

Comune di Crespina Lorenzana  
*Provincia di Pisa*

# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI LORENZANA

Arch. **Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

Dott.ssa **Elisabetta Norci**  
*Elaborazione VAS*

**Studio di Geologia GeoApp**  
Geol. **Claudio Nencini**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
Ing. **Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

Pian. Jr. **Emanuele Bechelli**  
*Elaborazione grafica e Gis*

**P.E. Luca Melani**  
*Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio*

Geom. **Elisa Balestri**  
*Collaborazione Ufficio Tecnico*

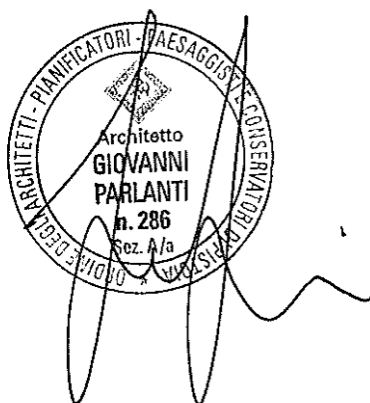
Ing. **Thomas D'Addona**  
*Sindaco*

Geom. **Gianluca Catarzi**  
*Ass. Urbanistica*

**Norme Tecniche di Attuazione**  
**(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)**  
*Estratto stato sovrapposto*

Approvato con Delibera CC. nr.                      del

*Gennaio 2018*



Comune di Crespina Lorenzana



## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1. Definizioni

1. Il Presente Regolamento Urbanistico costituisce atto di governo del territorio ~~ai sensi dell'art. 10 della L.R.1/2005 e s.m.i.<sup>4</sup>~~ ed è formato ai sensi dell'art. 230 della L.R.65/2014
2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.
3. Esso disciplina ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, in altre parole in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

### Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico ~~ai sensi dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1,~~ contiene:
  - a) l'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, coincidente con il perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;
  - b) l'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano complesso di intervento ~~di cui all'art. 56 della legge regionale 03.01.2005 n. 1<sup>2</sup>,~~ l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
  - d) l'individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
  - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati.
  - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
  - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
  - h) l'individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 della legge 8 giugno 1990 n. 142 e s.m.i. e dell'art. 3 della L.R. 22.07.1998 n. 38.
2. Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre:
  - a) la definizione delle fattibilità per fattori geologici, sismici e idraulici degli interventi di trasformazione dell'esistente e/o di nuova previsione ai sensi del DPGR n. 53/R 25.10.2011;
  - b) indicazioni e prescrizioni per la redazione della relazione geologica e geotecnica e sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche, sismiche e delle prospezioni geognostiche e geofisiche.

### Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

sensi dell'art. 55 comma 5 L.R. 1/2005; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i progetti esecutivi, non sia stata stipulata la convenzione nel caso di intervento soggetto a piani attuativi di iniziativa privata.

3. Ai sensi dell'art. 13 L.R.1/2005, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.

4. Le previsioni di cui al comma 2 e 3 possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.

5. L'Amministrazione Comunale, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.

6. L'Amministrazione Comunale procederà, entro tre anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, alla verifica della sua attuazione, attraverso un monitoraggio dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. L'Amministrazione Comunale stabilirà specifiche procedure per le fasi di consultazione con i cittadini finalizzata alla concertazione del programma stesso. A seguito di detto monitoraggio potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a P. A. di iniziativa privata non ancora attivati.

7. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza decade automaticamente, ad esclusione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi non ancora completamente ultimati.

8. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale scadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Regolamento.

9. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

#### **Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico**

1. Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.

#### **Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Quand'anche un suolo in conformità alla disciplina vigente sia suscettibile di edificazione non si potrà procedervi laddove le aree interessate manchino sia pur parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso peraltro, potrà darsi luogo ad edificazione laddove l'interessato si obblighi ad eseguire le predette opere nei modi ,tempi e con le garanzie stabilite dal Comune in conformità alla vigente disciplina locale.

2. La realizzazione di interventi dai quali conseguano nuove destinazioni residenziali, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:

- a) disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- b) capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- c) capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

3. In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno obbligatoriamente essere presenti, **oltre** le relative certificazioni delle Società Gestrici che dimostrino l'effettiva disponibilità all'erogazione dei servizi, **anche la documentazione tecnica che comprovi la disponibilità del servizio.**<sup>3</sup>

#### **Art.7. Regolamento Edilizio**

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di contrasto, di difformità di definizione, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del R.U. e del P.S.

#### **Art.8. Misure generali di conformità al PIT**

1. In merito al raggiungimento degli obiettivi del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. 37/2015, il Regolamento Urbanistico fa riferimento agli indirizzi per le politiche, applica le direttive e rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina d'uso.

2. In particolare nel territorio comunale di Crespina Lorenzana, per quanto riguarda il territorio di Lorenzana, dovrà essere rispettato per ogni intervento quanto indicato nei seguenti documenti:

- Scheda Ambito di Paesaggio 8 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

---

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiariae di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presenti norme

6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

## **Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione**

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Regolamento Urbanistico ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al R.U. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.

2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal R.U.

## **Art.13. Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico attuativo gli interventi di trasformazione urbanistiche ed edilizie sono soggette a Permesso di Costruire (Pdc) a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014 (PUC) o Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (SCIA) con le modalità e procedure previste dagli articoli **77 e seguenti della Legge Regionale 01/2005. art. 133 e seguenti della L.R. 65/2014 e s .m<sup>4</sup>**

2. Per la realizzazione di opere pubbliche dell'Amministrazione comunale l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato ai sensi del D.lgs del 12 aprile 2006, n.163 e successive modifiche, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

#### **Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.

2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle procedure del Regolamento Comunale appositamente approvato

#### **Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.**

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 29/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato	14,5 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo	7,0 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune	3,0 mq./ab.
- aree per parcheggi	4,5 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 18.0 mq./ab di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante la Superficie Utile Lorda (SUL). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume la previsione di - abitante equivalente pari a 40 mq di Sul - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

#### **Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi**

##### Insedimenti commerciali

1.Per ciascuna tipologia di esercizi di vendita (Commercio al dettaglio), in aggiunta agli standard previsti dall'articolo 5, punto 2, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

### **Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono articolati in rapporto alla classificazione di valore degli immobili, come risulta dal prospetto seguente. Il valore degli immobili è individuabile all'interno della schedatura di cui all'Allegato A

#### **A) EDIFICI VINCOLATI E DI RILEVANTE VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.R.V.)**

2. Si tratta per lo più di edifici con caratteri eccezionali e/o monumentali, per i quali si impone la totale conservazione attraverso le tecniche più appropriate, tese a inibire eventuali processi di degrado fisico, consentendo esclusivamente la rimozione degli elementi estranei recenti e valorizzando quelli più significativi.

Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

#### **Interventi ammessi**

3. Sugli immobili o complessi edilizi di cui all'art. 17.1 sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

#### **B) EDIFICI DI VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.Va.)**

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

#### **Interventi ammessi**

5. Sugli immobili o complessi edilizi sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, senza interventi sugli elementi verticali strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici ~~sono soggetti alla preventiva acquisizione del parere della commissione edilizia comunale o degli atti di assenso comunque denominati, di cui alla legislazione vigente ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazioni di materiali, di tecnologie costruttive, di inserimento di elementi tecnologici esterni o variazione della distribuzione interna che non soddisfa gli elementi strutturali; tali interventi,~~<sup>5</sup> oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge. **In deroga a quanto previsto al precedente comma 5 lettera d), sono ammesse lievi modifiche alle dimensioni delle finestre in facciata, soltanto al fine di ripristinare precedenti assetti compositivi o al fine di un obiettivo miglioramento del complesso della stessa. Tale proposta di modifica dovrà essere adeguatamente**

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

motivata da apposita relazione tecnica, che ne attesti e dimostri l'effettivo miglioramento e rispetto dell'assetto compositivo<sup>6</sup>.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale e comunque concordati con l'UTC.

11. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici.

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto

#### C) EDIFICI CON ELEMENTI DI VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.E.V.)

##### **Interventi ammessi**

13. Su tali immobili o complessi edilizi sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) addizioni volumetriche
- e) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

14. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale e risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo di cui all'art. 19 comma 1 lettera f); tali interventi, ~~soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia o degli atti di assenso comunemente denominati,~~<sup>7</sup> dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio.

15. Le addizioni volumetriche sono ammesse esclusivamente nelle zone omogenee di appartenenza che comprendono tale intervento e non dovranno contrastare con gli elementi di valore individuati all'interno delle schede di cui agli Allegati A.

#### D) EDIFICI DI SCARSO VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (E.S.V.)

##### **Interventi ammessi**

16. Su tali immobili o complessi edilizi sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 19 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

---

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27



~~17. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva sono soggetti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Edilizia.<sup>8</sup>~~

18. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

#### E) EDIFICI PRIVI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.P.V.)

##### **Interventi ammessi**

19. Su tali immobili o complessi edilizi sono consentiti tutti gli interventi previsti agli artt. 19 e 20 delle presenti norme secondo quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

~~20. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttiva, gli ampliamenti previsti nelle singole sottozone, gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di ristrutturazione urbanistica sono soggetti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Edilizia.<sup>9</sup>~~

21. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuati con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

#### F) EDIFICI NON CENSITI

22. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela, in quanto realizzati prima del 1954.

23. La classificazione del fabbricato dovrà essere redatta al momento di richiesta di intervento sullo stesso, ~~da parte di un tecnico abilitato~~ **tale classificazione potrà essere richiesta dall'UTC nell'ambito istruttorio della richiesta di titolo abilitativo, previa opportuna motivazione e valutazione delle caratteristiche meritevoli di tutela del fabbricato<sup>10</sup>.** Tale classificazione sarà redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

24. La nuova classificazione, indicante il valore dell'immobile, dovrà essere corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, senza che ciò costituisca variante al R.U.

##### **Interventi ammessi**

25. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

#### G) EDIFICI DEGRADATI

26. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientale. Nel caso tali edifici non siano stati censiti, dovrà essere preventivamente eseguita la procedura prevista dai commi precedenti e conseguentemente attribuita la classificazione di "edificio degradato"

##### **Interventi ammessi**

27. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale e nel rispetto di tutti gli interventi ammessi all'art.19. La ricostruzione, pertanto, potrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture

---

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.

28. La ricostruzione dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

29. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere :

- a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- c) estratto della tavola del Regolamento Urbanistico con individuazione dell'immobile;
- d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- f) documentazione fotografica dettagliata;
- g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

30. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PAI.

#### **Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo**

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- e) addizioni volumetriche
- f) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

**Le definizioni degli interventi edilizi di cui alla normativa nazionale e regionale, in caso di eventuali contrasti con le definizioni di cui ai commi successivi, sono sempre da considerarsi prevalenti.<sup>11</sup>**

2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire o di Segnalazione Certificata di inizio di attività.

#### **DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO**

##### **Manutenzione ordinaria**

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

---

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

#### FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con gli Uffici Comunali.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Ad eccezione degli edifici di valore, nuove aperture possono essere introdotte.

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata.

Infissi esterni: dovranno essere utilizzati serramenti in legno o simili<sup>12</sup> nella forma e nei colori tradizionali, è comunque ammesso compatibilmente con le caratteristiche degli edifici l'utilizzo di infissi in ferro, pvc e/o altro materiale compatibile per forma e colore con il contesto storicizzato del fabbricato ivi compreso il suo intorno ( è escluso l'alluminio anodizzato);

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici classificati Immobili di Valore e con parti di valore (per le parti rimaste integre) e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso : devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno o simili<sup>13</sup> verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

---

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente.
- L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee.
- nei tessuti storici, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

## **Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.**

### PISCINE

1.La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- a) l'opera non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere di sistemazione quali muri a retta, ciglioni, eventuali terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
- b) sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- c) la distanza minima dai fabbricati e dai confini sia di m 3;
- d) la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale o con ammattonato in laterizio o simile;
- e) il vano tecnico, dovrà essere interrato.

### PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO

2. Piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive , degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1) **per le residenze** è ammessa, ~~previa comunicazione all'ufficio urbanistica,~~<sup>14</sup> la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- 10 mq di SUL con la possibilità di aggetto/tettoia fino ad un massimo di 4 mq;
- Hin inferiore a ml 2,30;
- struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione.

2) **per le attività ricettive** in esercizio è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc.

- 25 mq di SUL
- struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura
- il manufatto è strettamente legato all'attività in esercizio e dovrà essere rimosso con ripristino dell'originario stato dei luoghi, in caso di cessazione dell'attività
- la realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento delle specie arboree esistenti.

