo ad una edilizia diffusa e separata tipo villette ma ricondursi ai nuclei dell'edilizia storica di Le Prata.

I due interventi sono sottoposti a progetto unitario **preliminare** con relazione di valutazione integrata **preliminare** e, successivamente, a piani attuativi specifici da realizzare in modo autonomo nei quali dovranno essere precisate:

- le modalità di allargamento della strada per Casale in quota parte alle superfici **utili lorde edificabili** concesse;

- la **cessione** e realizzazione del parcheggio pubblico indicato con lettera **a** e del verde da parte del sottocomparto A.

(Scheda orientativa n. Re 5)

b. San Bavello – Pruneta - Gugena:

- area P.A.1 San Bavello –

SUL massima mq 800 per prevalenti utilizzazioni residenziali **escluso l'edificio esistente per il quale sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume all'interno del comparto (oss. n. 39)**. L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

L'intervento si propone di completare l'edificato di residenziale di San Bavello con la prescrizione di realizzare una sostanziale riqualificazione della strada per il cimitero e del suo accesso sulla SS 67 oltre ad adeguate aree per la sosta nelle misure minime previste dal RUC. Il Piano Attuativo, viste le caratteristiche dell'area, può prevedere la monetizzazione delle aree di verde pubblico che potranno essere realizzate in aree ritenute più idonee dal Comune.

**- area P.A.2 - Pruneta
CORREGGERE SCHEDA
ORIENTATIVA DA 800 A 500 DI SUL
(oss. UT n. 19 e n. 23)**

SUL massima mq 500 per prevalenti utilizzazioni residenziali. L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

L'intervento si propone di riorganizzare l'abitato di Pruneta con la creazione di adeguate aree per la sosta, di verde pubblico e di aggregazione previste all'interno del comparto. L'intervento nel suo insieme non dovrà dare luogo ad una edilizia diffusa e separata tipo villette ma ricondursi ai nuclei dell'edilizia storica di Pruneta. Il progetto oltre a rispettare le prescrizioni di carattere **idrogeomorfologico**, dovrà predisporre soluzioni **progettuali** adeguate per consentire all'A.C. la riattivazione della viabilità storica fra Pruneta-la Pieve-San Bavello finalizzata in futuro a mettere in comunicazione i due abitati **anche con modifica del tracciato pedo-ciclabile indicato all'interno del comparto**.

(Scheda orientativa n. Re 6)

- area P.A.3 - Gugena

SUL massima mq 600 per prevalenti funzioni residenziali. L'altezza non può superare i due piani fuori terra.

Per l'intervento, che si propone di rafforzare l'abitato di Gugena **con un impianto tipologico analogo a quello previsto per la precedente zona P.A.2. di Pruneta**; è prescrittiva la realizzazione e cessione delle aree di verde pubblico e parcheggi previsti all'interno del comparto.

c. Casale:

- area P.A.1

Fonte dell'Ortale

SUL massima mq 1.900 per prevalenti funzioni residenziali oltre il volume dell'edificio con sigla "a" da demolire e trasferire all'interno del comparto ed il volume dell'edificio "b" che può essere demolito e ricostruito all'interno del progetto generale. L'altezza non può superare i due piani fuori terra. L'intervento si propone la riqualificazione di una importante zona di Casale dotando il paese di ampie zone di verde per la sosta e di una migliore viabilità interna. Per l'attuazione dell'intervento previsto è prescrittivo, oltre alla realizzazione della viabilità di accesso alle aree e delle zone per la sosta pubblica, la cessione dell'area destinata a verde pubblico e sottoposta a tutela integrale per la presenza della fonte dell'Ortale; nell'area di verde devono essere eliminate tutte le volumetrie e manufatti presenti con la possibile ricostruzione dei volumi riconosciuti urbanisticamente legittimi. La zona è sottoposta a valutazione integrata. **(Scheda orientativa n. Re 7)**

d. Castagneto:

- area P.A.1 Capanne

SUL massima mq 700 per prevalenti funzioni residenziali. L'intervento deve interessare la zona con lettera "c". L'altezza non può superare i due piani fuori terra. Per l'intervento, che si propone di rafforzare l'abitato di Castagneto, è prescrittivo la realizzazione e cessione delle aree di verde pubblico e parcheggi previsti all'interno dei comparti dalle presenti norme. Il piano attuativo non dovrà dare luogo ad una edilizia diffusa e separata, tipo villette, ma ricondursi ai nuclei dell'edilizia storica di San Godenzo ricollegando funzionalmente la nuova espansione ai contesti urbani presenti ed ai percorsi pedonali che collegano il paese alle zone del territorio aperto. **(Scheda orientativa n. Re 8)**

