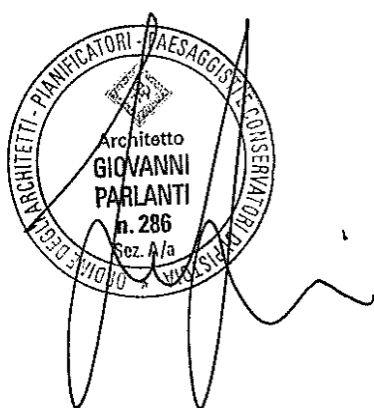


Comune di Crespina Lorenzana  
*Provincia di Pisa*

# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

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*

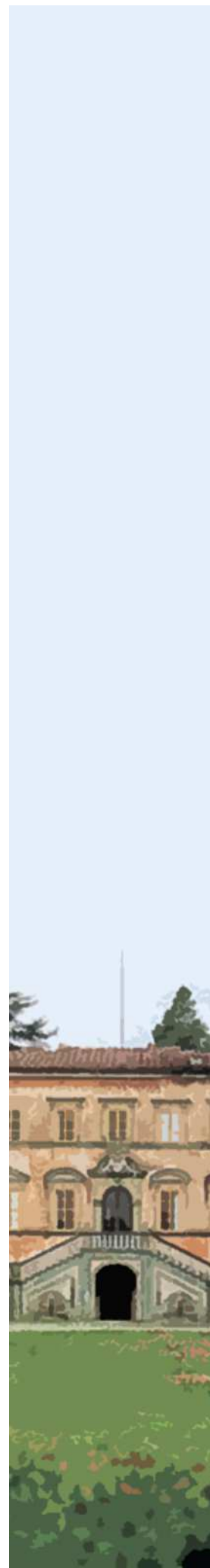
Ing. **Thomas D'Addona**  
*Sindaco*

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

**Norme Tecniche di Attuazione**  
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e a seguito del pronunciamento del Genio Civile)

Approvato con Delibera CC. nr.                      del

*Maggio 2018*



## INDICE

TITOLO 1 – Disposizioni generali .....	5
CAPO I Contenuti ed efficacia del Regolamento urbanistico. ....	5
Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	5
Art. 2 Elaborati costitutivi.....	6
Art. 3 Regolamento urbanistico in rapporto allo stato conoscitivo del piano strutturale.....	8
Art. 4 Regolamento urbanistico in rapporto ai contenuti progettuali del piano strutturale .....	9
Art. 5 Validità del Regolamento urbanistico comunale.....	9
Art. 6 Aree non Pianificate .....	11
Art. 7 Poteri di deroga.....	11
Art.8 Salvaguardie e norme transitorie .....	11
Art.9 Perimetro dei centri abitati.....	12
Art.10 Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico.....	13
CAPO II Monitoraggio .....	14
Art.11 Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni .....	14
Art.12 Monitoraggio e aggiornamento.....	14
TITOLO 2 – Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	16
CAPO I Modalità di Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	16
Art.13 Strumenti di Attuazione del Regolamento Urbanistico .....	16
Art.14 Piani Attuativi.....	16
Art.15 Interventi Diretti .....	18
Art. 16 Condizioni per l’ attuabilità degli interventi.....	19
CAPO II Disciplina della destinazione d’uso e degli interventi urbanistico - edilizi .....	20
Art. 17 Destinazioni d’uso .....	20
Art. 18 Destinazioni d’uso residenziale .....	21
Art. 19 Destinazioni industriale- artigianale.....	21
Art. 20 Destinazioni d’uso commerciale.....	22
Art. 21 Destinazioni d’uso turistico ricettiva .....	24
Art. 22 Destinazioni d’uso direzionale .....	25
Art. 23 Destinazioni d’uso servizi.....	25
Art. 24 Destinazioni d’uso commerciale all’ingrosso e depositi .....	26
Art. 25 Destinazioni d’uso agricola .....	27
Art. 26 Edifici destinati ad usi diversi da quelli ammessi.....	27
Art.27 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	28
CAPO III definizioni e gestione degli interventi Urbanistico - Edilizi.....	38
Art. 28 Definizioni Tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico edilizi.....	38
Art. 29 Elementi edilizi costitutivi o a corredo delle costruzioni .....	44
Art.30 Elementi architettonici di arredo privi di rilevanza urbanistico – edilizia.....	49
Art.31 Parametri Edilizi .....	51
Art.32 Parametri Urbanistici .....	61
Art.33 Standard Urbanistici .....	68
Art.34 Tolleranze .....	70
Art.35 Distanze .....	71
Art.36 Dimensione minima degli alloggi.....	73
Art.37 Disposizioni per gli insediamenti commerciali – Dotazione Parcheggi.....	73
Art.38 Parcheggi Privati.....	77
Art.39 Piscine.....	79
Art.40 Campi da gioco .....	79
CAPO IV Edilizia sostenibile e qualità degli insediamenti .....	81
Art.41 Edilizia sostenibile.....	81

Art.42	Requisiti minimi riguardanti gli interventi edilizi residenziali.....	82
Art.43	Produzione energia da fonti rinnovabili .....	84
Art.44	Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità .....	88
Art.45	Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione .....	89
Art.46	Regole di qualificazione del suolo pubblico e verde negli interventi privati e pubblici.....	90
Art.47	Disciplina del verde .....	91
Art.48	Predisposizione raccolta differenziata (spazi pubblici/uso collettivo) .....	91
TITOLO 3 –	Usò e trasformazione delle risorse rurali .....	93
CAPO I	Disciplina del subsistema agricolo – gli elementi per l’uso e la tutela.....	93
Art.49	La classificazione del territorio agricolo .....	93
Art.50	Zone agricole ordinarie “E1” .....	95
Art.51	Zone agricole di interesse paesaggistico “E2”.....	96
Art.52	Zone agricole ordinarie interne alle UTOE “E3” .....	99
Art.53	Zone agricole speciali “Orti periurbani “E4 .....	100
Art.54	Attività agricole interne alle UTOE “Ag” .....	101
Art.55	Zone agricole speciali Agrigarden “EAg” .....	101
Capo II –	Disciplina del sub sistema agricolo – Gli elementi per la conservazione e la trasformazione.....	102
Art.56	Le utilizzazioni compatibili del patrimonio edilizio rurale esistente.....	102
Art.57	Disposizioni per la salvaguardia delle zone agricole e degli edifici rurali .....	103
Art.58	Gli interventi compatibili con il patrimonio edilizio rurale con destinazione d’uso agricola.....	105
Art.59	Gli interventi compatibili con il patrimonio edilizio rurale con destinazione d’uso non agricola.....	105
Art.60	Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola.....	108
Art.61	Nuove abitazioni rurali .....	111
Art.62	Manufatti aziendali .....	113
Art.63	Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici .....	114
Art.64	Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali .....	114
Art.65	Annessi per soggetti diversi dall’IAP art. 6 del Regolamento 5R/2007 – 7R/2010 specifico per area “Cenaia orti periurbani” .....	118
Art.66	Caratteristiche dei nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici .....	120
Art.67	Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale .....	123
Art.68	Interventi di sistemazione ambientale .....	123
TITOLO 3 –	Usò e trasformazione delle risorse insediative e produttive .....	128
Capo I –	La disciplina del subsistema insediativo .....	128
Art.69	La classificazione degli insediamenti .....	128
Art.70	L’ambito dell’edificato storico .....	128
Art.71	L’ambito dell’edificato di recente formazione .....	135
Art.72	Aree a Prevalente destinazione turistica ricettiva di collina.....	155
Art.73	L’ambito dell’edificato previsto dal Regolamento Urbanistico .....	157
Art.74	Aree soggette a Piano di Recupero - RQ.....	158
Art.75	Verde privato .....	166
Capo II –	La disciplina del subsistema produttivo.....	167
Art.76	La classificazione degli insediamenti produttivi .....	167
Art.77	Aree produttive in saturazione “D1” .....	167
Art.78	Aree produttive di completamento “D2” .....	170
Art.79	Aree produttive previste dal R.U. “D3” .....	172

Art.80 Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo .....	174
Art.81 Aree sottoposte a P.A. secondo il previgente S.U. ....	177
Art.82 Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U. ....	177
Art.83 Deroghe sull'altezza massima .....	177
Art.84 Aree pertinenziali private .....	178
Capo III – I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico .....	179
Art.85 La classificazione dei servizi e delle attrezzature .....	179
Art.86 Zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo.....	180
Art.87 Zone adibite ad attività private di interesse collettivo .....	182
Art.88 Zone adibite a verde pubblico.....	184
Capo IV – Disposizioni relative al sistema infrastrutturale : servizi e mobilità .....	187
Art. 89 Disposizioni generali. ....	187
Art. 90 Impianti per il servizio di distribuzione carburanti – Classificazione e regolamentazione degli interventi. ....	187
Art. 91 Viabilità. ....	190
Art. 92 Piste ciclabili e percorsi pedonali .....	192
Art. 93 Parcheggi pubblici classificazione e regolamentazione degli interventi .....	192
TITOLO 4 – Disposizioni particolari.....	193
CAPO I Aree a vincolo speciale .....	193
Art. 94 Fasce di rispetto stradale.....	193
Art. 95 Aree di rispetto cimiteriale .....	194
Art. 96 Fasce di rispetto ai depuratori.....	196
Art. 97 Distanze dagli elettrodotti.....	196
Art. 98 Area di rispetto dei pozzi per acqua ad uso potabile .....	197
Art. 99 Vincolo Idrogeologico .....	197
Art. 100 Vincolo Paesaggistico.....	197
Art. 101 Boschi .....	198
CAPO II Specifiche per le invariati strutturali di tutela.....	200
Art. 102 Edifici per il culto, ville ed immobili di particolare valore .....	200
Art. 103 Edifici, annessi e manufatti, presenti nella pertinenza di edifici invariati o in ambiti ambientali invariati .....	200
Art. 104 Giardini, parchi delle ville ed ambiti ambientali invariati.....	201
Art. 105 Percorsi e viabilità di interesse storico e paesistico.....	201
Art. 106 Fossi canali e specchi d'acqua.....	202
Art. 107 Parchi ambientali .....	202
Art. 108 Parchi sportivi.....	203
CAPO III Disciplina del subsistema fluviale .....	205
Art. 109 La salvaguardia e gli interventi ammessi.....	205
CAPO IV Prescrizioni Ambientali dalla VAS.....	206
Art. 110 Prescrizioni .....	206
TITOLO 5 – Attitudine alla Trasformazione dei suoli - Prescrizioni di carattere geologico .....	213
Art. 111 Salvaguardie dell'assetto idraulico .....	213
Art. 112 Salvaguardie dell'assetto idrogeologico .....	215
Art. 113 Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.....	219
Art. 114 Criteri per la redazione della carta della fattibilità .....	220
Art. 115 Carta della fattibilità .....	237

## TITOLO 1 - Disposizioni generali

### CAPO I Contenuti ed efficacia del Regolamento urbanistico.

#### Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del piano strutturale e alle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
2. In ambito insediativo definisce la struttura urbana di base, i caratteri di riferimento, in termini di sinergia e di relazioni tra città pubblica (piazze, strade, edifici pubblici, parchi e giardini) ed ambiti privati, ciascuno con il proprio ruolo nella definizione di risultati di qualità urbana adeguati alle aspettative ed agli obiettivi espressi dalla comunità.
3. Nell'ambito del territorio aperto il RU affronta i temi del paesaggio e del territorio agricolo, considerati nelle loro relazioni con gli ambiti urbani.
4. Secondo i disposti dell'art. 55 della L.R. n. 1/05 il Regolamento urbanistico contiene:
  - **la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,**
  - **la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.**
5. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:
  - a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
  - b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;

- d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all' articolo 53 ,comma 2, lettera c);
  - f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III;
  - g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
  - h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
  - i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
6. Mediante la disciplina **delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, il regolamento urbanistico individua e definisce:
- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al capo IV, sezione I della L.R. n. 1/05;
  - d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
  - e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
  - g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. n. 327/2001
  - h) la disciplina della perequazione

## Art. 2 Elaborati costitutivi

### *Elaborati di Regolamento Urbanistico :*

- Relazione;
- Tavola 1: Statuto del territorio e invarianti strutturali;
- Tavola 2: Vincoli territoriali sovraordinati;
- Tavola 3: Sistema e subsistemi, territorio aperto e insediamenti;
- Tavola 4: Disciplina del Territorio aperto e delle invarianti, Sistema di Pianura;
- Tavola 5: Disciplina del Territorio aperto e delle invarianti, Sistema di Collina;
- Tavola 6: Progetto UTOE n. 2 - 5 - 8;
- Tavola 7: Progetto UTOE n. 15 - 19;
- Tavola 8: Progetto UTOE n. 1b - 4A - 4B - 10;
- Tavola 9: Progetto UTOE n. 11 - 13 -14 - 16;
- Tavola 10: Progetto UTOE n. 12 - 17 - 18;
- Tavola 11: Progetto UTOE n. 3A - 3B - 3C - 7;
- Tavola 12: Ipotesi progettuali città pubblica Cenaia quadro d'unione;
- Tavola 13: Individuazione delle aree B4 dirette;
- Allegato 1 : Schede norma;
- Allegato 1a : **Progetto unitario convenzionato**;
- Allegato 2: Regesto degli edifici elencati;
- Allegato 3: Tabella del dimensionamento.
- Allegato 4: Modifiche apportate con la Variante al R.U.
- Relazione Tecnica relativa all'approvazione
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione tecnica Programma Eliminazione Barriere Architettoniche;
- Tavola da P1 a P12;

**Elaborati di VAS:**

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non Tecnica;

**Elaborati parte Geologica:**

- Relazione;
- Tavola B - Carta Geomorfologica (*scala 1:10.000*);
- Tavola F1 - Carta delle indagini e delle frequenze fondamentali dei depositi (*in scala 1:10.000*);
- Tavola F2 - Carta delle Sezioni (*scala 1:5.000*);

- Tavola F3 - Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica e della pericolosità sismica (*scala 1:10.000*);
- Tavola G - Carta della Pericolosità Geologica (*scala 1:10.000*);
- Tavola H - Carta della Pericolosità Idraulica (*scala 1:10.000*);
- n. 6 Tavole L - Carta della Fattibilità (*scala 1:10.000*);
- *Allegato 1 “ Indagini geognostiche reperite nell'archivio comunale e nell'archivio ISPRA”*
- *Allegato 2 “ Indagini geognostiche estratte dal Database della Provincia di Pisa”*
- *Allegato 3 “ Indagini sismiche reperite nell'archivio comunale”*
- *Allegato 4 “ Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante ”*
- *Note alle osservazioni del Genio Civile di Pisa e Norme Idrauliche.*
- *Studio Idrologico Idraulico del Rio Campocosimo;*

### **Art. 3 Regolamento urbanistico in rapporto allo stato conoscitivo del piano strutturale**

1. Il Regolamento urbanistico comprende l'intera elaborazione conoscitiva contenuta nel piano strutturale. Per alcuni argomenti progettuali, grafici e normativi, esso tiene in considerazione:
  - a) gli elementi desunti dalla storia del territorio assunti come riferimento per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a tutela ricadente all'interno dei perimetri dei centri storici e nel territorio aperto, per la tutela di elementi di “arredo urbano” nonché di elementi strutturali della morfologia del territorio quali fossi, canali e strade, quali elementi documentali del territorio;
  - b) le conoscenze acquisite sul territorio aperto in riferimento al verde, alle aree di maggior pregio ambientale, ai livelli di naturalità delle singole aree;
  - c) le conoscenze acquisite in riferimento alle caratteristiche dei singoli luoghi e conseguentemente alle tutele e/o alle volontà espresse nello Statuto dei luoghi;
  - d) le definizioni contenute sulla mobilità e quindi sulle caratteristiche tipologiche delle strutture che ne possano garantire l'efficacia;
  - e) i livelli di inquinamento dell'aria e conseguentemente le azioni propositive da attivare per contenere i fenomeni di inquinamento dell'aria e del territorio;



- f) le politiche da attivare per il contenimento complessivo dei consumi, anche con l'uso delle fonti rinnovabili;
- g) le conoscenze relative agli aspetti geologici ed idraulici del territorio con le conseguenti definizioni per la realizzazione di opere idrauliche, anche con priorità rispetto all'edificazione delle nuove aree;
- h) gli aspetti della struttura commerciale esistente nel territorio.

#### **Art. 4 Regolamento urbanistico in rapporto ai contenuti progettuali del piano strutturale**

1. Le soluzioni progettuali, le norme e le prescrizioni del Regolamento urbanistico sottostanno a quanto definito nel piano strutturale; in caso di discordanza tra i due elaborati urbanistici, prevale la normativa di quest'ultimo, e conseguentemente il Regolamento urbanistico dovrà conformarsi ad esso con specifica variante.
2. In particolare:
  - a) il Regolamento urbanistico definisce nel dettaglio le soluzioni relative alla grande viabilità e alle altre infrastrutture di livello comunale e sovracomunale, i perimetri dei centri storici e dei centri abitati, delle aree edificabili, residenziali e delle aree agricole, di quelle naturalistiche protette di interesse locale, le aree destinate agli standard urbanistici, adottando soluzioni di zonizzazione che possono essere anche diverse dalla generica delimitazione delle UTOE del piano strutturale sempre nel rispetto dei contenuti della disciplina di piano;
  - b) in riferimento alla normativa del piano strutturale, il Regolamento urbanistico definisce nel dettaglio le volontà e gli indirizzi, nel perseguire lo sviluppo sostenibile, così come definiti nell'ambito dei sistemi e sottosistemi;
  - c) in riferimento allo Statuto dei Luoghi il Regolamento urbanistico definisce l'obbligatorietà, per tutti gli interventi di trasformazione del territorio, di fare espressamente riferimento alle specifiche U.T.O.E. e, perciò, alle invarianti strutturali definite;

#### **Art. 5 Validità del Regolamento urbanistico comunale**

1. Le presenti disposizioni sostituiscono integralmente quelle del Regolamento Urbanistico di questo Comune, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.05 del 02 febbraio 2004 nonché le sue successive varianti approvate.
2. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per quanto previsto dai commi 5, 6 e 7, dell'art 55 della LR 1/05, ovvero le previsioni relative a:
  - a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al capo IV, sezione I della L.R. n.1/05;
  - d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
  - e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
  - g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. n 327/01;
  - h) la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60 della L.R. n. 1/05
3. Le previsioni di cui sopra ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
4. Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 3 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

## Art. 6 Aree non Pianificate

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria , di cui al precedente art. 5.
2. A dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 1/2005, e pertanto:
  - a) se esterne all'UTOE, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle presenti norme contenute nel Titolo 3 "uso e trasformazioni delle risorse rurali" ;
  - b) se interne all'UTOE, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

## Art. 7 Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale 01 gennaio 2005 e sue successive modifiche ed integrazioni i poteri di deroga dal presente regolamento sono esercitabili esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
  - a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

## Art.8 Salvaguardie e norme transitorie

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art. 61 della LR 1/2005 ed all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001.

2. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le sue previsioni, inoltre:
  - l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.
  - è sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) in contrasto;
  - per i Piani Attuativi e per i piani aziendali (PAPMAA), sono fatte salve le convenzioni in essere o i relativi atti unilaterali d'obbligo. Eventuali loro varianti sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste.
3. Sono esclusi dalle presenti salvaguardie i titoli abilitativi che discendono da P.A. già approvati alla data di adozione del RU. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire ed alle SCIA, relative ad interventi in corso alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono valutate con riferimento alla normativa vigente alla data del rilascio, purché non aumentino le quantità edificabili previste.
4. Le presenti misure di salvaguardia operano fino all'efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.
5. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico continuano ad avere efficacia le salvaguardie di cui all'art. 7.2 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Strutturale approvato;

## **Art.9 Perimetro dei centri abitati**

1. In apposita cartografia 1:10.000 il Regolamento urbanistico riporta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 della L.R. 1/2005, il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi.
2. A tale perimetrazione vanno riferite le disposizioni di cui agli artt. 55, 58, 63, 79, 80 e 124 della L.R. 1/2005 nonché le conseguenti disposizioni regolamentari che siano formulate con riferimento al perimetro aggiornato dei centri abitati.

## **Art.10 Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico**

In caso di difformità tra gli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra i contenuti delle presenti norme e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle norme.

## CAPO II Monitoraggio

### Art.11 Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Annualmente il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale redige un elenco circa gli interventi assoggettati a piano attuativo indicando per ciascuno di essi le relative fasi di attuazione.
2. Delle relazioni annuali di cui al precedente punto si terrà conto nel monitoraggio di cui al successivo art. 12

### Art.12 Monitoraggio e aggiornamento

1. Al fine di verificare l'efficacia della azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il Ru prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio tramite apposita relazione biennale basato sull'analisi dei seguenti indicatori :
  - numero di alloggi autorizzati e conseguenti abitanti equivalenti suddivisi per singole UTOE/ Sistemi;
  - superficie di suolo non urbanizzato concessa per le trasformazioni suddivise per funzione;
  - superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero;
  - numero e tipologia di interventi di riqualificazione dei centri abitati (città pubblica);
  - numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti;
  - numero di richieste e di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente o di un nuovo Regolamento urbanistico.

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

## TITOLO 2 - Attuazione del Regolamento Urbanistico

### CAPO I Modalità di Attuazione del Regolamento Urbanistico

#### Art.13 Strumenti di Attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del presente Regolamento Urbanistico si attuano :
  - a) mediante i piani attuativi di cui all'art. 18;
  - b) mediante progetti di opere pubbliche di cui al d.lgs. 163/2006 ed al d.P.R. 554/1999;
  - c) gli interventi diretti di cui all'art. 19.
2. Tutti gli interventi, quale che sia la loro forma di attuazione, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

#### Art.14 Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio di attuazione del Regolamento urbanistico.
2. Lo strumento urbanistico Piano attuativo potrà essere di iniziativa pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico.
3. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:
  - a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
  - b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
  - c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
  - c) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
  - d) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014

- Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata, che abbia valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.



4. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle schede norma relative ai singoli comparti contenute nell'Allegato 1 delle presenti norme. Le superfici indicate nell'ambito di ciascuna scheda sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo con il rilievo topografico fermo restando il valore prescrittivo dei parametri edificatori previsti (Superficie Utile Lorda, superficie coperta, altezza, per le quantità massime previste) e dei parametri relativi agli standards urbanistici minimi (superfici a verde e parcheggi) di cui allo stesso allegato. Hanno invece, in ogni caso, carattere indicativo le localizzazioni e le caratteristiche indicate nei disegni dell'Allegato 1 relativamente ai tracciati viari, dei parcheggi del verde pubblico e dei percorsi pedonali che saranno dettagliatamente precisati in sede di progetto.
5. Per le zone soggette a piano di recupero la proposta progettuale dovrà essere redatta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di cui alle presenti norme.
6. Qualora i piani attuativi siano proposti in variante possono essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al regolamento urbanistico.
7. In sede di formazione dei piani attuativi sono ammesse modeste modifiche al perimetro delle U.T.O.E. senza che ciò costituisca variante al presente regolamento qualora:
  - non si aumentino parametri dimensionali edificatori previsti (volume, superficie coperta, altezze, superficie lorda utile, per le quantità massime previste);
  - non si diminuiscano i parametri relativi agli standards urbanistici minimi previsti (superfici a verde e parcheggi previsti);
  - si tratti di ricomprendere funzionalmente nel progetto parti di proprietà dei soggetti proponenti che possono essere destinate esclusivamente a sistemazioni a verde e/o parcheggi privati.
8. Le tavole di Disciplina facenti parte del Subsistema del territorio aperto e Subsistema degli insediamenti indicano le parti del territorio nelle quali è obbligatorio il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere proposto dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero, a ragione di esigenze di interesse pubblico

urbanistico da motivare con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo, dall'Amministrazione Comunale.

9. Nei casi di iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel PA, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano e del relativo schema della convenzione. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad aderire al piano ed alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni.

Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni, decorso il quale, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti a espropriazione, secondo quanto disposto all'art. 66, comma 3 della L.R. 1/2005.

10. E' facoltà del Comune ammettere PA estesi non all'intero perimetro previsto, ma a porzioni organiche e significative del medesimo, di estensione comunque non inferiore a due terzi di quella complessiva al fine di assicurare la funzionalità delle opere pubbliche.
11. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
12. Apposito Regolamento Comunale stabilirà la documentazione che dovrà costituire i Piani Attuativi così come definiti al presente articolo.
13. In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS, né a verifica di assoggettabilità i Piani Attuativi discendenti del presente regolamento, ai sensi dell'art. 5 Bis della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10

## **Art.15 Interventi Diretti**

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 dalla L.R.65/2014.

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. 16 Condizioni per l' attuabilità degli interventi**

1. Le previsioni di edificabilità dei suoli contenute nel Regolamento urbanistico e nelle presenti Norme conferiscono concreto titolo di edificabilità alle sole le aree che siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.P.R 380/2001.
2. La limitazione di cui al comma 1 non si applica quando il richiedente s'impegni, mediante apposita Convenzione o Atto Unilaterale d'obbligo, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, contemporaneamente alla realizzazione delle opere di interesse privato, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico.

## CAPO II Disciplina della destinazione d'uso e degli interventi urbanistico - edilizi

### Art. 17 Destinazioni d'uso

1. In conformità alle disposizioni dell'art. 59 della L.R. 1/2005, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
  - a) residenziale;
  - b) industriale e artigianale;
  - c) commerciale;
  - d) turistico-ricettiva;
  - e) direzionale;
  - f) di servizio;
  - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
  - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ai fini delle presenti norme le categorie di destinazioni d'uso di cui alle lettere "b" e "c" sono inoltre articolate nelle seguenti sub-categorie:
  - b) industriale - artigianale;
    - b.1) industriale ed artigianale produttiva;
  - c) commerciale:
    - c.1) attività commerciali al dettaglio;
    - c.2) attività commerciali atipiche;
    - c.3) pubblici esercizi.
3. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui ai commi precedenti costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi ai sensi dell'art.99 della L.R.65/2014.
4. La destinazione d'uso da considerarsi ai fini del comma precedente è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione.  
In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della L.R. 39/94 (01/06/1994).

5. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata in tutti i progetti, sia di intervento edilizio diretto sia di intervento urbanistico.

#### **Art. 18 Destinazioni d'uso residenziale**

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
2. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti ad uso agricolo.
3. Si considerano residenziali le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000.
4. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Residenziale sono riassunti a titolo esemplificativo nella seguente tabella:

Residenziale	Abitazioni Ordinarie
	Altre Residenze (Collegi, Convitti, Studentati, Pensionati, Affittacamere, Residenze d'Epoca)
	Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni.
	Albergo diffuso LR. n.71 del 27/11/2013

#### **Art. 19 Destinazioni industriale- artigianale**

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso artigianale - industriale le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili).
2. Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate.
3. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Produttiva sono riassunti a titolo esemplificativo nella seguente tabella:

- Industriale e Artigianale
- Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture, Officine;
  - Artigianato ed industria di produzione di beni vari;
  - Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;
  - Artigianato di Servizio;
  - Zootecnica di carattere industriale;
  - Acquacultura di carattere industriale;
  - Attività produttive agro-industriali;
  - Magazzini e depositi
  - Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione dell'acqua potabile, captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile.
- Spazi pertinenti delle strutture produttive

## Art. 20 Destinazioni d'uso commerciale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi. Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:
  - a) attività commerciali al dettaglio;
  - b) attività commerciali atipiche;
  - c) pubblici esercizi.
2. Sono attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Le attività commerciali al dettaglio, in funzione della loro superficie di vendita, si distinguono in:

  - a) esercizi di vicinato, art. 15 comma 1 lett. d) della LR. 28/2005 e s.m.e i. (con superficie di vendita fino a 300 mq);
  - b) medie strutture, art. 15 comma 1 lett. e) della LR. 28/2005 e s.m.e i. (con superficie di vendita oltre mq 300 e fino a mq 1.500);
  - c) grandi strutture, art. 15 comma 1 lett. f) della LR. 28/2005 e s. m. e i. (con superficie di vendita oltre mq 1.500 e fino al limite stabilito dal piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo 48 della l.r. 1/2005, anche in misura differenziata in ragione delle diverse caratteristiche territoriali).

Si intende per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti;

Per outlet si intende:

1) gli esercizi adiacenti ai locali di produzione nei quali imprese industriali vendono direttamente in maniera esclusiva beni di produzione propria, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 11, comma 2, lettera g) della LR. 01/2005 e s. m. e i.;

2) gli esercizi nei quali produttori titolari del marchio o imprese commerciali vendono al dettaglio merci non alimentari, che siano state prodotte almeno trecentosessantacinque giorni prima dell'inizio della vendita, dimostrabile da idonea documentazione relativa alla merce, di fine serie, in eccedenza di magazzino, prototipi o che presentino lievi difetti non occulti di produzione.

Per pastigliaggi si intende, i prodotti da banco preconfezionati alla produzione da vendere nella stessa confezione originaria, costituiti generalmente da caramelle, confetti, cioccolatini, gomme da masticare, patatine, snack e simili.

Non costituiscono centro commerciale una pluralità di esercizi di commercio al dettaglio che, seppur contigui, risultino fra di loro funzionalmente autonomi e siano dotati ciascuno di proprio accesso esclusivo dalla pubblica via o da altri spazi pubblici a cielo aperto.

3. Sono attività commerciali atipiche quelle particolari attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per esposizione dei prodotti o che, per quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 28/2005 e s. m. e i., sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Sono inoltre attività commerciale atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.
4. Sono esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e cioè quelle particolari attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei

locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili).

5. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Commerciale sono riassunti a titolo esemplificativo nella seguente tabella:

Commerciale	-Commercio al dettaglio: Esercizi di Vicinato ( sup. vendita non superiore 300 mq);
	- Commercio al dettaglio in Medie Strutture di Vendita (sup. vendita maggiore 300 mq e minore di 1.500 mq );
	- Commercio al dettaglio in Grandi Strutture di Vendita (sup. vendita maggiore 2.500 mq SV)
	-Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, (bar, ristoranti, pizzerie, pub e esercizi similari);
	-Mense;
	-Esposizioni merceologiche;
	-Spazi pertinenziali delle strutture commerciali;

## Art. 21 Destinazioni d'uso turistico ricettiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso turistico - ricettiva le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 42/2000, e cioè: alberghi (come definiti all'art. 26 della legge), residenze turistico-alberghiere (come definite all'art. 27 della legge), dipendenze (come definite all'art. 28 della legge), campeggi (come definiti all'art. 29 della legge), villaggi turistici (come definiti all'art. 30 della legge), aree di sosta (come definite all'art. 31 della legge), parchi di vacanza (come definiti all'art. 32 della legge), ostelli per la gioventù (come definiti all'art. 48 della legge), bivacchi fissi (come definiti all'art. 50 della legge), residence (come definiti all'art. 62 della legge).
2. Non rientrano nella destinazione d'uso turistico-ricettiva le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000, e cioè: esercizi di affittacamere (come definiti all'art. 55 della legge), case e appartamenti per vacanze (come definite all'art. 56 della legge), residenze d'epoca (come definite all'art. 58 della legge), albergo diffuso.
3. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Commerciale sono riassunti a titolo esemplificativo nella seguente tabella



- Turistico Ricettivo
- Alberghi, Motel, Residence, Strutture ricettive per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli)Villaggi;
  - Pensioni e Locande;
  - Campeggi e aree attrezzate per roulotte e caravan;
- 
- Spazi pertinenti delle strutture Turistiche e Ricettive

## Art. 22 Destinazioni d'uso direzionale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso direzionale le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali, nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, ecc.).
  2. Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare.
  3. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione direzionale sono riassunti nella seguente tabella:
    - Uffici Privati, Studi Professionali, Centri di calcolo;
- Direzionale
- Assicurazioni, Agenzie Immobiliari, Centri di Ricerca, Agenzie bancarie
  - Spazi pertinenti delle strutture direzionali

## Art. 23 Destinazioni d'uso servizi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso servizi le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero.
2. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione servizi ed attrezzature di interesse comune sono a titolo esemplificativo riassunti nella seguente tabella

Servizi di prevalente Interesse pubblico

- Servizi per la cultura: musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature , per esposizioni,centri per congressi;
- Servizi sociali, culturali e ricreativi: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti;
- Servizi per il culto: edifici destinati al culto ed ai servizi religiosi;
- Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo; università;
- Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- Servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori;
- Servizi di assistenza: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza sociosanitaria;
- Impianti sportivi coperti: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- Impianti sportivi all'aperto: stadi, campi per lo svolgimento dei vari sport;
- Servizi cimiteriali;
- Servizi tecnici ed amministrativi: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici;
- Servizi della Pubblica Amministrazione: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature dalla finanza, per la pubblica sicurezza e militari;

Servizi privati

- Servizi alla persona ed alle cose: artigianato di servizio e laboratori artigiani e botteghe artigiane compatibili con la residenza (acconciatori, estetisti, centri benessere e per attività fisica, tintolavanderie, sartorie e similari, assistenza e riparazione elettrodomestici, radio, tv, computer e similari); studi professionali e artistici, laboratori artigianali artistici, ambulatori medici e veterinari;
- Servizi ed attrezzature per lo spettacolo: multisale, sale da ballo;

## Art. 24 Destinazioni d'uso commerciale all'ingrosso e depositi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito.
2. Sono attività commerciali all'ingrosso quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

3. Sono attività di magazzino o deposito quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione.
4. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione commerciale all'ingrosso sono riassunti a titolo esemplificativo nella seguente tabella

Commerciale all'ingrosso e Logistica	- Commercio all'ingrosso - Logistica e trasporto merci, spedizionieri - Depositi Merci all'aperto, Deposito materiale Edile
---	---

### Art. 25 Destinazioni d'uso agricola

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso agricola le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali sia per finalità di allevamento.
2. Sono comprese nella stessa categoria di destinazione d'uso anche le attività che, seppur non direttamente riconducibili al comma precedente, siano strettamente connesse con la produzione agricola e la conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura.
3. Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Agricola sono riassunti a titolo esemplificativo nella seguente tabella:

Agricolo	Abitazioni per i conduttori dei fondi Agriturismo Agrigarden Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali) Annessi per l'Agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole Serre non temporanee Caccia, Pesca  Campi coltivati, colture floro-vivaistiche in piena terra, pascoli
----------	---

### Art. 26 Edifici destinati ad usi diversi da quelli ammessi

1. In tutto il territorio comunale, gli edifici esistenti destinati a funzioni diverse da quelle ammesse nella zona urbanistica ricorrente non possono essere interessati

da interventi eccedenti il risanamento conservativo fino a quando permanga la destinazione d'uso in contrasto con il Regolamento urbanistico.

2. Ove il progetto preveda la contestuale variazione di destinazione d'uso, conformandola a quelle ammesse, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per la zona urbanistica di riferimento.