---

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

## TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I – DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

#### Art.26. Disposizioni generali

1. E' considerato territorio rurale ai sensi dell'art. 64 comma 1 della L.R. 65/2014, tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014, come individuato dall'UTOE n. 7 - Territorio Agricolo e disciplinato dall'art.15 delle NTA del P.S.

2. Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi territoriali dei sub sistemi come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC provinciale.

3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola, il sub sistema funzionale naturalistico ambientale esterno alle UTOE, come individuate dal P.S sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016.

4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

5. Sono considerate attività agricole:

a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.

b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo

c) la silvicoltura

d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco

e) il vivaismo forestale in campi coltivati

f) gli allevamenti zootecnici

g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

7. In queste aree è ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, bed-breakfast), attività agrituristiche e di ristorazione.

8. In tutto il territorio rurale non sono ammessi allevamenti intensivi di animali equiparabili ad attività produttiva-industriale, fatte salve le Autorizzazioni esistenti in corso di validità. Sono altresì vietati allevamenti compatibili con l'attività agricola se collocati ad una distanza inferiore a metri 300 dal perimetro del territorio urbanizzato (UOE) fatte salve gli allevamenti soggetti o da assoggettare a Piano Attuativo.<sup>15</sup>

### **Art.26.1 - Agriturismo e Agricampeggio**

1. L'esercizio dell'agriturismo è riservato agli imprenditori agricoli singoli e associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile, in base alle disposizioni della LRT n. 30/2003 e sue modifiche ed integrazioni e del DPGR 74/r del 09/12/2014.

2. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente come prevista dalla LRT n. 30/2003 e s.m. e i. e del DPGR 74/r del 09/12/2014.

3. E' consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi abbiano le seguenti caratteristiche:

-25 mq di SUL

-struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura

-il manufatto è strettamente legato all'attività in esercizio e dovrà essere rimosso con ripristino dell'originario stato dei luoghi, in caso di cessazione dell'attività

-non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni

-non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);

-garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);

-garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;

-possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;

-prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

-la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.

-i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico

---

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare

3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà verificata con PTC 150 mq di superficie utile abitabile (sua) così come definita dal DPRG n.64/R del 11 novembre 2013.
4. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).
5. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
6. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).

#### **Art.28.2 - Manufatti aziendali**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:
  - a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
  - b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
  - c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
  - d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di **Pistoia Pisa**<sup>16</sup> e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
  - e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.29.2 delle presenti NTA.

#### **Art.28.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al successivo art.29 valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:
  - a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
  - b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

---

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.29.3 delle presenti NTA.

## **Art.29. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

### **Art.29.1 - Caratteristiche delle nuove abitazioni rurali**

#### 1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile Abitabile (SUA) così come definito dal DPRG n.64/R del 11 novembre 2013 , massima di mq 150;
- b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
- c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
- d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
- f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

#### 2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare materiali tipici del contesto rurale circostante.
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato **o similari<sup>17</sup>**, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali
- f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- h) Non è consentita:
  - la realizzazione di terrazze a tasca
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
  - l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

#### 3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

---

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27



Dimensioni:

(La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 5.000) superficie commisurata alla specifica attività e la SUL massima ammessa è di 200 mq.

Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

2.l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3.Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- Sub-sistema 4 - Fondovalle dei corsi d'acqua principali – **E8**
- Sub-sistema 5 - Territorio collinare agricolo sud – **E9**

### **Art.29.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

#### **Art.29.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.28.3 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)**

1. Per i fondi coltivati in massima parte a vigneto – oliveto **e**, coltivazioni specializzate di pregio **e coltivazioni di ortaggi**,<sup>18</sup> è ammessa la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale con dimensioni massime di mq.25 di SUL.
2. la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del R.U. non dovrà essere inferiore a 1500 mq di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione
3. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità podereale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale.
4. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;

---

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

5. Tali manufatti ~~se~~ realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;

~~6. Tali manufatti potranno anche essere eseguiti con le seguenti caratteristiche, e in tal caso la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire:~~

- ~~— i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia vista~~
- ~~— la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello~~
- ~~— La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane~~
- ~~— gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato ~~o materiale similare~~<sup>19</sup>~~
- ~~— la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;~~
- ~~— la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.<sup>20</sup>~~

~~67. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 5 e 6, Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:~~

- ~~- altezza massima mt. 2.40~~

~~78. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:~~

- ~~- metri 10 da abitazioni;~~
- ~~- metri 10 dal confine;~~
- ~~- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.~~

~~89. La formazione del titolo abilitativo di cui ai commi 5 e 6 è subordinata alla costituzione dell'impegno previsto all'art.12 comma 5 lettere a) e b) del DPGR n.63/R del 25/08/2016 tramite le modalità e forme che verranno stabilite dal Responsabile Area 3 Servizi al Territorio.~~

~~Nel caso in cui non saranno rispettate le condizioni di cui sopra :~~

~~a) in caso di rilascio di permesso a costruire, il mancato rispetto dell'impegno previsto all'art.12 comma 5 lettere a) e b) del DPGR n.63/R del 25/08/2016 equivale a difformità del titolo abilitativo con conseguente ripristino della situazione di legittimità;<sup>21</sup>~~

~~b) in caso di SCIA, il mancato rispetto dell'impegno previsto all'art.12 comma 5 lettere a) e b) del DPGR n.63/R del 25/08/2016 equivale a "false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato" con conseguente annullamento del titolo abilitativo e ripristino della situazione di legittimità.~~

<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

<sup>20</sup> Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare

<sup>21</sup> Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare

In ogni caso le opere realizzate in violazione del **comma 8 punti a e b** saranno ritenute in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, visto il contrasto con le presenti NTA. **L'annullamento dei titoli edilizi dovrà in ogni caso essere conforme alla normativa vigente.**<sup>22</sup>

**9.10.** I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Sub-sistema 4 - Fondovalle dei corsi d'acqua principali – **E8**

**Art.29.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.28.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)**

1.Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

2.I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

**Art.30. Aree boscate e vegetazione di ripa**

1.Nelle aree boscate e delle vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.).

2.Non è ammessa la realizzazione di nessun manufatto di cui a precedenti articoli 28 e 29.

3.Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

**Art.31. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**Art.31.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola**

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie di intervento di cui all'art.18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola , quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

---

<sup>22</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

### **Art.31.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie di intervento di cui all'art.18 delle presenti norme, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.72 della L.R.65/2014 e s.m.i..