Articolo 23. Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni produttive

1. Nelle tavv. dalla 11.1 alla 11.5 ~~Nelle tav. 13.1~~ del Regolamento Urbanistico sono indicate con apposita campitura le aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni produttive.
2. Gli interventi sono subordinati a piano attuativo.
3. Le utilizzazioni ammesse con funzioni complementari di ristorazione e pubblici esercizi (bar e simili), sono le seguenti:
 - attività produttive;
 - attività produttive, svolte anche da aziende iscritte al settore agricolo, per la trasformazione dei prodotti agricoli, la lavorazione e commercializzazione del legname;
 - attività commerciali di vicinato e in medie strutture di vendita;

- attività direzionali.
 - artigianato di servizio;
 - attività pubbliche o di interesse collettivo;
 - pubblici esercizi e ristorazione;
 - attrezzature per lo sport e il tempo libero;
4. Non è ammessa la localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante e/o insalubri.
 5. Non sono ammesse utilizzazioni residenziali fatte salve quelle già presenti in edifici esistenti compresi all'interno dell'area.
 6. Per le zone produttive è prescrittivo la realizzazione di idonee cisterne per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui e la direttiva che favorisca l'installazione di impianti che utilizzino energie rinnovabili.
 7. Gli interventi e le utilizzazioni preferibilmente ammesse per ciascuna area sono qui di seguito disciplinati in modo specifico per ciascuna delle aree elencate con eventuali precisazioni, direttive e prescrizioni contenute nelle Schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari (Appendice B1):

Capoluogo:

**- area P.A.A.1
Ponticino**

SUL massima mq 3.000.

Altezza massima mt 7,50. L'area del Ponticino è finalizzata alla realizzazione di un piccolo distretto produttivo alternativo a San Bavello che dia risposte più ravvicinate all'abitato di San Godenzo.

E' prescrittivo per il piano attuativo il rispetto delle direttive di carattere geomorfologico e la risoluzione di tutte le problematiche connesse alla presenza della SS 67 con una strada parallela interna che non interferisca con la viabilità di carattere nazionale, aree adeguate per la sosta e la previsione di un ordinato impianto urbano con tipologie omogenee fra loro e opere di urbanizzazione, recinzioni ed arredi viari unitari.

In caso di non attivazione del piano da parte dei privati, l'Amministrazione Comunale può procedere alla predisposizione, su tutta l'area o su di una sua parte, di un Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa Pubblica secondo le procedure previste per legge.

L'area è sottoposta a valutazione integrata.

(Scheda orientativa n. Pa 1)

**- area P.A.A.2
Valittoli**

SUL massima mq 1.500.

Altezza massima mt 5,50.

L'area è destinata al piccolo artigianato di tradizione per dare risposta ad una produzione di eccellenza che può essere attivata anche in relazione alla presenza del Parco. L'intervento è subordinato alla riqualificazione della viabilità di accesso ed è sottoposto a valutazione integrata.

(Scheda orientativa n. Pa 2)

Castagno d'Andrea:

**- area P.A.A.1
Cilieggi**

SUL massima mq 1.800.

Altezza massima mt 5,50.

L'intervento si propone di dotare la frazione di Castagno di una contenuta zona produttiva che ospiti attività artigianali di qualità legate alla tradizione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e del sottobosco, **alla lavorazione e commercializzazione del legname**, anche in considerazione della presenza del Parco. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico e ambientale proponendo tipologie omogenee e opere di urbanizzazione unitarie sia per quanto attiene le recinzioni, le opere di arredo e quant'altro.

La zona è sottoposta a valutazione integrata.

(Scheda orientativa n. Pa 3)

San Bavello:

**- area P.A.A.1
Ponte alla Corella**

SUL massima mq 3.000.

Altezza massima mt 10,00.

L'intervento presenta analogie a quello di cui alla zona P.A.A.1 del Ponticino nel Capoluogo e si propone di completare e rafforzare il distretto di San Bavello. Il piano attuativo dovrà risolvere in modo adeguato le interferenze con la SS 67 dotando l'area di adeguata viabilità di accesso che non interferisca con la strada di interesse nazionale.

Le nuove costruzioni, che dovranno presentare caratteri tipologici e architettonici omogenei, devono contribuire a dotare il territorio di San Godenzo di *un ingresso di qualità architettonica* essendo il principale luogo di ingresso a sud che dovrà presentarsi con un ordinato sistema edificato interrotto da una idonea fascia di verde di arredo lungo la strada statale. Prescrittive sono tutte le norme a tutela del delicato sistema idrogeomorfologico in cui l'intervento si colloca e la realizzazione delle aree pubbliche lungo la strada che conduce a Corella.

Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, a cui è sottoposta la presente zona, dovrà considerare l'intera area indicata con tratteggio rosso nella tavola 11.3 del RUC e che comprende anche le zone sature produttive e il lotto libero La1 adiacenti; l'estensione dell'area indicata con il tratteggio rosso è da considerare come perimetro per la redazione di un "Piano Guida" al solo scopo di garantire una soluzione omogenea e una valutazione generale più corretta per l'attuazione degli interventi previsti dal RUC e non ha nessuna incidenza sui parametri edificatori del **P.A.A.1 e di quelli delle zone adiacenti esterne al comparto ma incluse nell'area di studio. Il piano attuativo potrà prevedere anche una diversa collocazione delle aree pubbliche (parcheggi,**

verde e viabilità) già realizzate riferibili alle zone sature e/o di saturazione (lotto libero).

L'intervento per garantire adeguate soluzioni relativamente alla viabilità di accesso potrà interessare anche aree esterne al comparto e all'area di studio.

L'area è sottoposta a valutazione integrata.

(Scheda orientativa n. Pa 4)

Casale:

- area P.A.A.1 Casale

SUL massima per attività produttiva mq 1.000 e mq 300 per funzioni produttive ~~direzionale/ricettivo-turistico~~ e commerciali oltre il volume dell'edificio esistente da collocare all'interno dell'area di pertinenza dello stesso e individuata nella Tav. 11.4 ~~nelle pertinenze dello stesso~~.

Altezza massima per le strutture produttive mt 5,50; altezza massima delle superfici destinate a funzioni complementari di ristorazione, ~~direzionali/ricettivo-turistico~~ e commerciale non superiore all'edificio esistente nel comparto.

L'intervento presenta analogie a quello di cui alla zona P.A.A.1 di Castagno a cui si fa riferimento per quanto contenuto nelle regole stabilite dal RUC per la zona.

Gli interventi sull'edificio esistente, di ristrutturazione e ampliamento, nei limiti di cui sopra possono, tramite progetto unitario, essere attuati autonomamente dal resto del comparto fermo restando la necessità di presentare un progetto unitario d'insieme che definisca l'impianto generale dell'area.

L'area è sottoposta a valutazione integrata.

(Scheda orientativa n. Pa 5)

Articolo 24. Aree di trasformazione e addizione differita

1. Nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 del Regolamento Urbanistico sono indicate con apposita campitura e simbologia le aree di trasformazione e addizione differita.
2. Relativamente alle aree a trasformabilità differita le nuove urbanizzazioni ed edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche operate attraverso la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici esistenti, la riorganizzazione delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, compatibili con le previsioni del piano strutturale nei limiti quantitativi, da quest'ultimo stabiliti, dell'offerta di spazi per le diverse funzioni considerate, non rivestono carattere prioritario, perché di minore rilevanza strategica, o perché subordinate all'intervenire di condizioni attualmente incerte, e comunque realizzabili in tempi non brevi. La disciplina e l'attuazione delle suddette trasformazioni è pertanto demandata a future varianti al presente Regolamento Urbanistico nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia.
3. In vigenza del presente Regolamento Urbanistico, nelle aree a trasformabilità urbanistica differita sono ammissibili:
 - l'esercizio delle attività selvicolturali e di pascolo;
 - l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia **con frazionamento delle unità immobiliari** (L.R. 1/2005), con il mantenimento dell'utilizzazione in atto degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, con esclusione della sostituzione edilizia e la demolizione con fedele ricostruzione;
 - le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - la realizzazione di elementi di viabilità temporanea nei soli casi in cui vi sia l'interesse pubblico, valutato con apposita deliberazione della Giunta Comunale;
 - l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento di attività di interesse pubblico, valutate con apposita deliberazione della Giunta Comunale.
- 5.** Le aree con destinazione pubblica inserite negli ambiti di cui al presente articolo possono essere realizzate da parte dell'Amministrazione comunale solo sulla base di un progetto definitivo, ai sensi di legge; tali opere possono essere realizzate anche da altri soggetti pubblici o società di privata gestione dei servizi a condizione che siano inserite nei piani di investimento del soggetto proponente e che rivestano un interesse pubblico. Le opere suddette, ai sensi **delle norme vigenti in materia dell'art. 68 della L.R. 1/05** sono da ritenersi opere od impianti di interesse pubblico
- 6.** Gli ambiti di trasformazione e addizione differita sono i seguenti:

Capoluogo:

- **area DIFF 1 – Cavina inferiore**
- **area DIFF 2 – Cavina superiore**
- **area DIFF 3 – La Torre**
- **area DIFF 4 - San Bavello (oss. n. 3)**