## **Art.27 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. In riferimento agli art.3 comma1 lett.re a),b),c, e d) del D.P.R. n.380/2001 e art. 79 della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti che non incidono sulle risorse essenziali del territorio:
  - A) **Manutenzione Ordinaria** (art.3, comma 1 lett.a) del D.P.R. n°380/2001): interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione,rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - B) **Manutenzione Straordinaria** (art.3, comma 1 lett.b) del D.P.R. n°380/2001, art. 79 comma 2 lett.b) e art. 80 comma 2 lett.a) della Legge Regionale 01/2005): le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - C) **Restauro e Risanamento Conservativo** (art.3, comma 1 lett.c) del D.P.R. n°380/2001 e art. 79 comma 2 lett.C) della L.R. 01/2005): ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

**D) Ristrutturazione edilizia** (art.3, comma 1 lett.d) del D.P.R. n° 380/2001 e art. 79 comma 2 lett.d) della L.R. 01/2005), ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

3) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b);

**D1) opere di ristrutturazione edilizia** quelle che possono comportare anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le caratteristiche strutturali, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Sono ammessi incrementi di superficie esclusivamente per le opere derivanti dalla realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare, ottenendosi altezze non inferiori a 2.40 m. nel vano esistente e a 1.80 m nel soppalco fatto salvo il rispetto della normativa igienico sanitaria. La superficie del soppalco non dovrà superare il 60% della superficie del vano preesistente e non dovranno essere introdotte modifiche alle strutture portanti dell'edificio;

- D1 a)** le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante. E' consentita la creazione di lucernari a filo tetto la cui superficie non può superare il rapporto massimo di 1/30 della falda, comunque di superficie inferiore a 2 mq, ed entro il limite massimo di una per ciascun vano. E' consentito altresì il rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e quando non sia possibile utilizzare soluzioni tecniche alternative. In ogni caso non sono ammesse alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento dell'eventuale cordolo, secondo le soluzioni del paramento esterno;
- D1 b)** opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture;
- D2)** opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio e il suo adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti sulle strutture orizzontali e verticali, sempre fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- D3)** opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali e verticali, sino allo svuotamento dell'involucro edilizio con il mantenimento dei fronti, sempre fermi restando i caratteri informativi architettonici e decorativi dell'edificio; potranno essere modificate le facciate degli edifici relativamente alle finestrate quando si dimostri la concreta e imprescindibile necessità funzionale. La modifica dovrà rispettare la logica del sistema esistente e le dimensioni dovranno rispettare le forme e le tipologie delle esistenti
- E) demolizione e fedele ricostruzione:** interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico, gli stessi materiali, o materiali analoghi ammessi dalle presenti norme, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

- F) demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza:** nel caso di manufatti destinati a funzioni di ricovero e servizio, successivi al 1940, è ammissibile la demolizione con ricostruzione in diversa localizzazione sul lotto di pertinenza, anche con accorpamento dei volumi, con altezza massima di 2.40 m. e con superficie coperta e volumetria inferiori o uguali all'esistente, previo progetto unitario esteso all'intera superficie e nel rispetto degli elementi contestuali di ogni singola zona. Il limite massimo di ml. 2,40 può essere superato solo fuori dall'ambito dell'edificato storico nel caso in cui si tratti di ricostruzione in aderenza all'edificio principale e su fronti secondari, fino alla concorrenza della quota del solaio esistente al primo piano.
- G) addizione di volumi per adeguamenti di servizi igienici o locali di cucina, senza modificazione dell'aspetto esteriore:** nei casi specificati dalle presenti norme, è consentito per la realizzazione di servizi igienici, per l'ampliamento del locale di cucina o per adeguamenti funzionali, un aumento volumetrico fino ad un max del 15% della Superficie utile lorda della singola unità immobiliare che non modifichi l'altimetria dell'edificio e ove vi siano non alteri i caratteri formali e tipologici del fronte principale e/o di quello prospiciente strade e spazi pubblici. L'ampliamento in deroga al rapporto di copertura ed al previgente indice di fabbricabilità di fondiaria di zona potrà essere realizzato garantendo una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 75%, ed a condizione che sia integrato nel corpo principale di fabbrica. Dovranno comunque essere osservate le distanze di 5 m. dalla strada ove non vi sia un allineamento precostituito e quelle di Codice Civile per quanto riguarda confini e fabbricati.
- H) rialzamento del sottotetto e/o realizzazione di terrazze a tasca:**  
soltanto negli edifici a destinazione residenziale è ammesso un rialzamento misurato al filo interno della parete perimetrale fino a 80 cm. senza modificare la tipologia della copertura e senza creazione di nuove unità immobiliari. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, il rialzamento dovrà allinearsi a tali elementi ed a tal fine è ammessa una tolleranza di quota pari a + o -20%.
- E' inoltre consentita, per gli stessi edifici, la realizzazione di terrazze a tasca nella copertura esistente a condizione che la terrazza risulti incassata nella copertura stessa, che la sua profondità non sia superiore a 2.00 m., e

comunque nel rispetto dei principi di tutela paesaggistico ambientale e storico-culturale.

L'intervento di categoria H non è ammesso per gli immobili sui quali esso sia già stato realizzato in base allo strumento urbanistico previgente.

**I) aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate :**

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

**L) aumento o realizzazione di superfici accessorie quali: balconi, logge, loggiati e porticati nonché la possibilità di realizzare corpi scala esterni la realizzazione di dette superfici all'interno dell'ambito dell'edificato storico dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali, non alterandone i caratteri , e gli apparati decorativi.**

**M) realizzazione di parcheggi pertinenziali:** realizzazione, all'interno dei centri abitati, di parcheggio all'aperto (sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 75%) o di autorimesse, interrate, nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a mq.1/10 mc. di costruzione (Volume lordo V<sub>l</sub>), da destinare al ricovero di autovetture, al servizio esclusivo delle unità immobiliari, e degli insediamenti , secondo quanto stabilito dall'art. 36 garantendo comunque almeno due posti auto per unità immobiliare. Le sistemazioni esterne relative all'introduzione di parcheggi pertinenziali, non potranno nell'ambito dell'edificato storico, contrastare con le sistemazioni storiche ed ambientali. Tali interventi sono esclusi dal computo della SUL e della superficie coperta se realizzati secondo i contenuti dell'art. 37 comma 12 punto 2) lett.re f) g).

La realizzazione delle autorimesse interrate di cui alla presente lettera M, non è ammessa nel sottosuolo di edifici tutelati dal D. Lgs n.42/2004. Ove consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, la realizzazione delle autorimesse interrate è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo



indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso (ferme restando le altre sanzioni previste dalla norme vigenti).

**M1) realizzazione di volumi fuori terra per la creazione di autorimesse pertinenziali** realizzazione all'interno dei centri abitati di Superficie utile lorda (SUL) (sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 75%), nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a mq.1/10 mc. di costruzione (Volume Lordo V<sub>l</sub>), da destinare al ricovero di autovetture, al servizio esclusivo delle unità immobiliari, detraendo le superfici coperte, destinate a parcheggio già esistenti e garantendo comunque almeno due posti auto per unità immobiliare. Tali interventi sono esclusi dal computo della SUL e della superficie coperta se realizzati secondo i contenuti dell'art. 37 comma 12 punto 2) lett.re f) g);

La realizzazione delle autorimesse di cui alla presente lettera M1, è consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso (ferme restando le altre sanzioni previste dalla norme vigenti).

**N) opere per il superamento delle barriere architettoniche** (art. 79 comma 2 lett a) della L.R. 01/2005) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. Sono gli interventi di cui alla L.n.13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.n.104/1992.

2. In riferimento agli art.3 c.1 lettere e) ed f) del D.P.R. 380/2001 e art. 78 della Legge Regionale n.01/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono distinte le seguenti categorie di trasformazione urbanistica ed edilizia in quanto incidenti sulle risorse essenziali del territorio:

- Tr 1 nuova edificazione**, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento urbanistico e comprende:
- a) la realizzazione di una costruzione interamente nuova, indipendentemente dai materiali impiegati, dal suo rapporto con il suolo e diversi dagli interventi disciplinati al comma 1;
  - b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- Tr 2** la realizzazione di **opere di urbanizzazione** primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune, sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme e/o agli elaborati del Regolamento Urbanistico;
- Tr 3** infrastrutture ed impianti per attrezzature tecnologiche, quali: centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti solidi ,e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificatamente richiesti, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme e allegati e/o agli elaborati del Regolamento Urbanistico;
- Tr 4** la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 75%;
- Tr 5** gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d' interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- Tr 6a) ampliamenti “una tantum”** di superficie complessiva (Scc) così come definita dalle presenti norme, in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze fissate dal codice civile di ml 3,00 tra

fabbricati e di ml 1,5 dai confini di proprietà, la distanza minima inderogabile di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e la distanza di ml 5,00 dalla strada e dai confini o in aderenza mantenendo i costituiti allineamenti purchè non si peggiorino le condizioni di visibilità, sicurezza e di ingresso verso le strade. Gli ampliamenti finalizzati alla riqualificazione tipologica, ambientale e formale dovranno essere funzionali ed in connessione ai principali corpi di fabbrica, ed attuati secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo secondo le indicazioni che saranno contenute nel regolamento edilizio.

Nel caso di ampliamenti “una tantum” non in connessione ai corpi principali di fabbrica dovrà essere previsto un progetto complessivo di sistemazione ambientale del resede di pertinenza. In ogni caso per l’aumento del numero delle unità abitative dovranno essere garantite le condizioni di idoneo accesso e di una globale sistemazione dell’area.

L’ampliamento “una tantum”, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), è subordinato al rispetto del massimo inderogabile del 20% della volumetria esistente sul lotto ai sensi e per gli effetti dell’art. 53 della disciplina di piano del PS e sulla base anche dei seguenti parametri:

per unità immobiliari sino a 50 mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie utile lorda (Sul), nella misura di 30 mq con la possibilità di creare nuove unità immobiliari;

a) per unità immobiliari comprese tra 50 mq e 100mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie utile lorda (Sul), di 40 mq, con la possibilità di creare nuove unità immobiliari;

b) per unità immobiliari comprese tra 100 mq e 200mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie utile lorda (Sul), di 50 mq, con la possibilità di creare nuove unità immobiliari;

c) per unità immobiliari comprese tra 200 mq e 400 mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie utile lorda, di 70 mq, con la possibilità di creare nuove unità immobiliari;

d) per unità immobiliari comprese oltre i 400 mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie complessiva utile lorda (Sul), nella misura 80 mq con la possibilità di creare nuove unità immobiliari;

Nel caso di realizzazione di nuove unità abitative, in corpo staccato, ai sensi della presente categoria di intervento, al fine di uniformare la disciplina per i casi in cui non sia stato ancora sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo o convenzione, ai sensi della previgente normativa, gli stessi sono esonerati e non vige pertanto più il carattere prescrittivi all'interno del titolo edilizio.

**Tr 6b ampliamenti “una tantum”** di superficie edilizia totale così come definita delle presenti norme, per insediamenti produttivi in saturazione, in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fondiario di zona ed a condizione che siano rispettate le indicazioni contenute nel regolamento edilizio in ordine alla riqualificazione ambientale e comunque rispettando le distanze minime di:

- 20 m. dalle strade provinciali;
- 5 m dalle altre strade;
- 10 m tra le costruzioni e comunque l'altezza della costruzione più alta;
- 5 m dai confini di proprietà o in aderenza.

Gli ampliamenti dovranno comunque essere funzionali ed in connessione ai principali corpi di fabbrica, finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo, nel rispetto del massimo inderogabile del 30% della volumetria esistente ai sensi e per gli effetti dell'art. 54 della disciplina di piano del PS e sulla base anche dei seguenti parametri:

- a) per unità produttive sino a 500 mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie utile lorda (Sul) del 20 %, in aggregazione all'unità principale;
- b) per unità produttive superiori a 500 mq di superficie complessiva (Scc), ampliamenti di superficie utile lorda (Sul) totale del 20% fino a 500 mq e del 15 % per gli ulteriori mq di superficie, in aggregazione all'unità principale;

**Tr 7 interventi di sostituzione edilizia**, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti o della superficie lorda di calpestio originaria, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, nel rispetto in ogni caso, dei parametri urbanistici specifici di zona.

Sono altresì ammessi:

- a) nei casi ove le presenti norme abbiano individuato interventi di trasformazione

Tr6a, incrementi al volume originario da ricostruire nella misura data dal prodotto delle quote di superficie stabilite dall'ampliamento "una tantum" per un'altezza convenzionale pari a 3 m, garantendo comunque il rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona;

b) nei casi ove le presenti norme abbiano individuato interventi di trasformazione Tr6b, incrementi alla superficie lorda di calpestio da ricostruire nella misura stabilita dall'ampliamento "una tantum", garantendo comunque il rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona;

**Tr 8 demolizione senza ricostruzione**, ossia l'operazione di eliminazione volontaria, parziale o totale, di un organismo edilizio;

**Tr 9 ricostruzione di ruderi** la cui consistenza planivolumetrica sia rilevabile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. E' consentita sull'intero territorio comunale.

**Tr 10 piscine** sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

**Tr 11 campi da gioco** sono consentiti nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme.

## CAPO III definizioni e gestione degli interventi Urbanistico - Edilizi

### Art. 28 Definizioni Tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico edilizi

1. **“complesso edilizio”** Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
2. **“edificio”** o **“fabbricato”**. Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

3. **“unità immobiliare”** Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
4. **“organismo edilizio”** il complesso edilizio, o l'edificio, ovvero l'unità immobiliare, come rispettivamente definiti ai precedenti commi 1, 2 e 3, interessati dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della

destinazione d'uso.

5. **“involucro edilizio”** Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6. **“sagoma”** Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. La sagoma è

delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra



edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

7. **“lotto urbanistico di riferimento”**, Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

8. **“area di sedime”** Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti

quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

9. **“dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale”** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d'uso degli organismi edilizi.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 2 comma 2 della , legge 24 marzo 1989, n. 122, ovvero, ed è definita dal successivo art. 37 delle presenti norme.

10. **“dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione”** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, ed è definita dal successivo art. 37 delle presenti norme.

11. **“dotazioni di parcheggio pubblico”** relativi spazi di manovra, da reperirsi e

localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 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 pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

In conformità a quanto sopra, il presente Regolamento Urbanistico definisce all'art.35 delle presenti norme la dotazione cui l'atto di governo del territorio si deve attenere.

12. **“incremento del carico urbanistico”** aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 32 comma 1 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
- e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

## Art. 29 Elementi edilizi costitutivi o a corredo delle costruzioni

1. **“abbaino”** si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l’accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.  
Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all’illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
2. **“balcone”** si intende parte di una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell’edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall’unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
3. **“ballatoio”** si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l’accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell’edificio, o posto in aggetto alle medesime.  
Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell’edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell’involucro edilizio.
4. **“bow-window”** si intende la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
5. **“cantine”** o **“scantinati”** si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti a uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
6. **“copertura”** si intende la superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i

medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

7. **“intercapedini”** si intendono spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell’edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all’alloggiamento di tubazioni o impianti.

L’accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

8. **“intradosso”** si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell’orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

Ai fini dell’individuazione dell’intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l’eventuale maggior spessore dell’orditura principale.

9. **“loggia”** (o portico) si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall’unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

Le logge o portici, pur non facendo parte dell’involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell’edificio.

10. **“parti condominiali o di uso comune”** Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

11. **“pensilina”** si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

12. **“piano o locale fuori terra”** : piano dell’edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del

terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

13. **“piano o locale interrato”** : piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

14. **“piano o locale seminterrato o parzialmente interrato”** : Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.

Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

15. **“piano sottotetto”** : Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini

16. **“porticato”** o **“portico”** si intende spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

17. **“serra solare”** si intende l' elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande di cui al successivo comma 21- costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui.

La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale.

Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

18. **“soppalco”** si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

19. **“terrazza”** si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

20. **“tettoia”** si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita a usi accessori a un'attività principale di

riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

a) libera su tutti i lati;

b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza a un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato.

La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

21. **“veranda”** si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L’installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell’involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell’edificio.

22. **“volumi tecnici”** : manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell’edificio o dell’unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l’alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l’utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all’involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell’edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche;

vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.



Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

### Art.30 Elementi architettonici di arredo privi di rilevanza urbanistico - edilizia

1. **“pergolati”**, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche

Tale struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale composta di elementi verticali (legno, metallo o laterizi) e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno, metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato).

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

2. **“gazebo”** manufatto non computabile ai fini della SUL, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositive-commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle presenti norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- 1) altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- 2) superficie coperta massima non superiore a 40 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede.

La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

3. **“arredi da giardino”** di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
4. **“pavimentazioni esterne”** costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
5. **“installazioni stagionali”** poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
6. **“piccoli manufatti”** con funzioni accessorie alla residenza non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, e aventi altezza interna netta (H<sub>in</sub>) inferiore a ml 2,30 e superficie non superiore a mq 10,00 con la possibilità di aggetto/tettoia fino ad un massimo di 4 mq. Per le attività ricettive ed agrituristiche 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. con 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

- la realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento delle specie arboree esistenti.

7. **“coperture retrattili”** a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
8. **“pannelli”** solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
9. **“pozzi”** per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo;
10. Apposito Regolamento Comunale potrà disciplinare ulteriori interventi privi di rilevanza urbanistica edilizia senza che lo stesso possa modificare o variare la presente normativa, nel presupposto che tali interventi non siano incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione e/o di previsione normativa/regolamentare.

### Art.31 Parametri Edilizi

1. **Piano di un edificio:** lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
3. **Piano ammezzato (od ammezzato, o mezzanino):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
4. **”numero dei piani” (Np)** il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata.

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

5. **Superficie lorda di calpestio** : la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è misurata al netto delle murature perimetrali ed al lordo di pilastri interni e delle tramezzature. Non concorrono alla determinazione della superficie lorda di calpestio gli eventuali vani scala interni e le superfici accessorie.
6. **Superficie utile (Su)**: la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite al comma 7 e 8 delle presenti norme.
7. **“superficie utile abitabile o agibile” (Sua)** la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - d) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
  - e) autorimesse singole;
  - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - g) intercapedini e volumi tecnici;
  - h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati a uso privato, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scc) di cui comma 9, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

8. **“superficie non residenziale o accessoria” (Snr)** di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scc) di cui al comma 9, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

9. **“superficie complessiva” (Scc)** il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

10. **Superficie di vendita:** Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce “superficie di vendita” (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a

magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

11. **Sagoma geometrica di una costruzione:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

12. **Altezza massima (Hmax)** dell'edificio è la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina specifica potrà indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici

13. **Altezza lorda del piano:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra a partire dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.

14. **“altezza interna netta” ( $H_{in}$ )** di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) non si considerano i controsoffitti, di qualsiasi voglia tipologia, ancorchè realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'art. 31 comma 18 punto 1, per il calcolo del volume ( $V$ ) del piano sottostante una copertura inclinata.

Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ):

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.



Le altezze minime prescritte dalle norme igienicosanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 31, comma 18 punto 1.

15. **“altezza virtuale” (Hv)** la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:
- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005;

- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

16. **“volume lordo” (Vl)** dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
  - b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge portici o porticati;
  - c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

È esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

17. 1. **“volume” (V)** dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al successivo articolo 32 comma 1. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

18. **1. volume virtuale dell'edificio” e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vve)** la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.

2. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).

3. Il volume virtuale dell’edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale di dettaglio come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

4. Il volume virtuale dell’unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 è utilizzato dalla presente disciplina come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005 limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all’altezza interna netta (Hin).