### **Art.30.2.1- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso residenziale non agricola**

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.17 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile lorda complessiva pari a 150 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie utile lorda esistente.

2. Per le consistenze edilizie non inferiori a mq 36 di superficie utile abitabile (SUA), con destinazione d'uso residenziale sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile lorda (SUL) complessiva pari a 50 mq.

3. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato o **materiale simile<sup>23</sup>**, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità e non è ammesso il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

g) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

---

<sup>23</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere un SUL inferiore a 70 mq. Qualora tali interventi comportino aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SUA (superficie utile abitabile) derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38.

5. Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso non possono essere ricondotti alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica.

6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, **comunque fino alla sostituzione edilizia,<sup>24</sup>** non possono determinare aumento della sul (superficie utile lorda) esistente. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita.

7. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 effettuati su manufatti agricoli, che abbiano una sul (superficie utile lorda) non derivante dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38 e che non comportano la loro demolizione e ricostruzione, sono consentiti a condizione che sia previsto il loro contestuale ampliamento fino alla sua (superficie utile abitabile) massima di mq. 60. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita. Tali interventi sono ammessi esclusivamente con Piano di Recupero.

8. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

9. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegni a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

10. I nuovi usi dovranno essere esclusivamente di civile abitazione e per servizi alla residenza.

11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014.

12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) altezza massima mt. 4.50;

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto h/l:

- 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm

---

<sup>24</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

- 2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm
- g) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato o materiale simile<sup>25</sup>, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali
- h) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- i) Non è consentita:
- la realizzazione di terrazze a tasca
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
  - l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato
13. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
- metri 10 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
14. La superficie utile lorda (sul) viene definita dall'art. 10 del dpgr 64/r della regione toscana e per gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti:
- logge o portici con lato minore inferiore a mt. 2.00;
  - cantine o in genere locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone purché di altezza netta (hin) non superiore a mt. 2.40;
  - per gli interventi ricadenti in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola le autorimesse pertinenziali come definite dall'art 10 comma 3 lett. f) del dpgr 64/r della regione toscana fino ad un massimo di mq. 35 di sul per unità immobiliare;
  - vani tecnici di cui alla lett. i del comma 3 art. 10
  - volumi tecnici di cui alla lett. i del comma 4 dell'art. 10;
  - serre solari di cui alla lett. c del comma 5 dell'art. 10;
15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.
16. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:
- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
  - Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi
  - Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.
17. Tutti gli interventi del presente articolo che comportano la creazione di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere computate a cura dell'Ufficio Tecnico nel dimensionamento complessivo del P.S., fino all'eventuale esaurimento di detto dimensionamento.

#### **Art.31.4 - Piscine pertinenziali**

---

<sup>25</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
3. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

#### **Art.33.1.1 - Impianto storico – SOTTOZONA "A1."**

1. Rappresenta il Centro Storico di Lorenzana e Tremoleto i quali esprimono qualità storiche, artistiche e testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.
2. I tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

#### DESTINAZIONI D'USO

3. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, tendendo al miglioramento delle condizioni di vivibilità dei centri e all'innalzamento del livello di qualità della vita dei cittadini. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto, compatibili con la struttura edilizia esistente e che non creino disturbo alla vita del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi ammessi sull'immobile

4. Sono consentite le seguenti attività:

- residenziali
- artigianali tipiche e di servizio
- commerciali al dettaglio
- turistico-ricettive e di ristoro (alberghi, ristoranti, ecc)
- direzionali (studi professionali, uffici in genere)
- d'interesse pubblico.
- **Albergo diffuso<sup>26</sup>**

5. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

#### INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE

7. Nelle aree scoperte incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 18.

---

<sup>26</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

8. Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva cementificazione del centro storico.

9. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente per quegli interventi consentiti ai commi successivi.

#### INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI

10. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

11. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 18; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera.

12. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 18 e in conformità con la schedatura degli immobili, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza e con la medesima destinazione d'uso;
- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie utile lorda massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

13. Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici di valore o con parti di valore.

14. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore. In questi casi la Superficie Utile (SU) minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 35 mq.

15. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

16. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art.16 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

17. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi, così come definito dal Regolamento Comunale sugli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

18. Il sistema del Centro Storico, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo, la classificazione dei fabbricati, l'eventuale previsione di nuovi immobili da realizzare o ampliamenti degli stessi, comunque poste all'interno di tale zona dovranno essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica riconducibile al Piano Particolareggiato previsto dall'art.116 della L.R. 65/2014. **Tale Piano Particolareggiato dovrà essere preceduto da apposita regolamentazione Comunale di competenza Consiliare che ne disciplini e regoli le caratteristiche di inserimento architettonico/tipologico e le modalità costruttive ai fini del corretto mantenimento dei valori storico /ambientali esistenti.**<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare



- c) non sono consentite attività di commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- d) non sono consentite tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali

### **Art.33.2.2 – Nuclei residenziali sparsi: B3**

1. Tali zone individuano nuclei ed edifici singoli prevalentemente residenziali posti nelle urbane anche valore paesaggistico ambientale interne al Sistema Insediativo.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) non sono consentite le destinazioni commerciali;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

3. Fermo restando il carattere tipologico e formale degli edifici, sono ammessi limitati ampliamenti ed addizioni funzionali secondo i seguenti limiti:

- 15% della SUL delle strutture edilizie esistenti.

4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare le caratteristiche della tipologia esistente e dovranno essere realizzati con materiali e finiture congruenti con quelli esistenti;
- b) gli ampliamenti di cui sopra dovranno prevedere la preventiva demolizione degli interventi realizzati e non congruenti con la tipologia esistente;
- c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- d) gli interventi nelle zone B3, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture.

### **Art.33.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili**

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sui fabbricati appartenenti all'Unità di Spazio n.3<sup>28</sup> di cui all'art.17 comma 3 lettera D):

- a) Costruzione di posti macchina coperti/**garage**<sup>29</sup> qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a 30 mq; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

---

<sup>28</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.28

<sup>29</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.28

### **Art.33.2.5 – Ampliamento una tantum di edifici destinati ad attività non residenziali**

1. Per le unità immobiliari presenti nelle zone “B” con destinazione non residenziale e consentita nelle singole sottozone, non riconducibili a garage o annessi, ampliamenti “una tantum” di 30 mq di SU.

### **Art.33.2.6 –Aree di completamento residenziale : B4**

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al RU è ammessa l’edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell’apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato “B”.

2. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari da regolare attraverso atto pubblico<sup>30</sup>

### **Art.33.2.7 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC**

1. Tali zone individuano le aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all’intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al RU è ammessa l’edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell’apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato “B”.

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate per le zone B. Le destinazioni d’uso diverse dalla residenza sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% del volume oggetto dell’intervento o comunque ammissibile e solo se compatibili con la residenza. Non sono comunque ammesse attività produttive industriali ed artigianali, compreso l’artigianato di servizio.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, per le quali si applica l’art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del R.U. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione/monetizzazione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.

4. Ciascuna zona classificata PUC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell’allegato “B”.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari da regolare attraverso atto pubblico.

6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del RU, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l’area che, una

---

<sup>30</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.7

### **Art.33.5 - Zone a carattere prevalentemente produttivo –D**

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1 : Zone produttive e commerciali
- IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa

#### **Art.33.5.1 – Zone produttive e commerciali: D1**

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali ormai sature.

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori artigianali
- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi
- corrieri ed aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

2. Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo II per gli edifici privi di valore.

4. Ampliamento “una tantum” di edifici esistenti nei limiti del 15% della Superficie Utile Lorda esistente legittimata al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico.

#### Parametri urbanistici

5. Per gli interventi ammessi all'interno delle aree D1, valgono i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massima 40% del lotto;
- Altezza massima ml. 10 misurata al colmo;
- Distanza dai confini pari all'altezza massima degli edifici e non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Superficie a verde e parcheggio 30% del lotto.<sup>31</sup>

#### Prescrizioni generali

---

<sup>31</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 58

6. I corpi di fabbrica dovranno essere realizzati all'interno dei limiti di massima edificabilità, il volume e l'altezza massima di Piano devono intendersi come valori massimi non superabili.
7. All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di solai e interpiani, nel rispetto delle altezze utili riferite alle singole destinazioni d'uso ammesse.
8. In particolare i silos, i serbatoi, i camini, le apparecchiature per il condizionamento ed altri volumi tecnici devono, oltre che non superare l'altezza massima, essere rispettosi dei vincoli di sicurezza sismica e se posizionati sulla copertura essere schermati ed armonizzati con il corpo di fabbrica usando gli stessi materiali dei paramenti prospettici;
9. La distanza dalla strada di penetrazione e gli allineamenti lungo la viabilità di Piano sono tassativi;
10. Nei lotti di valle con allineamento circa parallelo al Torrente Tora il piano di calpestio dei manufatti dovrà essere di almeno 50 cm. superiore al piano di campagna attuale;
11. All'interno del corpo di fabbrica sono ammesse le destinazioni a deposito, magazzino, rimesse, uffici, spazi espositivi sempre che funzionali con l'attività produttiva principale od ad essa complementare.
12. Per ogni attività produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinarsi al custode, o al gestore od al proprietario per una volumetria non superiore a 360 mc., ricavata all'interno del corpo di fabbrica o con esso armonizzata e collegata.
13. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive coperte e di attrezzature scoperte ad esse connesse.
14. E' ammessa la costruzione in aderenza di una parete tra edifici posti su due lotti contigui, purché l'intero corpo di fabbrica risultante ed insistente sui due lotti presenti una soluzione architettonica unica.
15. E' ammessa in caso di unica proprietà di due lotti confinanti la presentazione di un unico progetto interessante i due lotti di proprietà.
16. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata e pavimentata un'area a parcheggi almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, e sempre all'interno del lotto, sulla parte fronteggiante la viabilità di Piano, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, in conformità a quanto prescritto al primo comma delle presenti prescrizioni ( 30%).
17. In tale area andranno piantumate essenze d'alto fusto, nella misura di un albero ogni 200 mq. di superficie fondiaria e lungo gli altri confini, laterali alla viabilità, siepi di essenza sempre verde, tutte indicate dall'Amministrazione Com.le e tipiche del luogo.
18. Nel resede sono vietate tassativamente: costruzioni distaccate dall'immobile principale e la costruzione di garages e di qualsiasi deposito sotterraneo.
19. Nell'area di pertinenza gli eventuali materiali di deposito all'esterno dovranno essere collocati nella parte meno visibile del lotto e schermati con siepi sempre verdi.
20. Non sono ammessi depositi di materiali di alcun genere situati nell'adiacente Zona Agricola.
21. Nell'esecuzione dei piazzali, della viabilità interna e delle recinzioni dei lotti dovrà essere sempre garantito lo scolo superficiale delle acque meteoriche del lotto.
22. Nel lotto deve essere mantenuto il 25% di area permeabile ai sensi della Del. G.R.T. n°230/94 e succ. modifiche ed integrazioni.<sup>32</sup>

**Art.33.5.2 –Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa : IDPn°**

1.Sono lotti residui inclusi all'interno di aree già soggette a Piano Attuativo la cui convenzione è già

---

<sup>32</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 58

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

#### **Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2).

2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo , esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc..

5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.

6. Nell'ambito della progettazione di nuove aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere utilizzate esclusivamente essenze autoctone.

7. Nelle zone F2 è ammessa l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.<sup>33</sup>

#### **Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

---

<sup>33</sup> Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare

5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SUL con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SUL e fino ad un massimo di 600 mq di SUL è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

7. **Nelle zone F3 è ammessa l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.**<sup>34</sup>

#### Aree di rispetto cimiteriale

1.Sono le aree perimetrare con apposito simbolo grafico negli elaborati di R.U. per un raggio di 200 metri dall' impianto cimiteriale, in coerenza e conformità ai contenuti del Piano Regolatore Cimiteriale in vigore. Sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta a salvaguardia degli interessi pubblici di natura igienico sanitaria, di tutela della sacralità dei luoghi, di garanzia delle possibilità di espansione dei cimiteri. Per la specifica disciplina si deve fare riferimento ai contenuti del R.D. n.1265/1934, del D.P.R. n. 285/1992, della legge n. 166/2002, del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria, oltre a quanto previsto dal citato strumento di programmazione e pianificazione settoriale.