A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dal mutamento della destinazione d’uso.

19. **“superficie di somministrazione” (Ss)**, la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l’area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture.

Non vi rientra l’area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

20. 1. **“superficie permeabile di pertinenza”** di un edificio (**Spp**) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l’assorbimento

almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza ( $S_{pp}$ ) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;

b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

21. 1. **“rapporto di permeabilità” ( $R_p$ )** la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza ( $S_{pp}$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta ( $S_c$ ), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria ( $S_f$ ).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea:

a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza ( $S_{pp}$ );

b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di auto contenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza ( $S_{pp}$ ) non reperito;

b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;

c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

22. 1. **“densità arborea” ( $D_a$ )** il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria ( $S_f$ ) del lotto

urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento.

Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

23. 1. **“superficie agraria utilizzabile” (Sau)** la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

## Art.32 Parametri Urbanistici

1. **“indice insediativo residenziale” (Ir)** il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti e atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile.  
L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato conformemente ai contenuti del Piano Strutturale in 40 mq/ab, per un Volume convenzione di mc. 120.
2. **“superficie territoriale” (St)** la superficie complessiva delle aree soggette a un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.  
La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf ) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti.
3. **“superficie fondiaria” (Sf )** la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.  
La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).
4. **“superficie coperta” (Sc)** la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) i porticati, le logge, le tettoie e i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 30.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel

rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui all'art. 29 comma 17, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

5. **“rapporto di copertura” (Rc)** la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).
6. **“rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros)** la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.  
Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.
7. **“superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap)** la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi a uso pubblico, ancorché private.
8. **“indice di fabbricabilità territoriale” (It)** il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
9. **“indice di utilizzazione territoriale” (Ut)** il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
10. **“indice di fabbricabilità fondiaria” (If)** il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
11. **“indice di utilizzazione fondiaria” (Uf)** il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

12. **“superficie utile lorda” (Sul)** la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 1 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4,5,6 e 7.

1. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui all’art. 28 delle presenti norme, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 1,2,3,4 e 5.

2. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie(Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma

del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di



superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui

alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti dell'art. 29, diversi da quelli di cui al comma 12.2, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanzeminime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui all'art. 29 delle presenti norme, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino

eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

### Art.33 Standard Urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, alle classificazioni del territorio comunale individuate nel presente Regolamento Urbanistico, si applicano le seguenti corrispondenze con le zone territoriali omogenee di cui all'art.2 del D.M.1444/1968:

- ***L'ambito dell'edificato storico*** - zona territoriale omogenea **A**

- ***L'ambito dell'edificato di recente formazione*** - zona territoriale omogenea **B**

- ***L'ambito dell'edificato previsto dal R.U.*** - zona territoriale omogenea **C**

- ***Insedimenti produttivi.*** - zona territoriale omogenea **D**

- ***Zona agricola*** - zona territoriale omogenea **E**

- ***Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico***- zona territoriale omogenea **F**

2. L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree in cui il presente R.U. individua trasformazione urbanistico edilizia, e per le quali sono state individuate apposite schede norma per la redazione dei Piani Attuativi, le cui prescrizioni sono contenute nell'*Allegato 1* alle presenti norme, è regolata dai seguenti parametri e standards:

a) indice insediativo residenziale (Ir) : superficie utile lorda 40 mq./ab per un

volume convenzionale 120 mc/ab;

b) ad ogni abitante da insediare debbono corrispondere 30 mq/ab di spazi pubblici così distribuiti:

7 mq/ab aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

3 mq/ab di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre 14,5 mq/ab aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;

4,5 mq/ab di aree per parcheggi;

c) relativamente ai nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale o industriale, la superficie da destinare a spazi pubblici sistemati a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie di P.R.G.C.) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti;

d) relativamente ai nuovi insediamenti produttivi a carattere commerciale/direzionale, ricettivo e di servizio, come attività connesse, debbono essere previsti ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio, la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici sistemati a verde pubblico o a parcheggi, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;

3. Le dotazioni di aree a standard prescritte all'interno delle schede norma, contenute nell'*Allegato 1*, devono rispettare le quantità previste all'interno delle perimetrazioni delle stesse (per l'ubicazione si rimanda all'art. 14 comma 4 delle presenti norme). Le dotazioni individuate e/o da prevedere all'interno del comparto soddisfano le quantità di cui al comma 2 relativamente alle aree da cedere per verde pubblico e parcheggi.
4. Le aree a standard complessivamente individuate dagli elaborati di R.U., interne ed esterne ai perimetri oggetti di Piano attuativo, soddisfano nell'ambito del perimetro di ciascuna UTOE, le quantità di spazio pubblico individuate dal P.S. .
5. Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, ove questa comporti un aumento del carico urbanistico, in relazione alle nuove destinazioni, le dotazioni di parcheggi pubblici richiesti dovranno essere adeguati a quanto stabilito dal D.M.1444/1968, o monetizzati.
7. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, integrare con parcheggi pubblici interrati o seminterrati le aree a standard di cui alla lettera b del comma 2 del

presente articolo.

8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 37 comma 5 e 6 della L.R. 01/2005, soggette ad iniziativa privata ed individuate all'interno dei perimetri dei piani attuativi, sono subordinate alla stipula di apposita convenzione da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio.

La convenzione dovrà prevedere e regolare la cessione gratuita delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, e determinare le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

All'interno di ciascun comparto di piano attuativo, la convenzione potrà altresì prevedere dei sub-comparti che funzionalmente alla realizzazione delle specifiche opere di urbanizzazione primaria e secondaria, potranno essere eseguiti indipendentemente dalle opere necessarie al compimento dell'intero comparto edificatorio.

Alla realizzazione del comparto interviene il proprietario o i proprietari riuniti in consorzio in base alle modalità e contenuti dell'art. 66 della L.R. 01/2005.

#### **Art.34 Tolleranze**

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:
  - altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedenti per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
2. Le tolleranze di costruzione non si applicano alle distanze fra i fabbricati, pareti finestrate, strade, dai confini ed alle misure minime in materia di sicurezza, accessibilità e igiene, per le quali la specifica normativa non ammette tolleranze di costruzione.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## Art.35 Distanze

**Distanza dalle strade:** Per distanza dalle strade si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta ed il confine stradale come definito dal codice della strada. (limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea - art 3 D. Lgs. 285/92)

La distanza minima dalle strade deve essere osservata rispetto a qualsiasi area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali ai sensi del codice della strada, sia essa esistente o di progetto.

La distanza minima dal confine delle strade, come classificate e definite al successivo articolo 89, per nuove costruzioni, demolizioni integrali con ricostruzione e ampliamenti fronteggianti il confine stradale è fissata come segue:

- **all'interno del perimetro dei centri abitati:** secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada e delle prescrizioni delle presenti norme o sull'allineamento individuato dall'edificio preesistente se posto a distanza inferiore solo ed esclusivamente nel caso di interventi di ampliamento una tantum;
  - **all'esterno del perimetro dei centri abitati:** secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada, per gli interventi ad attuazione diretta, ovvero per gli interventi una tantum, valgono le riduzioni delle fasce di rispetto previste dal codice della strada;
- In corrispondenza delle **intersezioni stradali** deve essere garantito il rispetto delle aree di visibilità previste dal codice della strada.

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Eventuali diverse disposizioni indicate nelle singole previsioni localizzative, prevalgono sulle disposizioni di cui ai commi precedenti.

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici.** Per distanza dai confini si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente di ogni

lato del perimetro della superficie coperta ed il corrispondente confine di proprietà del lotto.

La distanza minima dai confini e le eventuali deroghe sono definite e fissate per ogni intervento all'interno della zona omogenea di riferimento.

E' ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore di mt. 5 dal confine, rispettando le distanze minime previste per legge dai fabbricati esistenti, nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca un atto privato di assenso registrato e trascritto, da prodursi prima del rilascio del titolo abilitativo, o contestualmente alla sua presentazione se l'intervento è soggetto a SCIA, in base al quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici antistanti, mediante maggior arretramento di uno dei confinanti qualora realizzi un intervento edilizio o in caso di aderenza la possibilità di costruire sul confine e/o adeso al fabbricato. La previsione di nuovi spazi pubblici non produce limiti di distanza;

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà o sul confine stesso, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore o sul confine, a condizione che venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra pareti finestrate e sia sottoscritto un atto di assenso registrato e trascritto tra confinanti con le modalità di cui sopra.

Non necessita atto di assenso il rialzamento della linea di gronda per la realizzazione del cordolo strutturale nell'ambito della ristrutturazione edilizia definita al precedente articolo 26.

**Distanza tra fabbricati.** Si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta e la parete antistante di un altro edificio o manufatto che lo fronteggia anche solo in parte e anche non in posizione parallela.

La distanza come sopra computata non può essere inferiore a ml.10,00 qualora anche una sola parete risulti finestrata; essa ha carattere pubblicistico e inderogabile secondo le norme prescritte dal DM 2/4/1968 n. 1444.

Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml.10,00 è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

La distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate non si applica nei seguenti casi:

- qualora le pareti fronteggianti siano appartenenti allo stesso fabbricato;



- per limitati rialzamenti dell'edificio finalizzati alla realizzazione del cordolo strutturale nell'ambito della ristrutturazione edilizia definita al precedente articolo 27;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio e degli insediamenti, di altezza massima di 2,50 ml (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete dei gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);
- agli elementi architettonici di arredo di cui all'art.30 delle presenti norme privati e pubblici (gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, nel rispetto delle distanze del codice civile;
- alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai volumi tecnici;
- quando il manufatto antistante sia una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto precario di altezza massima di 2,50 ml;
- nel caso di gruppi di edifici che siano assoggettati a piani attuativi o previsioni planivolumetriche convenzionate.

### **Art.36 Dimensione minima degli alloggi**

1. Nei casi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, di cui articolo 27 comma 2 , lettere Tr1,Tr5,Tr7, Tr8 e Tr9 delle presenti norme, le unità immobiliari a destinazione residenziale non potranno avere una superficie inferiore a 60 mq di superficie utile abitabile o agibile” (Sua), così come definita al comma 7 dell'art.31 delle presenti norme.

### **Art.37 Disposizioni per gli insediamenti commerciali - Dotazione Parcheggi**

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 pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi

strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n.765), sono richiesti i seguenti parcheggi:

- a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393), parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'articolo 2, comma 2, della stessa legge, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- b) parcheggi per la sosta di relazione, nella misura individuata dai commi 2,3 e 4 delle presenti norme per ciascuna tipologia di esercizi di vendita (Commercio al dettaglio), sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

- I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private. Solo per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

1b. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

- Una quota del 10 per cento dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.

- In caso di ampliamento di strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

## 2. **Parcheggi per il Commercio al dettaglio : Esercizi di Vicinato (art.22, c.1 l.r. 28/2005 e s.m. e i.)**

Per gli esercizi di vicinato, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

a) La superficie di cui sopra non è richiesta, quando all'interno del titolo abilitativo sia dimostrato che:

- l'esercizio Commerciale ricade in zone a traffico limitato o escluso;

- il prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- centri abitati , nei casi in cui si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare (a tal proposito si deve acquisire prima della presentazione del titolo abilitante le opere apposite atto da parte dell'amministrazione comunale);
- edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del presente regolamento (per "edifici a destinazione commerciale esistenti" si intendono quelli che alla data di entrata in vigore delle presenti norme risultino già costruiti, in corso di costruzione, o per i quali sia già stato rilasciato, ottenuto e formato il relativo titolo abilitativo, nonché siano ricompresi in zone per le quali, entro la data di entrata in vigore delle presenti norme, sia stato sottoscritto apposito atto unilaterale e/o convenzione con il quale si disciplina la sistemazione esterna dei parcheggi e della viabilità);
- per gallerie d'arte.

**3. Parcheggi per il Commercio al dettaglio in Medie Strutture di Vendita (art.22 c.1, l.r. 28/2005 e s. m. e i.)**

- Per le medie strutture di vendita, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.
- Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio.
- L'amministrazione Comunale può con apposito atto deliberativo da parte del Consiglio Comunale stabilire secondo i contenuti del precedente comma 2 lett.

a), qualora sia stata accertata l'esistenza di elementi circostanziati sui flussi di utenza nonché tenendo conto della situazione dei luoghi.

#### 4 **Parcheggi per il Commercio al dettaglio in Grandi Strutture di Vendita**

**Parcheggi per le grandi strutture di vendita (art. 22, c.1 l.r. 28/2005 e s. m. e i.)**

- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 2 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

- Qualora la Grande Struttura di vendita sia collocata in zone a traffico limitato o escluso o in zona di prevalente carattere pedonale dell'utenza il Comune con apposito atto deliberativo qualora disponga di elementi circostanziati sui flussi di utenza e tenendo conto della situazione dei luoghi può disporre la riduzione e/o annullamento della superficie destinata a sosta di relazione.

- Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

- Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio.

#### 5. **Caratteristiche dei parcheggi (art. 22, c.1 l.r. 28/2005 e s. m. e i.)**

5.1. I parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 metri quadrati di superficie di vendita devono presentare le seguenti caratteristiche:

a) differenziazione tra le varie aree di parcheggio per gli utenti, per il personale di servizio e per carico e scarico merci;

b) rispetto delle norme di sicurezza di cui al decreto ministeriale 1° febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili);

c) assenza di barriere architettoniche e posti riservati a portatori di handicap;

d) spazi appositi per mezzi di servizio e/o soccorso;

- e) tecniche per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) delimitazione dei posti auto con apposita segnalazione orizzontale;
- g) depositi carrelli localizzati tra i posti auto rapidamente raggiungibili;
- h) transito di veicoli distanziato dall'edificio ed in particolare dall'accesso dell'edificio stesso;
- i) pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata, privilegiando soluzioni permeabili;
- j) pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
- k) sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- l) illuminazione a spettro ampio;
- m) sistemi per la raccolta dei rifiuti;
- n) percorsi pedonali protetti;
- o) fermate protette per i mezzi pubblici;
- p) parcheggi per biciclette e motocicli;
- q) obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni meteorologiche;
- r) personale addetto specificatamente a mansioni di controllo, direzione, ricezione o manutenzione dell'area.

### **Art.38 Parcheggi Privati**

1. Ogni nuova costruzione, anche in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, o nel caso di ampliamenti qualora vi sia creazione di ulteriori unità immobiliari, dovrà prevedere parcheggi privati nella misura prescritta dall'art.2, comma 2, della L.n.122 del 24.3.1989 (sostitutivo dell'art.41 sexies della L.n.1150/1942). Il volume di costruzione a cui fare riferimento è il volume lordo (Vl) di cui alle presenti norme. I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi interrati, la rampa di accesso dovrà avere pendenza non superiore al 20%.
2. Nel computo della superficie destinata a parcheggi devono essere considerati:
  - a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli (sia nella forma di posto auto sia di box o autorimessa singola);
  - b) le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di

parcheggio fino alla concorrenza di una superficie massima pari a 0,5 volte quella dei posti auto così come stabilito al comma 3 seguente.

Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo, nonché gli spazi che pur avendo diretta attinenza con la funzione di parcheggio eccedano il limite indicato alla lettera b).

3. A prescindere dalla superficie destinata alla sosta degli autoveicoli, devono essere garantiti, in ogni caso, almeno due posti auto per gli alloggi con superficie utile fino a mq 70 ed almeno tre posti auto per gli alloggi con superficie utile superiore.

Ciascun posto auto (sia all'aperto sia al coperto, sia singolo sia collettivo) deve avere dimensioni non inferiori a:

- ml 2,30 di larghezza e ml 5,00 di lunghezza, se orientato parallelamente alla corsia di accesso e manovra;
- ml 2,50 di larghezza e ml 4,70 di lunghezza, se diversamente orientato.

Le pavimentazioni degli spazi di sosta scoperti devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta, nonché delle soluzioni tecniche alternative che si adottano per compensare la ridotta permeabilità.

4. Limitatamente agli immobili a destinazione produttiva, di cui all'art. 74, sia essa industriale/artigianale, commerciale/direzionale, ivi comprese le attività connesse, e le attrezzature e i servizi a supporto dei sopraccitati insediamenti, ed agli immobili pubblici o di interesse pubblico, nel caso di nuova costruzione, di sostituzione di una preesistente costruzione demolita, o nel caso di ampliamenti, si assume come riferimento per la dotazione di cui al comma 1, il volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui) assunta pari a 3,5 m.
5. Relativamente agli immobili a destinazione turistico-ricettiva, deve essere comunque garantita la quota minima di due posti auto, ogni camera.

6. L'amministrazione comunale può derogare, in presenza di P.A. che soddisfino comunque le quantità di cui ai commi precedenti all'interno del comparto anche con la realizzazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.
7. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 50 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
8. Il Regolamento Urbanistico individua apposite aree private destinate a parcheggi per mezzi pesanti - Pmp, tali aree dovranno essere realizzate con seguente modalità:
  - Le acque reflue derivanti dal lavaggio dei mezzi pesanti dovranno essere convogliate verso una opportuna forma di depurazione;
  - Durante la movimentazione ed il trasporto di eventuali materiali inerti pulverulenti dovranno essere messe in atto misure volte a evitare il diffondersi di polveri nell'atmosfera;

#### **Art.39 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;
  - f) il vano tecnico, dovrà essere interrato.

#### **Art.40 Campi da gioco**

1. La realizzazione di campi da gioco ad uso privato, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- a) l'opera non determini sensibili trasformazioni ambientali e planoaltimetriche, 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. Nelle aree ricadenti all'interno delle *zone agricole di interesse paesaggistico "E2"* e nei giardini, parchi ed ambiti ambientali classificati come *invarianti* , si dovrà inoltre individuare una sistemazione ambientale di essenze arboree congrue con il paesaggio;
- b) la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno.



## CAPO IV Edilizia sostenibile e qualità degli insediamenti

### Art.41 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.42 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 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.

**b) Raccolta delle acque meteoriche**

1. Per la realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico ed essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche come raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne od accumuli naturali della capacità minima di 5 mc per le case unifamiliari e per ciascuna unità di bifamiliari o a schiera, ed un minimo di 20 mc per tutti gli altri edifici con incremento di mc 1 ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

2. Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti oppure che siano adottate forme di depurazione relative ai singoli interventi.