2.L' ampliamento dei cimiteri esistenti può essere approvato dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, ad una distanza dai centri abitati inferiore a 200 metri, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorra una delle condizioni previste all'articolo 28, comma 1 lettere a) e b) della legge 1 agosto 2002, n. 166. A seguito della esecuzione degli ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

3.All'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, previo parere favorevole dell' azienda sanitaria locale ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie come modificato dall'art. 28 della Legge 166/2002. A tal fine sono consentite, oltre a quanto disposto dalle presenti norme sull' attrezzatura cimiteriale, le seguenti utilizzazioni dei suoli:

- parcheggi pubblici e aree verdi a servizio del cimitero;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale, e viabilità di accesso agli impianti e attrezzature cimiteriali;
- reti infrastrutturali (idriche, fognarie, per metanodotti, gasdotti, elettrodotti e simili) e/o impianti tecnologici comprese le stazioni radio base e le antenne per telefonia cellulare e telecomunicazioni in genere;
- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole per la ordinaria coltivazione del suolo;
- usi correlati ad attività produttive o di commercio ( se limitati alla movimentazione merci e materiali, attraverso la sosta e manovra automezzi);

attività ricreative all'aperto

altre attività di pubblico esercizio ed a carattere ricettivo, ove compatibili con gli interessi tutelati dal vincolo cimiteriale.

4.E' altresì ammessa, con esclusione delle zone A, la costruzione di chioschi, costituiti da piccoli manufatti amovibili e precari per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, soggetti a concessione per l' occupazione di suolo pubblico e a autorizzazione a titolo provvisorio.

---

<sup>34</sup> Modificato a seguito dell'approvazione di specifica mozione consiliare

5.Sugli edifici esistenti entro le aree di rispetto dei cimiteri sono da ritenersi compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Sugli stessi sono consentiti, se non in contrasto con la disciplina del patrimonio edilizio prevista dal presente regolamento o con specifiche disposizioni di legge statali e regionali, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, e l'ampliamento " una tantum" fino al 10% dell' esistente superficie utile lorda (SUL) come definita dal vigente Piano Strutturale, purché non comportanti cambio della destinazione d'uso o aumento dei carichi urbanistici e del numero delle unità immobiliari.

6.Per i cimiteri esistenti sono riportate, sugli elaborati del Regolamento Urbanistico, le distanze di rispetto corrispondenti alle riduzioni vigenti al momento dell'adozione del presente Regolamento.

7.Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

8.Le fasce di rispetto indicate nelle tavole del R.U., corrispondenti alla distanza di 200 ml. dall'area cimiteriale, in caso di interventi ricadenti in prossimità del perimetro di dette fasce di rispetto, dovranno essere certificati da apposito rilievo strumentale, eseguito da tecnici specializzati in materia.<sup>35</sup>

#### **Art.35.4 - Zone per impianti tecnologici: F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

#### **Art.35.5 - Aree destinate a parco pubblico con valore naturalistico e paesaggistico: F5**

1. Sono le zone del territorio comunale coperte in prevalenza da vegetazione, destinate a parco urbano o territoriale.

2. Fino all'attuazione delle previsioni di piano è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole, forestali di piantumazione e mantenimento degli alberi.

3. Nelle zone F5 si opera per intervento edilizio diretto in base ad un progetto complessivo di utilizzazione di iniziativa pubblica o privata.

---

<sup>35</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7

4. Quando la realizzazione degli interventi sia di iniziativa privata sarà disciplinata da apposita Convenzione tra la proprietà o gli Enti gestori e l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle attrezzature e degli spazi, le modalità di gestione, i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi.
5. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta e di gioco, altre attrezzature compatibili con l'ambiente naturale.
6. Sono inoltre consentite piccole costruzioni di servizio nella misura strettamente necessaria all'esercizio delle attività sportive e ricreative ivi previste, e nel rispetto dei valori paesaggistici e naturalistici.
7. I parcheggi saranno dimensionati in rapporto al prevedibile carico urbanistico.
8. Le strutture di servizio e gli spazi verdi attrezzati dovranno rispettare i requisiti di sicurezza, igienico-sanitari e di fruibilità d'uso da parte di persone diversamente abili.

### **Art.36. Aree agricole interne al sistema insediativo : E3**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato, nelle quali viene svolta marginalmente l'attività agricola.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola; non è comunque ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II. Sono inoltre consentiti sui fabbricati esistenti, ampliamenti della superficie utile lorda nella misura del 10% della SUL esistente.
4. Fermo restando che le zone agricole E3 sono inedificabili, le superfici aziendali presenti in queste aree possono essere computate ai fini della redazione dei PAPMAA per l'edificazione in altre zone agricole.

### **Art.36.1 - Aree agricole di salvaguardia dei nuclei storici e di pregio : E3p**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato, aventi caratteristiche di marginalità e di pregio rispetto al tessuto storico. Sono l'intorno territoriale del nucleo storico e del tessuto insediativo e rappresentano un ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo e identitario con il tessuto storico.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II. Sono inoltre consentiti sui fabbricati esistenti, ampliamenti della superficie utile lorda nella misura del 10% della SUL esistente. Tali ampliamenti sono realizzabili esclusivamente con Piano di Recupero.

### **Art.37. Aree a Verde Privato: VPR**

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U., ove sono esclusivamente consentite le attività legate al tempo libero comprensive di piscine e campi da gioco e di orticoltura e giardinaggio, comprensive degli arredi da giardino, gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto dalle presenti norme. In dette zone devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari le alberature e le sistemazioni a verde; è comunque consentita la creazione di parcheggi pertinenziali, purchè non vi sia alterazione della permeabilità dei suoli.



2. Fermi restando gli allineamenti stradali ~~e previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale,~~<sup>36</sup> dette aree potranno essere comunque utilizzate per realizzazione degli interventi ammessi sul PEE nelle relative zone di appartenenza.

**Art.38. Attrezzature private di interesse generale: Gn°**

1.Gli ambiti “G” comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, a carattere privato ma di uso pubblico, da attuarsi con interventi di iniziativa prevalentemente privata convenzionati.

2.Esse sono disciplinati singolarmente con apposita scheda normativa di cui all’Allegato B.

3.In tutti gli ambiti “G” la tipologia degli edifici, la sistemazione delle aree libere e dei parcheggi deve essere adeguata al contesto in cui sono collocati; devono inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni del PS relative alle Unità di paesaggio ed alle Invarianti Strutturali eventualmente presenti nonché le norme per il patrimonio edilizio esistente di cui all’art. 17 delle presenti norme.

4.Tutti gli interventi previsti devono essere finalizzati alla riqualificazione degli interi ambiti ed al superamento delle condizioni di degrado in atto.

---

<sup>36</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.27

## CAPO III - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

### Art.39. Caratteri generali

1. Il RU individua con specifici simboli grafici la parte del territorio destinata alla mobilità: negli elaborati in scala 1:2.000 compaiono le seguenti infrastrutture:

- a) viabilità meccanizzata esistente
- b) viabilità meccanizzata di progetto

### Art.39.1 - Aree per la viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto

1. Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle strutture viarie data dal RU è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera che comunque dovrà rimanere all'interno della fascia di rispetto.

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate dal progetto esecutivo dell'opera stradale ad aree verdi di corredo alla viabilità come pure a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di Piano pur rimanendo in edificabili.

3. In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con larghezza stabilita dal progetto dell'opera.

4. All'interno delle aree di rispetto è consentita la costruzione, a titolo temporaneo e mediante apposite convenzioni, di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

5. E' vietata qualsiasi altra costruzione ad eccezione di cabine elettriche, telefoniche, per il metano ed attrezzature simili di tipo tecnologico; per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi consentiti dalla zona di appartenenza, eventuali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi verso il fronte stradale.

6. Le aree pubbliche a corredo della viabilità saranno precisate nella forma definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti; le aree verdi a corredo della viabilità possono essere attraversate per l'accesso agli edifici e ai lotti privati. Dette aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti autorizzati alla realizzazione della viabilità.

7. Il progetto stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche dell'integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

8. Nelle aree agricole, la viabilità vicinale e comunque quella attualmente non provvista di bitume, non potrà essere asfaltata o pavimentata. E' ammessa una deroga esclusivamente sulla viabilità di innesto sulla via Provinciale n.43, per la quale è consentita la pavimentazione con asfalto ecologico di colore chiaro per uno sviluppo massimo di 200 ml dall'asse della strada Provinciale.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.21

## CAPO IV – EDILIZIA SOSTENIBILE E QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI

### Art.40. Edilizia sostenibile

1. Il Regolamento Urbanistico persegue obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente, favorendo ed incentivando costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, la fruibilità, l'accessibilità e la sicurezza per ogni tipo di utente, estesa anche al complesso degli insediamenti.

2. Il RU definisce le disposizioni che avranno carattere obbligatorio per tutti gli interventi diretti, diretti convenzionati e per i piani attuativi, mentre il Regolamento Edilizio:

- contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1;
- individua soluzioni volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente.

- considera i dati climatici locali e fornisce indicazioni in ordine all'orientamento ed alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;

- promuove l'utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie eco efficienti, nella previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente;

- stabilisce una soglia minima di sostenibilità al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici di cui al successivo comma 3, e gradua gli stessi a seconda del livello di sostenibilità raggiunto nella progettazione.

3.Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e ristrutturazione edilizia che, recepiscono le specifiche di edilizia sostenibile di cui al precedente comma, tenendo conto dei valori paesaggistici presenti, beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, con la possibilità di incrementare fino ad un massimo del 10% la Sul ammissibile dalle presenti norme.

4. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio, integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi dovrà tenere conto delle "Normativa Regionale di settore vigente", approvate con D.G.R. n.322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.

### Art.41. Requisiti minimi riguardanti gli interventi edilizi residenziali

I requisiti minimi sono finalizzati al risparmio delle risorse ambientali, pertanto, è obbligatorio per ogni nuovo edificio il rispetto delle seguenti prescrizioni di risparmio idrico ed energetico:

a) **Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.**

1.I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni **rilevanti**<sup>38</sup> che riguardino almeno il 50% delle Sul devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

---

<sup>38</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

## **TITOLO V: DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE**

### **Art.50. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna**

#### **Art.50.1 - Disposizioni generali**

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati preferenzialmente con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.
2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza degli insediamenti.
3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

#### **Art.50.2 - Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo**

1. Ogni trasformazione di nuova edificazione (intesa come realizzazione di nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti) deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio.
2. Gli interventi di nuova pavimentazione su viabilità poderali e vicinali esistenti, dovranno essere realizzati con asfalti drenanti o materiali artificiali che garantiscano pari permeabilità; dovranno essere realizzate adeguate canalette laterali di raccolta delle acque meteoriche e nel caso siano già esistenti, se ne dovrà verificare la portata in funzione della nuova permeabilità della viabilità, condizionando l'intervento all'adeguamento della sezione idraulica

#### **Art.51. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche superficiali**

1. Gli obiettivi di tutela sono perseguibili esclusivamente attraverso la regolamentazione di nuovi prelievi e la periodica revisione delle concessioni ed attingimenti in essere svolti dagli uffici competenti della Provincia di Pisa e della Autorità di Distretto Idrografico.
2. Le richieste di rinnovo delle concessioni o autorizzazione oltre che agli **uffici della Provincia di Pisa** **dell'Ente Competente**<sup>39</sup> e della Autorità di Distretto Idrografico, vengono inoltrati

---

<sup>39</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

all'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività o SCIA sulla base della documentazione allegata, consistente:

- le caratteristiche dell'opera di derivazione,
- l'entità dei quantitativi idrici disponibili,
- gli effetti indotti sul corso d'acqua sulla disponibilità residua in base all'entità di prelievo e degli afflussi idrici.

3. L'A.C. si riserva, sulla base dei risultati della relazione tecnica, di richiedere la revoca o sospensione della concessione.

## **Art.52. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo**

### **Art.52.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità sotterranee**

1. L'Amministrazione Comunale porrà i presupposti per la creazione di una banca dati delle condizioni idrogeologiche inserendo nel Sistema Informativo comunale i dati relativi al livello della falda idrica (misure piezometriche) e alla qualità delle acque (analisi chimiche e fisico - chimiche) di volta in volta provenienti dagli studi, dalle indagini e dai monitoraggi eseguiti a supporto di progetti di qualsiasi natura, sia di tipo edificatorio, di bonifica, che di ricerca di nuove risorse idriche. I dati tabellari dovranno essere riferiti alla localizzazione di punti di captazione e di prelievo georeferenziati con un dettaglio non inferiore alla scala 1:5.000.

### **Art.52.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo**

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo.