Qualora la zona sia servita da fognatura pubblica il richiedente dovrà prioritariamente chiedere il parere preventivo al gestore del servizio ed in caso di impossibilità tecnica provvedere sin dalla fase progettuale al trattamento dei

reflui e delle acque grigie con la predisposizione all'allacciamento agli impianti di depurazione deve essere preventiva.

3. Gli interventi di realizzazione delle nuove attività sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamenti idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

c) **Materiali da costruzione**

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco -compatibili e riciclabili.

Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).
- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione;
- favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).
- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo;
- Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

d) **Impianti tecnologici confort termico dell'edificio**

1. Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti il cui valore di rendimento non deve risultare inferiore ai limiti riportati nell'allegato H del D.lgs 192/2005 come modificato dal D.lgs 311/2006;
2. Nel caso di realizzazione di edificio con quattro o più unità immobiliari l'impianto dovrà essere centralizzato con contabilizzazione individuale del calore .
3. Nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistica , sostruzione edilizia e/o competa demolizione con ricostruzione, dovrà essere previsto un isolamento termico dell'involucro edilizio ad alte prestazioni.

e) **sistema rifiuti**

Nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistica , sostituzione edilizia e/o competa demolizione con ricostruzione, dovrà essere previsto per ogni unità abitativa uno spazio apposito per la raccolta differenziata dei rifiuti (m. 1,00 x m.0,30).

Nelle nuove unità provviste di spazio esterno non permeabile ed asciutto, dovrà inoltre essere previsto apposito spazio per alloggiatura e gestione di biocompostiera, finalizzata alla riduzione alla fonte del rifiuto organico (dim. minime 1,50 x 1,50).

### Art.43 Produzione energia da fonti rinnovabili

1. E' favorito il risparmio energetico e la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano.
  - a) sono sempre ammessi, con la sola esclusione degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico e/o su edifici sottoposti a vincolo dalla SBAAS, dove non sono consentiti:
    - impianti solari termici sulle coperture degli edifici e dei manufatti nonché degli elementi architettonici di arredo privi di rilevanza urbanistica edilizia in conformità ai contenuti di cui all'art. 30 delle presenti norme ;
    - impianti solari fotovoltaici sugli edifici e sui manufatti, per uso domestico o attività aziendale nonché degli elementi architettonici di arredo privi di rilevanza urbanistica edilizia in conformità ai contenuti di cui all'art. 30 delle presenti norme;

- impianti eolici (mini) con altezza fino a 12 metri, solo a terra, da installare negli spazi pertinenziali degli edifici, escludendo comunque le aree soggette a vincolo paesaggistico ;

b) sono sempre ammessi:

- impianti a sonde, per l'uso della fonte geotermica;
- impianti alimentati da biomasse, per la produzione di energia termica per autoconsumo.

2. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale viene assicurata mediante i seguenti criteri:

- negli edifici per servizi e attrezzature di interesse collettivo è favorito l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la cui produzione, nel caso di proprietà pubblica potrà anche eccedere il fabbisogno dell'edificio stesso;

- negli edifici per abitazione e per quelli a destinazione terziaria , è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, esclusivamente per garantire l'autosufficienza energetica;

- nelle aree produttive è sempre consentita l'installazione di impianti fotovoltaici ed è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile dal vento attraverso impianti eolici di piccola taglia (mini eolico), con generatori di altezza fino a 15 metri e di potenza complessiva fino a 60 kW;

- nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, per le aziende agricole, è consentita:

a) l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici, senza limiti di potenza ed alle condizioni di cui al successivo comma 3;

b) l'installazione di impianti a terra per il raggiungimento di una potenza massima pari al fabbisogno di energia elettrica dell'azienda nel rispetto della normativa vigente nonché della perimetrazione delle aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra individuate dall'allegato A alla L.R.11/2011, come modificata dalla L.R. 56/2011 qualora ricorrano i casi di esclusione.

Le due opzioni a) e b) non sono cumulabili, la scelta dell'una esclude l'altra;

- nelle aree per la produzione e nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola sono ammessi gli impianti a biomasse per la produzione di energia elettrica di potenza non superiore ad 1 mw, se alimentati da filiera corta,

secondo la normativa vigente e comunque a seguito di adeguata valutazione di carattere paesaggistico ed ambientale.

Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale, che possono definire ulteriori limitazioni per le aree di appartenenza.

3. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a. gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive, sia agricole, che del settore secondario, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; i pannelli potranno altresì essere ubicati su supporti a fianco degli edifici e/o sugli elementi architettonici di arredo, esclusivamente quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo di minimizzarne la visibilità, l'inserimento ambientale nonché l'occupazione di suolo.

E'ammessa l'installazione degli impianti anche su porzioni di coltivi abbandonati o incolti, ed in questo caso si dovranno sempre prevedere fasce di ambientazione paesaggistica e schermi vegetali per la mitigazione degli impatti visivi previo rispetto della normativa vigente L.R. 11/2011 come modificata dalla L.R. 56/2011.

b. negli edifici per abitazione esistenti, nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione su corpi edilizi minori secondari e poco visibili ivi compresi gli elementi architettonici di arredo, posti e da porre nel resede a quota inferiore rispetto al corpo principale o a terra, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, nel caso non sia possibile utilizzare le coperture o che questo garantisca un minor impatto nel paesaggio, valutando comunque il corretto inserimento ambientale e privilegiandola collocazione in corrispondenza di segni naturali già presenti sul territorio (siepi, alberature, salti di quota del terreno, ecc.).

In ambito urbano, è da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando l'opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari e poco visibili e gli elementi architettonici di arredo, alle seguenti condizioni:

- gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questi complanari.

In particolare:

- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non risultino visibili dal piano stradale sottostante;
  - i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
  - per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi.
4. Per l'installazione di impianti mini eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri:
- si dovrà tener conto dell'impatto visivo rispetto alle aree di maggior pregio, sottoposte a tutela;
  - si dovrà favorire lo sviluppo di tali impianti finalizzati alla autoproduzione.
5. La produzione di energia da biomasse è indirizzata verso lo sfruttamento termico di impianti di piccola taglia, che assicurano un più stretto rapporto tra bacino di approvvigionamento e luogo di utilizzo; si dovrà incentivare per questo gli impianti di potenza inferiore ad un megawatt e favorire lo sviluppo della cosiddetta filiera corta, assicurando l'impiego di biomasse prodotte in loco, in particolare:
- a) sono sempre ammessi impianti finalizzati all'autoconsumo, sia in ambito urbano che extraurbano;
  - b) gli impianti connessi e complementari alle attività delle aziende agricole, sono ammessi nel territorio rurale, con esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e nel rispetto dei contenuti della L.R. 11/2011 come modificata dalla L.R. 56/2011.
6. Per tutti gli impianti la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica per gli impianti soggetti ad autorizzazione unica dovrà essere prevista la stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale e di atto d'obbligo per disciplinare:

- gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
- le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
- le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.

#### **Art.44 Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità**

1. Sono requisiti essenziali della qualità urbana, ambientale e di accessibilità:
  - a) le infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico e l'arredo urbano;
  - b) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della L.R.1/2005;
  - c) la dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;
  - d) la qualità e la quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - e) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente;
  - f) la dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
  - h) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
  - i) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
  - l) i sistemi di informazione al pubblico per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali ad esempio, punti di informazione per il pubblico, mappe urbane collocate nelle zone principali del Comune, contenenti lo stradario del comune e la localizzazione dei principali servizi.
  - m) l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;



## Art.45 Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, devono perseguire il raggiungimento dei requisiti minimi nonché prevedere assetti compatibili con la **qualità urbana ambientale e di accessibilità** contenuta nei precedenti art.li 42,43 e 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, pertanto i progetti di intervento dovranno documentare lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi.
2. *I progetti degli interventi di cui sopra, tramite i quali si attua il Regolamento urbanistico*, dovranno pertanto avere i seguenti contenuti:
  - a) il puntuale riferimento allo stato conoscitivo del piano strutturale per la zona di intervento;
  - b) la conformità al Regolamento urbanistico;
  - c) una fedele descrizione (grafico - relazionale) delle volontà progettuali in riferimento alla **qualità architettonica - urbanistica**, rappresentata dalla cura e completezza degli elaborati presentati, dal processo seguito per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, dalle tecniche costruttive e dai materiali proposti, dalla coerenza intrinseca al progetto e quella con il contesto dell'intervento;
  - d) **qualità infrastrutturale**, rappresentata dalla qualità (caratteristiche e corredo delle strade come piste ciclabili, percorsi pedonali) e dall'efficienza (sezioni, pendenza, dispositivi per la mitigazione degli effetti del traffico per le strade, distribuzione e dotazione di parcheggi, capacità, prestazioni e rafforzamento delle reti ciclabili pedonali) delle infrastrutture che servono l'area o che ci si propone di realizzare a servizio dell'area medesima o dell'intorno.  
Il progetto a tale scopo dovrà dare priorità all'integrazione del sistema della mobilità veicolare con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento, il sistema della sosta deve essere in stretta e funzionale connessione e fruibilità degli spazi pubblici e tali da non arrecare pregiudizio architettonico - ambientale sul disegno della città pubblica.
  - e) interconnessione e scambio con gli spazi pubblici e di uso collettivo previsti e di previsione del R.U., rappresentata dalla **qualità degli spazi pubblici** (le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che

tali spazi sono chiamati ad assolvere) di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;

f) **qualità ecologica e sostenibilità**, rappresentata dal livello di rispondenza agli indirizzi in materia di edilizia sostenibile di cui al presente capo;

g) **qualità ambientale**, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare e dal rispetto delle stesse condizioni ambientali date dal contesto (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc).

h) la conformità al piano di zonizzazione e riduzione dell'inquinamento acustico (legge 447/95);

i) ogni altro documento o elaborato previsto dalla vigente normativa nazionale, regionale o comunale in relazione al titolo abilitativo richiesto.

#### **Art.46 Regole di qualificazione del suolo pubblico e verde negli interventi privati e pubblici**

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o collettivo nonché delle sistemazioni ambientali (verde, ecc), sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

Costituiscono componenti di tale sistema :

- verde pubblico / parco pubblico

2. Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:

- filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità;

- fasce verdi a protezione di determinate attrezzature, insediamenti o infrastrutture, per l'ambientazione e la riduzione dell'impatto paesaggistico;

- parcheggi alberati;

- interventi per il rafforzamento delle reti ecologiche, di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione (corsi d'acqua);

- piazze e giardini pubblici o spazi di relazione e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;

- aree per il gioco e la vita di ricreazione;

- parchi urbani;
- percorsi pedonali e ciclabili, esistenti di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano;
- aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, gazebi, tavoli da picnic spazi di parcheggio.

#### **Art.47 Disciplina del verde**

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento - o integrare il Regolamento edilizio con apposita sezione - ai fini della realizzazione, tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento , per la difesa delle piante , per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, nonché per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

#### **Art.48 Predisposizione raccolta differenziata (spazi pubblici/uso collettivo)**

1. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, ed in particolare nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di attrezzature ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Nelle previsioni di cui al comma 1, si deve tenere conto delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare i 500 metri e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati di richiamo della popolazione.
3. Le attrezzature ecologiche costituiscono una delle componenti dell'arredo urbano. Il Regolamento Edilizio definisce una disciplina finalizzata alla loro qualificazione, orientando le proprie disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

4. Il Comune in funzione di mutate esigenze relative alle modalità di raccolta dei rifiuti (a titolo esemplificativo porta a porta) potrà far prevedere obbligatoriamente nei progetti di cui al comma 1 idonei sistemi ai fini del perseguimento del miglioramento e razionalizzazione dei servizi pubblici. Gli eventuali spazi destinati ad isole ecologiche in eccedenza potranno essere riutilizzati come spazi di uso pubblico (verde , parcheggi, viabilità ecc);

## TITOLO 3 - Uso e trasformazione delle risorse rurali

### CAPO I Disciplina del subsistema agricolo - gli elementi per l'uso e la tutela


#### Art.49 La classificazione del territorio agricolo

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal P.S., nonché in applicazione della L.R.65/2014 e del successivo DPGR n.63/R del 25/08/2016, il Regolamento Urbanistico disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.
2. In coerenza con quanto definito nella variante al Piano strutturale tutto il territorio rurale è definito "a prevalente funzione agricola".  
Ai fini del presente R.U. la disciplina del territorio rurale così come definito dalla L.R.65/2014 e del successivo DPGR n.63/R del 25/08/2016 si applica nelle aree definite "territorio aperto" dal P.S..  
Tali aree sono assimilate alle zone "E" di cui al D.M. 1444/68 e sono individuate sulla specifica cartografia di R.U. quali "zone agricole" suddivise in:
  - a) *Zone agricole ordinarie "E1"*
  - b) *Zone agricole di interesse paesaggistico "E2"*
  - c) *Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"*
  - d) *Zone agricole speciali "orti periurbani "E4"*
  - e) *zone agricole interne alle UTOE Ag*
  - f) *zone agricole speciali Agrigarden "EAg"*
3. 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.
4. 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.
5. 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.

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

## Art.50 Zone agricole ordinarie “E1”

1. Le zone agricole ordinarie “E1”, individuate nelle cartografie di R.U., comprendono le aree agricole del territorio comunale, corrispondenti al sistema territoriale di pianura.
2. In tali zone E1 si applicano le norme degli artt.56,57,58,59,60,61,64,66.
3. Nella proprietà individuata simbolo  , le cui previsioni previste sono state preliminarmente accordate nella conferenza di copianificazione del 03.02.2017 convocata ai sensi dell’art.25 della L.R.65/2014, sono ammessi interventi per realizzare strutture finalizzate all’attività Ludico Sportiva alle seguenti condizioni:
  - superficie utile lorda complessiva 500 mq
  - altezza massima 4,5 ml.
  - destinazione d’uso Club-House, ristorazione, servizi complementari e box animali
  - gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e insediative proprie del contesto (conformazione orografica del territorio e regole insediative storiche);
  - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi;
  - le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all’orientamento dell’edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna;
  - l’intervento dovrà essere attuato tramite Piano Attuativo ai sensi dell’art.107 della L.R.65/2014;

Condizioni Ambientali:

Approvvigionamento idrico

- a) dovranno essere previste forme di approvvigionamento idrico alternative all’acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile;

- b) dovranno essere previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche (ad es. vasche di raccolta) ai fini di un loro riutilizzo.

#### Scarichi e depurazione

- a) Per le acque reflue provenienti dalle attività ippiche dovranno essere previste ed illustrate in fase progettuale, idonee forme di smaltimento.

#### Liquami

- a) dovrà essere specificato il sistema di smaltimento dei liquami e delle deiezioni dei cavalli che, in ogni caso, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

#### Rifiuti

- a) Dovrà essere illustrato il sistema di smaltimento di tutti i rifiuti legati alle attività ippiche, da effettuarsi secondo la normativa vigente.

#### Paesaggio

- a) Gli interventi dovranno :
- essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
  - essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado;
  - risultare integrati attraverso una progettazione che dimostri l'integrazione nel contesto circostante.

### **Art.51 Zone agricole di interesse paesaggistico "E2"**

1. Le zone agricole di interesse paesaggistico "E2", definite nella cartografia di R.U. e corrispondenti al sistema territoriale di collina ed invarianti ai sensi del PS, sono individuate quali aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario ai sensi del 3° comma, art. 39 della L.R. n° 01/2005. Esse comprendono prevalentemente le aree collinari e di crinale del territorio comunale, facenti parte del sistema storico ed ambientale delle colline pisane che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio paesaggistico di particolare pregio fra natura dei luoghi e opera dell'uomo, caratterizzata dalla presenza di edifici e manufatti di grande interesse storico-artistico.



2. Sono altresì comprese all'interno della suddetta zona le aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del successivo articolo 80.  
Nelle zone E2 si applicano le norme degli artt.56,57,58,59,60,61.64,66 oltre a quelle contenute nei seguenti articoli.
3. Nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità delle suddette opere, ove non sia possibile ripristinare l'assetto agrario storico, ogni trasformazione è subordinata alla presentazione di progetti, sottoposti ad autorizzazione comunale, finalizzati al superamento delle condizioni di degrado. Detti progetti corredati da idonea ed adeguata documentazione cartografica, fotografica e geologica-geotecnica, dovranno privilegiare l'utilizzo di tecnologie e di materiali ecocompatibili, comprovare la necessità dell'intervento e dimostrarne la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato e l'assetto idraulico.
4. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate è prescritta la conservazione e la manutenzione degli assetti morfologici e planoaltimetrici delle sistemazioni idraulico agrarie, delle viabilità e dei percorsi.
5. Sono parte integrante del disegno del paesaggio e sottoposte quindi a tutela con la prescrizione di conservazione e mantenimento le specie arboree autoctone e tipiche della tradizione storica del paesaggio agrario delle colline pisane che rivestono carattere segnaletico e di riferimento, oppure fanno parte della pertinenza di edifici o manufatti di interesse storico-architettonico od ambientale. Sono altresì comprese le alberature stradali sia pubbliche che private poste all'ingresso agli insediamenti del sistema collinare. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, o di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere sostituiti con esemplari della stessa specie, ove possibile; in caso di necessità di sostituzione con altre specie, queste dovranno far parte della vegetazione locale o comunque essere piante storicizzate nelle colline pisane. Ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte.
6. Nelle aree agricole E2 gli interventi edilizi devono essere prioritariamente finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente.
7. In assenza di costruzioni esistenti è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura ai sensi di legge, così

come disciplinati dagli artt. 59.60.61 e 62 delle presenti , alle seguenti condizioni:

- a) l'area interessata dalla trasformazione non deve riguardare aree boscate e sistemazioni agrarie storiche quali: ciglionamenti, terrazzamenti muri a secco;
- b) l'area interessata dalla trasformazione deve collocarsi ad una quota altimetrica di almeno m. 20 inferiore alla quota di crinale di riferimento (per la misurazione del dislivello si dovrà fare riferimento alle rette di pendenza che dal perimetro del sito individuato per la stretta trasformazione edilizia, ortogonalmente alle tangenti alle curve di livello, uniscono il medesimo con la quota di crinale); sono comunque ammesse ubicazioni di siti di fondovalle rispetto ai quali la quota di crinale di riferimento non raggiunge scarti altimetrici di m.20
- c) l'area interessata dalla stretta trasformazione edilizia (sedime dell'edificio più marciapiedi ed eventuali aree pavimentate) deve essere individuata e compresa in un piano orizzontale ideale passante per la quota marciapiede, rispetto al quale si abbiano i massimi scarti altimetrici positivi o negativi compresi tra 0-180 cm
- d) l'area interessata dalla stretta trasformazione edilizia deve necessariamente non superare mq 220, per unità abitativa o annesso rustico; l'area interessata dalle trasformazioni ambientali non deve complessivamente superare mq 2000, e gli spazi aperti devono essere perfettamente integrati con il contesto paesaggistico agrario circostante;
- e) è fatta salva la possibilità di edificare su siti ambientalmente consolidati in aggregazione ai fabbricati esistenti, qualora l'intervento si dimostri in armonia con l'esistente e non si producano alterazioni sostanziali dello stato dei luoghi;

8. All'interno delle aree E2 non sono ammesse le seguenti attività:

- a) non sono ammesse le colture florovivaistiche e le serre, ad eccezione di quelle stagionali, smontabili che potranno essere realizzate nel rispetto di quanto disposto all'art. 64 delle presenti norme.
- b) non sono ammessi allevamenti "senza terra" ossia senza che la dimensione aziendale sia commisurata al numero di capi allevati.

9. Nella proprietà individuata con simbolo  , le cui previsioni previste sono state

preliminarmente accordate nella conferenza di copianificazione del 03.02.2017 convocata ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, sono ammessi interventi per realizzare strutture di servizio per attività ludico-ricreative e socio-terapeutiche, fattoria didattica e relativi servizi complementari alle seguenti condizioni:

- superficie utile lorda complessiva 350 mq
- altezza massima 6,5 ml.
- destinazione d'uso ludico-ricreative e socio-terapeutiche
- la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative);
- le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna;
- l'intervento dovrà essere attuato tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014;
- Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante;
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

#### **Art.52 Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"**

1. Le zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3", individuate nelle cartografie di R.U., comprendono le aree agricole del territorio comunale interne al perimetro dei centri abitati del sistema territoriale di pianura e quindi connotate da una forte fragilità ambientale, vista la presenza significativa di territorio antropizzato.

2. L'utilizzo di dette aree deve essere teso al mantenimento degli assetti idraulici, al recupero di situazioni di degrado, al mantenimento della funzione di presidio ambientale legato al sistema insediativo.
3. Le azioni di recupero e riqualificazione riguardano fundamentalmente:
  - a) il ripristino e la manutenzione dell'assetto idraulico dei suoli, il recupero dei segni poderali, dei fossi di scolo dei limiti naturali e degli eventuali manufatti esistenti conformi alle vigenti normative urbanistiche;
  - b) il recupero e la manutenzione degli impianti arborei;
  - c) la bonifica di eventuali discariche abusive.
4. All'interno delle aree E3 sono ammesse le seguenti attività:
  - a) orticoltura;
  - b) giardinaggio
  - c) agricoltura;
5. All'interno delle aree E3 non sono ammesse le seguenti attività:
  - a) nuova edificazione ;
  - b) l'allevamento di bestiame, pascolo, l'attività faunistica, l'itticoltura;
  - c) non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000.
  - d) e' vietata la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle da costituite da elementi vegetali e rete metallica o staccionate lignee, di altezza non superiore a m. 2,00.

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.53 Zone agricole speciali "Orti periurbani "E4**

1. Sono le aree contigue agli insediamenti individuate e perimetrare negli elaborati di R.U, nelle quali sono consentite esclusivamente le attività normate dall'art. 63.
2. L'esercizio di tali attività è subordinata a:
  - a) il ripristino e la manutenzione dell'assetto idraulico dei suoli, il recupero dei segni poderali, dei fossi di scolo dei limiti naturali e degli eventuali manufatti esistenti conformi alle vigenti normative urbanistiche;
  - b) il recupero e la manutenzione degli impianti arborei;
  - c) la bonifica delle eventuali discariche abusive;

3. Non è ammessa l'installazione permanente nell'area scoperta di manufatti di deposito di qualsiasi tipo e natura.
4. Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica o staccionate lignee, di altezza non superiore a m. 1,60.

#### **Art.54 Attività agricole interne alle UTOE "Ag"**

1. Le attività agricole interne alle UTOE, individuate e perimetrare nelle cartografie di R.U., costituiscono, per il ruolo assunto nella caratterizzazione degli assetti territoriali, parte integrante e significativa del subsistema insediativo di appartenenza.
2. Per la disciplina specifica di dette aree si deve far riferimento alle regole ed alle disposizioni individuate per le zone agricole ordinarie "E1", salvo le seguenti limitazioni:

non sono ammesse nuove edificazioni di abitazioni rurali e di annessi rustici, fatti salvi i P.A.P.M .A.A. approvati alla data di adozione delle presenti norme e ad eccezione delle edificazioni di annessi rustici connessi all'attività di allevamento di equini e all'Utoe n° 10 con cui con apposito comparto sono ammessi gli interventi di cui alla scheda dell'allegato n.1 a cui si deve far riferimento per tipologia, destinazione d'uso e quantità edificatorie.

La consistenza dell'azienda oltre alla specifica ricadente in "Ag" può fare riferimento anche ai fondi contigui ricadenti in zona "E1", "E2", "E3".

#### **Art.55 Zone agricole speciali Agrigarden "EAg"**

1. Le zone agricole speciali Agrigarden "EAg", sono individuate e perimetrare nelle cartografie di R.U., nella travola 4 Disciplina del Territorio aperto e delle invarianti, Sistema di Pianura.
2. Per la disciplina specifica di dette aree si deve far riferimento alle regole ed alle disposizioni individuate nella Variante al Regolamento Urbanistico approvato con atto consiliare n.53 del 30/12/2010 con particolare riferimento all'allegato "A" Norme;

## Capo II - Disciplina del sub sistema agricolo - Gli elementi per la conservazione e la trasformazione

### Art.56 Le utilizzazioni compatibili del patrimonio edilizio rurale esistente

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale relativamente agli edifici ed agli altri manufatti edilizi esistenti all'interno delle *zone agricole ordinarie* "E1", e nelle *zone agricole di interesse paesaggistico* "E2", oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) abitazioni ordinarie e civili;
- b) abitazioni specialistiche;
- c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
- d) abitazioni collettive (conventi e simili, collegi, studentati, ospizi, ricoveri);
- e) artigianato di servizio all'attività agricola;
- f) erogazione diretta di servizi limitata a: studi professionali,
- g) strutture culturali limitate a: centri di ricerca, musei biblioteche, archivi, sedi espositive;
- h) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (**affittacamere**, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
- i) le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 300 mq come definiti dalla L.R. 28/05 e s. m e i.

Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità all'art. n° 10 della D.C.R. n° 233/99. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme;

- j) attività di agricoltura sociale e di educazione ambientale (art. 30.3 del P.S.).
2. Relativamente agli edifici ed agli altri manufatti edilizi esistenti all'interno delle *zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"*, ed alle *attività agricole interne alle UTOE "Ag"* sono compatibili le utilizzazioni finalizzate all'esplicazione delle attività disposte dagli art. 52 e 53 delle presenti norme, con le limitazioni ivi contenute.

#### **Art.57 Disposizioni per la salvaguardia delle zone agricole e degli edifici rurali**

1. Qualsiasi intervento di trasformazione o recupero di edifici o manufatti rurali antecedenti al 1940, deve essere accompagnato da una relazione accurata sullo stato dei luoghi comprensiva dei rilievi metrici dei manufatti, delle sistemazioni arboree e degli spazi scoperti di pertinenza.
- La relazione dovrà inoltre documentare gli usi e le funzioni del fabbricato relativamente almeno all'ultimo periodo di attività agricola, e dell'eventuale unità superiore di appartenenza facendo riferimento a documentazioni storiche.
- La relazione dovrà fornire elementi per la valutazione delle superfetazioni e di eventuali ed intervenute aggiunte o demolizioni rispetto all'organicità dell'ultima configurazione.
2. L'elaborazione del progetto dovrà in particolare:
- a) prevedere il mantenimento ed la conservazione di tutti i gli elementi esterni quali l'aia, gli stradelli, il pozzo, le fontane ed il forno;
  - b) prevedere il mantenimento e la conservazione architettonica-tipologica di tutti gli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, gli archi, le volte, le logge, le eventuali torri colombaie;
  - c) escludere innovazioni tipologiche in alterazione della forma delle finestre e della pendenza della copertura;
  - d) limitare quando possibile evitare nella riorganizzazione degli interni, la formazione di corridoi e disimpegni;
  - e) provvedere al mantenimento ed alla conservazione delle strutture lignee dei solai e delle coperture, mantenendole a vista, e disponendo le eventuali tramezzature sui fili o sull'asse delle travature principali e secondarie;
  - f) provvedere al mantenimento ed alla conservazione di solai realizzati con

longarine e volticciole di mattoni in foglio, che devono rimanere in vista;

g) non praticare alterazioni delle aperture esistenti ad eccezione di:

- riaperture di luci esistenti e congruenti con l'assetto dell'edificio
- nuove aperture per i servizi igienici

h) provvedere al mantenimento ed alla conservazione dei grigliati dei fienili, anche nel caso della loro trasformazione abitativa;

i) provvedere al mantenimento ed alla conservazione dei comignoli dei focolari e del forno,

l) provvedere all'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali, quali il legno, la pietra ed il laterizio; quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, l'impiego di altri materiali deve essere escluso dalla vista con opportune protezioni e rivestimenti;

l) utilizzare per gli intonaci malte a base di calce

m) evitare intonacature parziali e la messa in vista di piattabande in pietra o in mattoni, dei cantonali o di frammenti lapidei,

n) utilizzare per le tinteggiature esterne il latte di calce additivato con pigmenti naturali, per ottenere le varie colorazioni che dovranno comunque essere quelle della locale tradizione;

o) utilizzare infissi e serramenti in legno o similari nelle forme e nei colori della tradizione locale. E' comunque ammesso compatibilmente con le caratteristiche degli edifici l'utilizzo di infissi in ferro;

3. E' vietata la realizzazione di nuove recinzioni a seguito di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.

4. Per le zone E1 ed E2 la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenze arbustive locali. L'impiego di muratura tradizionale è consentito limitatamente ai fronti stradali delle aree di pertinenza degli edifici. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m. E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

5. Per le zone E1 ed E2 è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, la realizzazione di arredi da giardino, gazebo, pergolati e attrezzature per il



gioco ed il tempo libero funzionali all'attività in uso (residenza, ricettivo, ecc.). Al fine del corretto inserimento ambientale le attrezzature per il gioco di cui sopra ( piscine, campi da tennis, calcetto, bocce ecc.) dovranno essere prive di copertura ed essere realizzate di materiali e colori intonati all'ambiente e comunque nel rispetto degli art. 39 e 40 delle presenti norme.

6. In tutte le zone agricole è vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

#### **Art.58 Gli interventi compatibili con il patrimonio edilizio rurale con destinazione d'uso agricola**

- a) Gli elaborati di R.U. individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta nell'allegato 2 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi previsti dal predetto allegato 2 nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e formali esistenti.
- b) Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, localizzati in zone E1 ed E2 privo di valore storico tipologico e testimoniale sono consentiti :
  - a) gli interventi previsti dagli articoli 71 e 72 della L.R.65/2014;
  - b) in relazione all' art. 27, le seguenti categorie di intervento:  
**A,A1,B,C,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L (con l'esclusione dei balconi), M,N Tr8,Tr9,Tr10 e Tr11;**

#### **Art.59 Gli interventi compatibili con il patrimonio edilizio rurale con destinazione d'uso non agricola**

1. Gli elaborati di R.U. individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta nell'allegato 2 delle presenti norme rivolta al rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e formali esistenti.
2. Sugli edifici privi di valore storico tipologico localizzati in zona agricola "E1" ed "E2", in relazione all'art..27 sono ammessi le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1a,D1b,D2,D3,E,G,I,L (con l'esclusione dei balconi), M, N, Tr7, Tr8,Tr9,Tr10 e Tr11.**

3. E' facoltà dell'amministrazione, qualora la documentazione a corredo degli interventi evidenzi la presenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative, ricondurre gli interventi previsti entro categorie più restrittive al fine di tutelare il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale.
4. 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.
5. 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.
6. 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, 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

-l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

7. 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;
8. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto e a non effettuare frazionamenti del resede di pertinenza.
9. Gli ampliamenti sopra previsti non devono determinare sopraelevazione dei fabbricati esistenti
10. Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:
  - di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;
  - di mantenere il fondo in produzione;
  - di non frazionare il fabbricato
11. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 70 mq. di SUL. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti.
12. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza si 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.
13. Tutti gli interventi edificatori di cui al presente articolo non potranno in alcun caso interessare le aree ed i manufatti individuati come Invarianti Strutturali dal Piano Strutturale vigente.

#### **Art.60 Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.
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, 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 impegna 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

-2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm

g) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, 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 creazioni 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.61 Nuove abitazioni rurali

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di **nuovi edifici** rurali è consentita nelle zone agricole E1 e E2, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse.
2. Eventuali superfici aziendali ricadenti in altri ambiti di R.U. ( es. zone agricole interne alle U.T.O.E. e orti periurbani) contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui alla L.R. 1/05, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.
3. Le aree che per vincolo sovraordinato risultano inedificabili possono essere computate come superfici ai fini dell'edificazione nei P.A.P.M.A.A.
4. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Pisa, rappresentano la dotazione

minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016

5. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa viene fissata in 150 mq di superficie utile abitabile dei vani destinati all'abitazione. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale storica. In particolare:
- a) i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
  - b) la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
  - c) la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra (hmax 7 metri) con copertura a capanna (a falde regolari) con inclinazione non superiore al 35%. In coerenza con i caratteri tipologici tradizionali, dovranno essere previste aperture con disposizione regolare e simmetrica sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali, balconi e terrazze;
  - d) nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno o similari per i serramenti e gli infissi;
  - e) le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica;
  - f) per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo;



g) e' ammessa la possibilità di realizzare copertura a terrazza per i volumi aggregati al corpo principale, siano essi annessi agricoli, di servizio o scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Sono consentite logge o altane con uno sviluppo lineare inferiore ad un terzo della lunghezza del prospetto. E' vietata invece la realizzazione di terrazze, balconi o qualsivoglia struttura in aggetto;

6. 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.).
7. 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.
8. 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.62 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 fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia

di Pisa 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.64 delle presenti NTA.

### **Art.63 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 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;

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.66 delle presenti NTA.

### **Art.64 Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali**

Caratteristiche degli annessi di cui all'art.62 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le

medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
3. La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
4. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

Caratteristiche degli annessi di cui all'art.62 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni):

6. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.
7. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
8. La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;

- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
9. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
10. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

Caratteristiche degli annessi di cui all'art.62 comma 1 lettera c) delle presenti norme (manufatti aziendali non temporanei )

11. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 26.2.2 e 26.2.3, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:
- silos;
  - tettoie;
  - concimaie, basamenti o platee;
  - strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
  - serre fisse;
  - volumi tecnici ed altri impianti;
  - manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
  - vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
  - vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
  - strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.
12. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

13. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

Caratteristiche degli annessi di cui all'art.62 comma 1 lettera d) delle presenti norme (annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

14. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

15. Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 7.00

16. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

17. 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.

18. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

Caratteristiche degli annessi di cui all'art.62 comma 1 lettera e) delle presenti norme (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

19. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

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.

20. 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.

21. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

#### **Art.65 Annessi per soggetti diversi dall'IAP art. 6 del Regolamento 5R/2007 - 7R/2010 specifico per area "Cenaia orti periurbani"**

1. Il presente articolo riguarda esclusivamente l'area denominata "Cenaia orti periurbani". La finalità è la realizzazione di annessi correlati a piccole superfici coltivate ad orto da parte di soggetti diversi dall' Imprenditore Agricolo Professionale, al fine di mantenere un assetto paesaggistico agricolo alla periferia della frazione di Cenaia.

2. L'installazione di tali manufatti è consentita esclusivamente all'interno dell'area denominata nella cartografia di RU come "Cenaia orti periurbani" , alle seguenti condizioni:
- a) è ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo a qualunque titolo condotto
  - b) sul fondo, che deve essere costituito da un unico corpo, non siano presenti edifici;
  - c) la superficie agricola mantenuta in produzione non sia inferiore a (mq 1500) 1000 mq utilizzata o da destinare ad orto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione
  - d) il manufatto sia destinato esclusivamente alle attività necessarie per la coltivazione e la conduzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
3. L'istanza per il conseguimento del permesso a costruire è presentata dal proprietario del fondo e deve contenere:
- a) la descrizione delle attività che si intende svolgere nel fondo e le conseguenti esigenze di un annesso;
  - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
  - c) l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
  - d) l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
  - e) la formazione del titolo abilitativo di cui al comma 3 è subordinato 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 :
- f) 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;

In ogni caso le opere realizzate in violazione del punto a sarà ritenuta 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.

4. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- a) struttura in legno di superficie utile massima di mq 25;
  - b) l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
  - c) la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in colori naturali (terra) secondo sistemi tradizionali documentati;
  - d) il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o altro materiale semplicemente appoggiato sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto cementizio;
  - e) possono essere realizzate tettoie fino ad un massimo del 50% della superficie dell'annesso.
  - f) è consentito l'allacciamento alla rete elettrica;
  - g) non è ammesso allaccio alla rete acquedottistica, quindi deve essere dichiarata e dimostrata la fonte di approvvigionamento alternativo;
  - h) è ammessa la realizzazione di servizi igienici di cui deve essere dichiarata la forma di smaltimento dei reflui
  - i) Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

#### **Art.66 Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. 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.

Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.63 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

2. Per i fondi coltivati in massima parte a vigneto - oliveto coltivazioni specializzate di pregio e coltivazione di ortaggi è ammessa la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale con dimensioni massime di mq.25 di SUL.
  3. 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.
  4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale.
  5. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;
  6. Tali manufatti 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;
  7. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - altezza massima mt. 2.40
  8. 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.
  9. La formazione del titolo abilitativo di cui al comma 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 :

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.