2. I documenti di richiesta di ricerca di nuove risorse idriche oltre che agli uffici competenti della Provincia di Pisa e della Autorità di Distretto Idrografico, vengono inoltrati all'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività o SCIA sulla base della documentazione allegata, consistente:

- nella Relazione geologica e idrogeologica,
- nel quadro dei vincoli,
- nel Progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.

3. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, oltre agli uffici **dell'Ente Competente** **competenti della Provincia di Pisa<sup>40</sup>**, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. comprensivi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.

## **Art.53. Disposizioni generali relative al risparmio idrico**

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato

---

<sup>40</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

- e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

## **Art.57. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico**

### **Art.57.1 - Monitoraggio**

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti, da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile e radiotelevisivi oltre che dalle centrali di distribuzione di energia elettrica.
2. L'A.C. **provvederà potrà provvedere<sup>41</sup>** a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

### **Art.57.2 - Disposizioni generali**

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.
2. I progetti di nuovi impianti fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:
  - a) la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
  - b) la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
  - c) i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.
3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

---

<sup>41</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.27

### **Art.58. Disposizioni particolari relative alle criticità del territorio**

1. In questo articolo si dettano disposizioni in merito al superamento delle principali criticità del territorio; in relazione alle principali previsioni urbanistiche, descritte nelle Schede norma di Allegato B, si dovrà fare riferimento ai contenuti delle schede di Valutazione Ambientale, Allegato A al Rapporto Ambientale della VAS.

#### **Art.58.1 - Approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica**

1. L'approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica rappresentano, con l'inefficienza della depurazione delle acque, i fattori di maggiore criticità del territorio. In considerazione dei tempi previsti per l'attuazione degli interventi di POT a livello di ambito territoriale in queste norme si prescrive che l'attuazione di ogni previsione sia subordinata alla verifica delle capacità di approvvigionamento idrico del sistema nel quale essa si colloca e, se valutato inefficiente, sia subordinata alla realizzazione di un sistema di approvvigionamento idrico da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati.

### **Art.59. Tutela del paesaggio**

1. L'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche residenziali e infrastrutturali comporterà inevitabilmente un impatto, essenzialmente negativo, sul paesaggio e sulla estetica dei luoghi, per l'introduzione di nuove strutture edificate e il relativo consumo di suolo.

2. Nell'ambito della pianificazione si è evitato di interessare le aree caratterizzate dalla presenza delle Emergenze Ambientali e di significative Risorse Naturali da tutelare.

3. La tutela del paesaggio inteso come risorsa del territorio di Lorenzana nei confronti dei nuovi insediamenti può essere gestita predisponendo una particolare progettazione, supportata da strumenti e metodi che possano supportare la valutazione, al tal fine si dispone che i progetti esecutivi relativi alle nuove previsioni assoggettate a Piano Attuativo, siano supportati da simulazioni dell'inserimento del progetto nel paesaggio, rendering fotorealistico.

4. Nelle Schede Norma di cui all'Allegato B, si dettano ulteriori disposizioni, che per gli interventi di maggiore rilevanza potranno riguardare la ricostituzione degli elementi caratteristici del paesaggio, o se non possibile all'interno del lotto di competenza, la realizzazione di opere compensative o interventi in aree degradate del territorio comunale.

#### **Art.59.1 - Indirizzi e modalità esecutive sulla qualità degli interventi per la tutela del paesaggio rurale**

##### Viabilità di interesse storico – ambientale

1. Tutta la viabilità pubblica, di interesse pubblico o aperta comunque al pubblico transito che presenti elementi di antica formazione quali pavimentazioni, canalizzazioni, muri in pietra o laterizio ed altri elementi costruttivo di finitura, deve essere salvaguardata mantenendo le caratteristiche originarie.

2. Dovrà inoltre essere salvaguardato il tracciato originario qualora rappresenti una testimonianza da mantenere.

3. Ogni intervento sulla viabilità, sia per la sistemazione che per la posa in opera di reti e impianti tecnologici, dovrà prevedere il ripristino delle caratteristiche originarie, previo rilascio di autorizzazione.

#### Terrazzamenti

4. Tutti gli interventi che vanno ad interessare la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie a terrazzamento devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti al minimo indispensabile;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche.

#### Assetti arborei di cui alle specie dell'Allegato A della 39/2000<sup>42</sup>

5. Gli interventi che interferiscano con aree caratterizzate dalla presenza di superfici boscate o di filari alberati devono essere improntati alla loro salvaguardia; quando ciò non sia possibile si dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di messa a dimora di superfici boscate o di filari alberati impiegando le medesime specie autoctone o altre autoctone coerenti con il paesaggio vegetale circostante.

6. Nei casi in cui per gli interventi su aree boschive o parzialmente boschive sia previsto un uso consistente di specie arboree si deve:

- fornire l'elenco delle specie impiegate con descrizione cartografica delle macchie arboree e arbustive;
- impiegare nelle piantagioni e negli inerbimenti specie autoctone e coerenti con il paesaggio vegetale circostante;
- disporre la vegetazione in modo da valorizzare vedute e scorci panoramici;
- mascherare elementi presenti nell'area di intervento che risultino dissonanti o privi di qualità.

#### Coltivazioni e riordini

7. Nelle pratiche di coltivazione agraria e nei riordini fondiari ci si deve attenere ai seguenti indirizzi:

- gli interventi devono essere improntati alla salvaguardia degli assetti naturali e seminaturali quali filari alberati, associazioni riparie e macchie boschive;
- non possono essere trasformate in coltivi le aree boschive di valore paesaggistico e naturalistico;
- le aree da destinare a nuove coltivazioni non devono interessare terreni in forte pendenza con caratteri di instabilità, avendo cura di preservare i vigneti e gli oliveti storici;
- dovranno essere evitati consistenti sbancamenti;
- è necessario conservare e migliorare l'assetto idrografico minore evitando di interrompere il deflusso delle acque, mantenendo e integrando le fasce di vegetazione esistenti;
- le scarpate non dovranno avere eccessiva pendenza ed dovranno essere inerbite; nel caso sia necessario realizzare muri di sostegno vanno privilegiati quelli a "secco" o altre soluzioni tipiche del luogo;
- nelle realizzazioni di opere in genere deve essere privilegiato l'uso del legno e del pietrame rispetto al cemento, intervenendo con tecniche di ingegneria naturalistica.
- le attività agropastorali ancora attive nel territorio comunale, dovranno essere incentivate con specifiche misure e regolamenti comunali.

---

<sup>42</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26