In ogni caso le opere realizzate in violazione del comma 9 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.

10. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati nel territorio agricolo E1 ed E2

Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.63 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)

12. 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

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

## **Art.67 Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sono definite all'art.74 della L.R.65/2014 assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 900 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli previsti dall'art. 73 della L.R. 65/2014. Per i contenuti e le gestione dei P.A.P.M.A.A. si rimanda all'art.7 agli artt. 7, 8, 9 e 10 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

## **Art.68 Interventi di sistemazione ambientale**

La campagna, col suo aspetto paesaggistico e morfologico, costituisce uno degli elementi più qualificanti e di pregio del territorio; essa rappresenta la cornice naturale dell'abitato, ed è caratterizzata dalla sua unitarietà prospettica, che ne consente la percezione panoramica d'insieme.

1. Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale.

Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale e di polizia idraulica), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.

2. Reticolo idraulico superficiale
  - a) I proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a interventi alterativi o di mancata manutenzione.
  - b) E' vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde dei fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori; gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza sono subordinati ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifici elaborati firmati da tecnico abilitato.

- c) Sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche, gli interventi di pulizia dell'alveo, limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituente ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia se non effettuati da soggetti pubblici autorizzati?
- d) Gli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione tecnica e fotografie comprovanti la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

### 3. Strade vicinali e poderali

- a) Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
- b) E' vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti ad autorizzazione comunale rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firma di tecnico a ciò abilitato.
- c) La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.

### 4. Manufatti di interesse storico documentario

- a) Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi

di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. Tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

5. Elementi di interesse ambientale

- a) Sono sottoposti a tutela gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante é ammesso, subordinatamente ad autorizzazione comunale, per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato.
- b) Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
- c) Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti a presentazione di S.C.I.A. o di permesso di costruire, nel rispetto della normativa regionale e nazionale vigente.
- d) Gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di PTC e della L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.

6. Interventi di alterazione morfologica dei suoli

- a) E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.
- b) E' vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzo-menti e dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con

le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- c) Sono soggetti a permesso di costruire comunale, in base alla normativa vigente, gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta di permesso di costruire, dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.
- d) Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, tale intervento
- e) è soggetto a permesso di costruire comunale, in base alla normativa vigente, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo.

## 7. Elementi di arredo del territorio rurale

- a) Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private e il Regolamento di Polizia Rurale potrà ulteriormente prevedere un'apposita disciplina in merito all'estensione delle superfici atte ad essere recintate in rapporto delle diverse esigenze di produzione agricola e di allevamento.

- b) La messa in sicurezza di arginature esistenti potrà avvenire con la tecnica della terra armata, di ingegneria naturalistica o con altri analoghi sistemi.
- c) E' ammessa lungo la viabilità comunale e provinciale ed in luoghi orograficamente e geologicamente compatibili la sistemazione a spazio di sosta pubblici dimensionati secondo le necessità individuate dall'amministrazione.

## TITOLO 3 - Uso e trasformazione delle risorse insediative e produttive

### Capo I - La disciplina del subsistema insediativo

#### Art.69 La classificazione degli insediamenti

1. In attuazione degli obiettivi contenuti nelle norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua e classifica sugli elaborati grafici di R.U., gli insediamenti appartenenti a ciascuna UTOE del territorio comunale, suddiviso in sistema territoriale di pianura e di collina, e limitatamente agli edifici tutelati anche oltre il perimetro delle Utoe, nei seguenti ambiti, ciascuno corrispondente rispettivamente alle zone territoriali omogenee A,B,C di cui all'art.2 del D.M.1444/1968:
  - a) L'ambito dell'edificato storico
  - b) L'ambito dell'edificato di recente formazione
  - c) L'ambito dell'edificato previsto dal Regolamento Urbanistico

#### Art.70 L'ambito dell'edificato storico

1. L'ambito dell'edificato storico, corrispondente alla zona territoriale omogenea A, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:
  - a) Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali "A1":comprende gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dal D.Lgs 42/2004, e gli immobili di particolare valore ( ex art.7 della L.R.n. 59/1980 siano essi interni od esterni al perimetro delle Utoe).
  - b) Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico" "A2": si tratta d'impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrice. Gli insediamenti sono costituiti prevalentemente da case a schiera, pseudo linee o linee di rifusione sono rintracciabile anche se non in maniera sistematica la presenza talvolta significativa d'apparati architettonici decorativi. Gli spazi di pertinenza spesso caratterizzati da condizioni di degrado presentano i loro connotati tipici alterati in seguito a progressivi fenomeni di saturazione edilizia



operati con manufatti di scadente qualità architettonica quali capanni, baracche o ricoveri di fortuna per attrezzi.

- c) Edificato d'interesse architettonico-tipologico "A3": è quel patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici di rilievo e/o soluzioni tipo-morfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali.
- d) Edificato d'interesse ambientale, "A4": è il patrimonio di tutti quei manufatti, annessi o complessi a caratterizzazione spesso rurale in cui siano rintracciabili sia i valori più schiettamente architettonici che i valori a matrice organica instauratesi e con le pertinenze più strette e con il sistema territoriale d'appartenenza.

Fanno parte di questa categoria anche gli edifici tutelati di cui all'ex art.1 della ex L.R. n.10/1979 e le rispettive pertinenze, siano essi interni od esterni al perimetro delle Utoe.

- 2. Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato storico, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra spazi coperti e volumi edificati, salvo quanto previsto nella specifica disciplina contenuta nell'*Allegato 2* alle presenti norme e dal presente articolo.

Gli interventi, tesi al recupero ed al mantenimento del patrimonio insediativo, dovranno conservare la maggior parte possibile degli elementi e dei materiali originali, eliminare le condizioni di degrado, siano esse specifiche dei materiali, di tipo antropico o legate ad interventi progressi incongruenti e rispettare le specifiche seguenti prescrizioni, oltre a quanto stabilito all'art. 19 delle presenti norme per il patrimonio rurale:

- a) utilizzare per gli intonaci malte a base di calce aerea e recuperare quando possibile le parti di intonaco ancora solide, in questo caso si dovranno desumere dall'esistente intonaco gli spessori ed i trattamenti;
- b) utilizzare per le tinteggiature esterne il latte di calce additivato con pigmenti naturali, per ottenere le varie colorazioni che dovranno comunque essere quelle della locale tradizione;
- c) utilizzare per i serramenti, il legno 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, comprensivo della tipologia basculante ( è escluso l'alluminio anodizzato);

- d) mantenere nelle sistemazioni esterne gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originarie, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco e dei ciglionamenti. Le eventuali sostituzioni di materiali di pavimentazione dovranno integrarsi con i materiali originari ed ove siano perduti, i nuovi impiantati dovranno essere realizzati con materiali tradizionali;
- e) nel rifacimento delle coperture ove non sia specificatamente previsto dalla presenti norme, dovranno essere rispettate le quote di imposta, provvedere al recupero dei materiali ed utilizzare manti con coppi ed embrici;
- f) per ciò che attiene le aperture esterne ne è prescritto il mantenimento nella forma e localizzazione esistente, fatto salvo quanto stabilito dal presente articolo per ogni singola categoria di unità di spazio e dall'Allegato 2. E' ammessa la possibilità di chiudere eventuali aperture incongrue e di riaprire porte e/o finestre tamponate, solo nel caso in cui non contrasti con la configurazione architettonica raggiunta e consolidata;
- g) nella costruzione di scannafossi non dovranno essere alterati i rapporti tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale (larghezza massima consentita dello scannafosso 80 cm.);
- h) è prevista la possibilità per gli edifici ricadenti nella categoria A4, ove sia documentata la presenza di aia di poter procedere alla pavimentazione, utilizzando lastre di pietra regolari (no opus incertum), ammattonati in laterizio oppure battuto di cemento;
- i) è prescritto il mantenimento o il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio, per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali;
- j) fatte salve le recinzioni esistenti, nella realizzazione di nuove recinzioni si dovrà utilizzare la muratura tradizionale e non superare l'altezza massima di 1,80 m. E' comunque sempre ammesso l'utilizzo di essenze arbustive locali abbinata a reti metalliche o staccionate lignee.

3. Sugli edifici compresi nella categoria del patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali "A1", fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle

presenti norme, dagli artt. 101,102 e 103 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione all' articolo 27 le seguenti categorie di intervento : **A,B,C,E,M,N,Tr10 e Tr11**. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al Capo II delle presenti norme, le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- d) turistico-ricettivo
- e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, con l'esclusione di caserme, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.


4. Sugli edifici compresi nella categoria dell' Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico" "A2" , fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme ,dagli artt. 101,102 e 103 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione all'articolo 27 le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C, D1,D1a,D1b,D2,E,F,G,I,L,M,N,Tr10,Tr11**.

Relativamente alle destinazioni d'uso, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica sono ammesse in relazione al capo II delle presenti norme, le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

- d) ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;
- e) turistico-ricettivo;
- f) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, con l'esclusione di caserme, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da  **4** l'edificio situato in loc. Ceppaiano, via Piave, per il quale è stata introdotta la possibilità di modificare la destinazione d'uso dei locali accessori esistenti a civile abitazione.

4.1.Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui agli artt.37 e 38 delle presenti NTA

4.2.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.37 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.

4.3.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.

5. Sugli edifici compresi nella categoria Edificato d'interesse architettonico-tipologico "A3",


fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, dagli artt. 101,101 e 103 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione all'articolo 27 le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,E,F,G,I,L,M,N,Tr10,Tr11.**


Relativamente alle destinazioni d'uso, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le

vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, sono ammesse in relazione all'art.44, le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- d) turistico-ricettivo;
- e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, con l'esclusione di caserme, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali ,oltre ai parcheggi privati ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.38 delle presenti norme.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da  **4** l'edificio situato in loc. Ceppaiano, via Piave, per il quale è stata introdotta la possibilità di modificare la destinazione d'uso dei locali accessori esistenti a civile abitazione.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da  **8** l'edificio situato in loc. Cenaia, via V. Veneto, per il quale è stata introdotta la possibilità di ampliare il fabbricato con un incremento di SUL pari a 200 mq da valutare all'interno di un progetto.

6. Sugli edifici compresi nella categoria Edificato d'interesse ambientale, **"A4"**, fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, dagli artt. 101,102 e 103 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione all'art. 27 le seguenti categorie di intervento: **A,B,C, E,M,N,Tr10,Tr11** per quanto concerne gli edifici tutelati dall'art.1 della ex L.R. n.10/1979, e le categorie **A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,E,F,G,L,M,N,Tr10,Tr11** per il resto degli edifici.

Relativamente alle destinazioni d'uso, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, sono ammesse in relazione all'art.44, le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- d) turistico-ricettivo;
- e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, con l'esclusione di caserme, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica ed ambientale, ovvero senza che vi siano alterazioni sostanziali delle sistemazioni planoaltimetriche e arboree, sono altresì ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.33 delle presenti norme.

7. Sono individuati con apposito simbolo grafico contraddistinto da numerazione progressiva sugli elaborati di R.U., gli edifici o i gruppi di edifici soggetti a prescrizione speciale d'ambito.

Relativamente alle prescrizioni speciali d'ambito n. 1, individuate nella categoria di unità di spazio A2, e localizzate sulla cortina edilizia di via Matteotti nell'Utoe n.2 di Cenaia, oltre a quanto disposto dalla specifica disciplina contenuta al comma 4, sono altresì ammessi interventi di ricostituzione della morfologia storica mediante :

- altezza massima pari alla media delle altezze dei fabbricati appartenenti alla cortina edilizia presente sul medesimo lato stradale;
- rapporto di copertura massimo 0,40 mq/mq;
- distanza dai fabbricati e dai confini secondo le prescrizioni codicistiche, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza previo assenso del confinante nei modi stabiliti dalle presenti norme;
- adeguamenti in pianta fino al 5% della Superficie utile Lorda;
- sopraelevazione delle edificazioni con un solo piano fuori terra, da realizzarsi secondo la profondità consolidata del corpo di fabbrica;

La nuova costruzione oltre a rispettare quanto prescritto al comma 2 dovrà avere coperture a falde inclinate "a capanna", e soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate con l'esistente cortina edilizia.

Relativamente alla prescrizione speciale d'ambito n. 2, localizzata anch'essa nella medesima via Matteotti, e sempre compresa nella categoria di unità di spazio A2 sono altresì ammessi interventi di ricostituzione della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa la demolizione dell'attuale edificio, contrastante e fuori scala rispetto al tessuto edilizio.

L'edificazione a filo strada dovrà rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima pari alla media delle altezze dei fabbricati appartenenti alla cortina edilizia presente sul medesimo lato stradale;
- profondità massima del corpo di fabbrica pari a quella storicamente consolidata e comunque non maggiore di 12 m;
- rapporto di copertura massimo 0,40 mq/mq;
- distanza dai fabbricati e dai confini secondo le prescrizioni codicistiche, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza;

La nuova costruzione oltre a rispettare quanto prescritto al comma 2 dovrà avere coperture a falde inclinate "a capanna", e soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate con l'esistente cortina edilizia.

#### Art.71 L'ambito dell'edificato di recente formazione

1. L'ambito dell'edificato di recente formazione, corrispondente alla zona territoriale omogenea B, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:
  - a) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto , "**B1**": si tratta di ville, villette o palazzine di limitato o nullo interesse architettonico o ambientale, circondate su tre o quattro lati da spazi inedificati, sistemati a verde o a parcheggi privati. Il sistema edificio-lotto, costituisce un riferimento urbano definito e percepibile.
  - b) Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "**B2**": sono aree edificate spesso in frangia allo sviluppo urbano, contraddistinte dalla carenza del disegno urbanistico e/o tipologico.
  - c) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "**B3**": si tratta d'aree in cui la sistemazione unitaria è nettamente percepibile e distinguibile dagli altri sistemi d'edificazione, spesso il presupposto unitario evidenzia in se carenze

d'integrazione con il sistema insediativo principale.

- d) Aree di completamento residenziale, "B4": sono le aree interne agli insediamenti urbani consolidati, organizzate in lotti liberi o parzialmente edificati, a cui il R.U. assegna capacità edificatoria.
- e) Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U. : sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U, in riferimento a quelle sopra descritte.
- f) Aree sottoposte a P.A. vigenti: sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U in riferimento a quelle sopra descritte.

2. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto "B1", fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione agli articoli 27 le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,H,I,L,M,M1,N,Tr6a,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.**

Nel caso l'intervento **Tr6a** sia operato per sopraelevazione, non è ammessa superare l'Hmax di 8,6 m, data come somma di altezze utili, e comunque le altezze massime prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

**Rc max:** 30 %, o quello esistente;

**Altezza massima (Hmax)** : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;


**H max. recinzioni:** 2,00 m, o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee





eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al capo II° delle presenti norme, le seguenti utilizzazioni:


- a) residenziale;
  - b) direzionale;
  - c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
  - d) turistico-ricettivo;
  - e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, compatibili con la residenza.
- Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da numerazione progressiva sugli elaborati di R.U. **(45** ) l'edificio situato lungo la via Vittorio Veneto per il quale vista la particolare connotazione tipologica di facciata negli interventi edilizi è prescritto il mantenimento dei caratteri informativi architettonici dell'edificio soprattutto per i prospetti lungo la Viabilità.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da  **6** l'edificio situato lungo la via Vittorio Veneto loc. Cenaia per il quale è stato attribuito un incremento di SUL pari a 200 mq da utilizzare solo per la modifica di destinazione d'uso, da uffici a civile abitazione, di locali posti al piano secondo.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da  **5** l'edificio situato lungo la via Il Colle loc. Crespina per il quale è stato attribuito un

incremento di SUL pari a 80 mq da utilizzare ai fini del recupero dei locali sottotetto.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da  7 l'edificio situato lungo la via Vittorio Veneto loc. Cenaia per il quale è stato attribuito un incremento di SUL pari a 60 mq.

3. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2", fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione all' articolo 27 le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,G,I,L,M,M1,N,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.**

In caso di intervento Tr7 sono prescritti i seguenti parametri:

**Rc max:** 30 %, o quello esistente;

**Altezza massima (Hmax) :** 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre da quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

**H max. recinzioni:** 2,00 m o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.44, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;

- b) direzionale;
  - c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
  - d) turistico-ricettivo;
  - e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, compatibili con la residenza.
- Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

4. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3"

fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,G,I,L,M,M1,N,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.**

In caso di intervento Tr7 sono prescritti i seguenti parametri:

**Rc max:** 30 %, o quello esistente;

**Altezza massima (Hmax) :** 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

**H max. recinzioni:** 2,00 m, o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento

congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al Capo II delle presenti norme le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
  - b) direzionale;
  - c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
  - d) turistico-ricettivo;
  - e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, compatibili con la residenza.
- Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

5. Sulle aree e sugli edifici esistenti compresi nella categoria delle Aree di completamento residenziale, "B4", sono ammesse in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, F, H, I, L, M, M1, N, Tr1, Tr7, Tr8, Tr10 e Tr11.**

Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione **Tr1**, sono ammesse le categorie di intervento di cui sopra ad eccezione della **H**.

6. La nuova edificazione, intervento **Tr1** sulle Aree di completamento residenziale, "B4" è disciplinata nel modo seguente:

- a) **Progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014 (o con atto d'obbligo):** individuazione comparti di intervento tramite l'allegato 1a ivi comprese le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzare.

Tali zone sono disciplinate dai seguenti parametri nel rispetto dell'articoli 31 e 32 delle presenti norme:

-) parametri comuni :

**Rc max:** 30 %, o quello esistente;

**Altezza massima (Hmax):** 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme;

**H max. recinzioni:** 2,00 m, o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

-) parametri specifici per singoli interventi/lotti la lettera di riferimento trova corrispondenza con i grafici di cui all'allegato 1a:

**UTOE 2 CENAIA TAVOLA N : 6**

Lettera riferimento	Superficie fondiaria (Sf)	Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	Superficie Utile lorda Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>A)</b>	Mq.2220	0,126	Mq.280	7,00	<b>nota 1)</b>
<b>A')</b>	Mq.1533	0,055	Mq.85	2,125	<b>nota 1a)</b>
<b>B)</b>	Mq.1789	0,117	Mq.210	5,25	<b>nota 2)</b>
<b>C)</b>	Mq.5029	0,131	Mq.660	16,50	<b>nota 3)</b>
<b>D)</b>	Mq.2536	0,158	Mq.400	10,00	<b>nota 4)</b> <b>nota 6)</b> premierità
<b>E)</b>	Mq.2060	0,243	Mq.500	12,50	<b>nota 5)</b> <b>nota 6)</b> premierità
<b>E')</b>	Mq.1261	0,380	Mq.480	12	<b>nota 16)</b>

F)	Mq.3484	0,229	Mq. 1000	20	<b>nota 7)</b>
H)	Mq.2131	0,159	Mq.340	8,50	<b>nota 9)</b>
I)	Mq.2106	0,242	Mq.510	12,75	<b>nota 10)</b>
I')	Mq.4010	0,099	Mq.400	10	<b>nota 10a)</b>
L)	Mq.1518	0,158	Mq.240	6,00	<b>nota 11)</b>
L')	Mq.1265	0,316	Mq.400	10,00	<b>nota 15)</b>

**UTOE 12 SIBERIA TAVOLA N : 10**

<b>N)</b>	Mq.2089	0,215	Mq.450	11,25	<b>nota 13)</b>
-----------	---------	-------	--------	-------	-----------------

- nota 1)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a quattro unità immobiliari distintamente dal comparto A', previa riqualificazione del tratto di strada 12 - 38 , al 60%, con le modalità da concordare con l'amministrazione Comunale a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria. L'Amministrazione Comunale, a seguito di un'opportuna valutazione tecnica, potrà con atto della Giunta Municipale stabilire la non necessità della realizzazione di tale adeguamento con conseguente versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e ricorso a richiesta di Permesso di Costruire diretto senza che ciò costituisca variante al presente Atto di Governo del Territorio.
- nota 1a)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare, previa riqualificazione del tratto di strada 12 - 38, al 40%, con le modalità da concordare con l'amministrazione Comunale a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria. L'Amministrazione Comunale, a seguito di un'opportuna valutazione tecnica, potrà con atto della Giunta Municipale stabilire la non necessità della realizzazione di tale adeguamento con conseguente versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e ricorso a richiesta di Permesso di Costruire diretto senza che ciò costituisca variante al presente Atto di Governo del Territorio.
- nota 2)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, con l'inclusione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 12 a tratto 13;
- nota 3)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari (unità minima pari a SUL 100 mq), con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 13 a tratto 14, nonché pista ciclopedonale da 13-14 fino a ponte sull'Orcina, il tutto previa

approvazione di planivolumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione ai fini anche delle indicazioni circa la pista ciclabile che sugli elaborati di R.U. è indicativa, ed il suo eventuale spostamento non rappresenta variante al presente Atto di Governo del Territorio.

**nota 4)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 15 a tratto 16, da stabilire con l'Amministrazione nell'ambito convenzionale, e facoltativo, nel caso in cui il titolo abilitativo con la conseguente assunzione di impegni con convenzione/Atto d'obbligo, sia in anticipo rispetto al Piano di Recupero n° 16;

**nota 5)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a cinque unità immobiliari con superficie utile lorda massima di 500 mq, con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 13 a tratto 17, facoltativo tratto 16-17 da stabilire con l'Amministrazione nell'ambito convenzionale, nel caso in cui il titolo abilitativo con la conseguente assunzione di impegni con convenzione/Atto d'obbligo sia in anticipo rispetto al Piano di Recupero n° 16;

**nota6)** **PREMIALITA' Lotti D) - R.Q. 16) ed E)** : convenzionamento dei lotti accorpati premio in aggiunta da una a tre unità immobiliari massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto con superficie utile lorda massima di 280 mq, **Progetto unitario convenzionato** previa approvazione di planivolumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di Atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione se e solo se finalizzato alla realizzazione della strada da tratto 13 a tratto 17 e da tratto 16 a tratto 17;

**nota7)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a otto unità immobiliari, con realizzazione a scomputo di urbanizzazione primaria parcheggio e pista ciclopedonale, mentre la strada resta fuori da tale realizzazione ma con l'obbligo di cederla gratuitamente all'A.C., con P.A. da concordare con il Comune.

**nota9)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a quattro unità immobiliari, con realizzazione di parcheggio pubblico e

di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 32 a tratto 33.

- nota10)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 34 a tratto 35, e da tratto 35 a tratto 37;
- nota10a)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare, con realizzazione di verde pubblico e percorso ciclo pedonale a scomputo di urbanizzazione primaria;
- nota11)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 35 a tratto 36;
- nota13)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare, realizzazione di massimo tre edifici aventi il lato minore parallelo all'asse stradale, in modo da lasciare la visuale sulla collina. Realizzazione di verde e strada da allargare dal lato comparto N a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria previa approvazione di planivolumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di Atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione.
- nota15)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra, da una a tre unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare, con realizzazione di parcheggio pubblico e tratto di strada 27-27', il tutto a scomputo di urbanizzazione primaria;
- nota16)** prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre sottotetto, da una a sei unità immobiliari, con tipologia unifamiliare/bifamiliare o plurifamiliare, con realizzazione di tratto di strada 17'-19-18, il tutto a scomputo di urbanizzazione primaria;

b) **Permessi di Costruire diretti**: modalità di intervento comuni a tutta l'UTOE nonché individuazione di lotti con il simbolo "n❄" ai quali sono associate prescrizioni (individuate ed elencate nella tavola 13).

Tali zone sono disciplinate dai seguenti parametri nel rispetto dell'articoli 31 e 32 delle presenti norme:

### ***b1) UTOE 2 CENAIA - Tavola n.6***



**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0,19**

**Rc max:** 30 %, o quello esistente;

**Altezza massima (Hmax):** 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

**H max. recinzioni:** 2,00 m, o quelle esistenti.

### ***b2) UTOE 15 CRESPINA - Tavola n.7***

-) parametri comuni alle UTOE 4B, 10,11,12,13,14 e 18:

**Rc max:** 30 %, o quello esistente;

**Altezza massima (Hmax):** 7,0 m, (ad eccezione dell'UTOE 4B con Hmax. Pari a m.8,60) esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;


**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme;

**H max. recinzioni:** 2,00 m, o quelle esistenti.

-) tabella relativa ai parametri specifici per singoli interventi, il numero e l'asterisco corrispondono al lotto individuato sull'elaborato di R.U.:

 simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
--	------------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	--------------------------

		(Ut)			
<b>4</b> ❄	<i>Mq.1175</i>	<i>0,119</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, unifamiliari o bifamiliare.
<b>5</b> ❄	<i>Mq.891</i>	<i>0,157</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>4</b> ❄
<b>7</b> ❄	<i>Mq.2112</i>	<i>0,066</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>4</b> ❄
<b>8</b> ❄	<i>Mq.1512</i>	<i>0,092</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>4</b> ❄
<b>10</b> ❄	<i>Mq.428</i>	<i>0,233</i>	<i>Mq.100</i>	<i>2,50</i>	come lotto <b>6</b> ❄
<b>11</b> ❄	<i>Mq.1371</i>	<i>0,102</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>4</b> ❄
<b>12</b> ❄	<i>Mq.384</i>	<i>0,208</i>	<i>Mq.80</i>	<i>2,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare, unifamiliare, con possibilità di recupero della SUL degli edifici esistenti.
<b>50</b> ❄	<i>Mq.2006</i>	<i>0.07</i>	<i>Mq.150</i>	<i>3,75</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, unifamiliari o bifamiliari.
<b>58</b> ❄	<i>Mq.2582</i>	<i>0,162</i>	<i>Mq.420</i>	<i>10,5</i>	massimo due piani fuori terra, distinto in tre lotti con tipologia unifamiliare o bifamiliare, distanza da strade Comunali in allineamento con i fabbricati esistenti sempre nel rispetto del R.E. del cds anche per quel che concerne gli accessi, marciapiede pubblico da adeguare per dimensioni alla normativa vigente.
<b>63</b> ❄	<i>Mq.4512</i>	<i>0,133</i>	<i>Mq. 600</i>	<i>15</i>	

**b3) UTOE 10 LE LAME - Tavola n.8**

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>13</b> ❄	<i>Mq.709</i>	<i>0,112</i>	<i>Mq.80</i>	<i>2,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare.
<b>14</b> ❄	<i>Mq.1248</i>	<i>0,112</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due

					unità immobiliari, unifamiliari o bifamiliare.
<b>15</b> ✳	<i>Mq.2506</i>	<i>0,111</i>	<i>Mq.280</i>	<i>7,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una a quattro unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare.
<b>16</b> ✳	<i>Mq.960</i>	<i>0,218</i>	<i>Mq.210</i>	<i>5,25</i>	come lotto <b>14</b> ✳

**b4) UTOE 4B VOLPAIA SUD - Tavola n.8**

✳ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>18</b> ✳	<i>Mq.3051</i>	<i>0,176</i>	<i>Mq.540</i>	<i>13,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, unifamiliari o bifamiliare.

**b4') UTOE 4B VOLPAIA NORD - Tavola n.8**

✳ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>53</b> ✳	<i>Mq.9443</i>	<i>0,025</i>	<i>Mq.236</i>	<i>5,9</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare.
<b>57</b> ✳	<i>Mq.372</i>	<i>0,376</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,5</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare.

**b5) UTOE 13 BOTTEGHINO - Tavola n.9**

✳ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>19</b> ✳	<i>Mq.1110</i>	<i>0,180</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare.

<b>20</b> ❄	<i>Mq.1184</i>	<i>0,168</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	come lotto <b>19</b> ❄
<b>21</b> ❄	<i>Mq.921</i>	<i>0,217</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	A specificazione delle destinazioni ammissibili di cui al comma 4 è prevista la realizzazione di edificio a servizio privato alle persone e cose (artigianato di servizio e laboratori artigiani e botteghe artigiane compatibili con la residenza ecc..), ad un piano fuori terra con Hmax di mt. 5,00 munito di tetto piano o/a capanna.
















**b6) UTOE 11 CEPPIANO - Tavola n.9**

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>25</b> ❄	<i>Mq.183</i>	<i>0,437</i>	<i>Mq.80</i>	<i>2,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare.
<b>26</b> ❄	<i>Mq.1041</i>	<i>0,096</i>	<i>Mq.100</i>	<i>2,50</i>	come lotto <b>25</b> ❄

**b7) UTOE 14 TRIPALLE - Tavola n.9**

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>22</b> ❄	<i>Mq. 1869</i>	<i>0,074</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare.
<b>23</b> ❄	<i>Mq. 1340</i>	<i>0,104</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>22</b> ❄
<b>24</b> ❄	<i>Mq.2067</i>	<i>0,116</i>	<i>Mq.240</i>	<i>6,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a tre unità immobiliari, unifamiliari o bifamiliare.

**b8) UTOE 16 LA TANA - Tavola n.10**

 simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>29</b> 	<i>Mq.4902</i>	<i>0,037</i>	<i>Mq. 180</i>	<i>4,50</i>	massimo un piano (due piani) fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, unifamiliari o bifamiliare. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica, nello stato di progetto, delle condizioni di sicurezza e non aggravio del rischio nelle aree adiacenti.
<b>30</b> 	<i>Mq.2934</i>	<i>0,034</i>	<i>Mq. 100</i>	<i>2,50</i>	massimo un piano fuori terra (livello strada) oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare.
<b>32</b> 	<i>Mq.2362</i>	<i>0,059</i>	<i>Mq. 140</i>	<i>3,50</i>	massimo un piano fuori terra (livello strada) oltre il sottotetto, da una a due unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare.
<b>33</b> 	<i>Mq.2050</i>	<i>0,049</i>	<i>Mq. 100</i>	<i>2,50</i>	come lotto <b>30</b> 
<b>34</b> 	<i>Mq. 1929</i>	<i>0,072</i>	<i>Mq. 140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>32</b> 
<b>35</b> 	<i>Mq.556</i>	<i>0,143</i>	<i>Mq. 80</i>	<i>2,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare.
<b>36</b> 	<i>Mq.5927</i>	<i>0,047</i>	<i>Mq.280</i>	<i>7,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a quattro unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>37</b> 	<i>Mq.6252</i>	<i>0,044</i>	<i>Mq.280</i>	<i>7,00</i>	come lotto <b>36</b> 
<b>38</b> 	<i>Mq.1511</i>	<i>0,052</i>	<i>Mq. 80</i>	<i>2,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare.
<b>60</b> 	<i>Mq.3481</i>	<i>0,092</i>	<i>Mq. 320</i>	<i>8</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a cinque unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare; da realizzare a seguito di demolizione del fabbricato ex Pdr 23 da convenzionare.
<b>69</b> 	<i>Mq. 1986</i>	<i>0,100</i>	<i>Mq. 200</i>	<i>5,0</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due

					<p>unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare</p> <p>Il progetto dovrà prevedere un'adeguata regimazione delle acque meteoriche superficiali al fine del non aggravio delle condizioni idrogeologiche delle aree limitrofe.</p>
<b>70</b> ❄	<i>Mq. 1503</i>	<i>0,133</i>	<i>Mq. 200</i>	<i>5,0</i>	<p>massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari unifamiliari o bifamiliare</p> <p>Il progetto dovrà prevedere un'adeguata regimazione delle acque meteoriche superficiali al fine del non aggravio delle condizioni idrogeologiche delle aree limitrofe.</p>

**b9) UTOE 12 SIBERIA - Tavola n.10**

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>39</b> ❄	<i>Mq.3975</i>	<i>0,055</i>	<i>Mq.220</i>	<i>5,5</i>	massimo un piano fuori terra oltre il sottotetto da una a tre unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>40</b> ❄	<i>Mq.1952</i>	<i>0,189</i>	<i>Mq.370</i>	<i>9,25</i>	massimo un piano fuori terra oltre il sottotetto (un piano su livello strada) da una a tre una unità immobiliari con tipologia unifamiliare e bifamiliare (due unità immobiliari più una singola unità immobiliare).
<b>41</b> ❄	<i>Mq.1885</i>	<i>0,116</i>	<i>Mq.180</i>	<i>5,50</i>	<p>massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità a due unità immobiliari unifamiliare o bifamiliare.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere un'adeguata regimazione delle acque meteoriche superficiali al fine del non aggravio delle condizioni idrogeologiche delle aree limitrofe.</p>
<b>42</b> ❄	<i>Mq.1940</i>	<i>0,041</i>	<i>Mq.80</i>	<i>2,00</i>	come lotto <b>41</b> ❄

<b>71</b> ❄	<i>Mq. 4168</i>	<i>0,038</i>	<i>Mq. 160</i>	<i>4,0</i>	<p>massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto;</p> <p>da una unità a due unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere un'adeguata regimazione delle acque meteoriche superficiali al fine del non aggravio delle condizioni idrogeologiche delle aree limitrofe.</p>
-------------	-----------------	--------------	----------------	------------	---

**b10) UTOE 18 I GIOIELLI - Tavola n.10**

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>44</b> ❄	<i>Mq.789</i>	<i>0,177</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a tre unità immobiliari con tipologia unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare
<b>45</b> ❄	<i>Mq.2149</i>	<i>0,065</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>44</b> ❄
<b>46</b> ❄	<i>Mq.1714</i>	<i>0,082</i>	<i>Mq.140</i>	<i>3,50</i>	come lotto <b>44</b> ❄
<b>61</b> ❄	<i>Mq.3428</i>	<i>0,047</i>	<i>Mq. 160</i>	<i>4</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare, con aggiunta della SUL esistente.

**b11) UTOE 2 CENAIA - Tavola n.6**

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>47</b> ❄	<i>Mq.1969</i>	<i>0,416</i>	<i>Mq.820</i>	<i>20,5</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a dieci unità immobiliari tipologia isolata o a schiera.
<b>48</b> ❄	<i>Mq.1966</i>	<i>0,16</i>	<i>Mq.320</i>	<i>8</i>	massimo un piano fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.

<b>49</b> ❄	<i>Mq.398</i>	<i>0,19</i>	<i>Mq.75</i>	<i>1,875</i>	massimo un piano fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare con tipologia unifamiliare, distanza da strade Comunali in allineamento con i fabbricati esistenti sempre nel rispetto del R.E. del cds anche per quel che concerne gli accessi, marciapiede pubblico da adeguare per dimensioni alla normativa vigente.
<b>51</b> ❄	<i>Mq.991</i>	<i>0.302</i>	<i>Mq.300</i>	<i>7,50</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto, da una a quattro unità immobiliari, con tipologia unifamiliari o bifamiliare.
<b>52</b> ❄	<i>Mq.727</i>	<i>0.275</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>54</b> ❄	<i>Mq.1188</i>	<i>0,303</i>	<i>Mq.360</i>	<i>9,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto, da una a cinque unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>55</b> ❄	<i>Mq.1097</i>	<i>0,328</i>	<i>Mq.360</i>	<i>9,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto, da una a cinque unità immobiliari, con tipologia unifamiliari o bifamiliare.
<b>56</b> ❄	<i>Mq.649</i>	<i>0,369</i>	<i>Mq.240</i>	<i>6,00</i>	massimo un piano fuori terra oltre il sottotetto, da una a tre unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>59</b> ❄	<i>Mq.1452</i>	<i>0,386</i>	<i>Mq.560</i>	<i>14</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto, da una a sei unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>62</b> ❄	<i>Mq.1421</i>	<i>0,4</i>	<i>Mq.568</i>	<i>14,2</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>64</b> ❄	<i>Mq.372</i>	<i>0,27</i>	<i>Mq.100</i>	<i>2,5</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliari con tipologia unifamiliare.
<b>65</b> ❄	<i>Mq.743</i>	<i>0,27</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, con tipologia



					unifamiliare o bifamiliare.
<b>66</b> ❄	<i>Mq.752</i>	<i>0,332</i>	<i>Mq.250</i>	<i>6,25</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
<b>67</b> ❄	<i>Mq.884</i>	<i>0,226</i>	<i>Mq.200</i>	<i>5,00</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare. Obbligo di cedere gratuitamente all'A.C. l'area su cui insiste la previsione di parcheggio pubblico e strada.
<b>71</b> ❄	<i>Mq.551,6</i>	<i>0,266</i>	<i>Mq.147</i>	<i>3,6</i>	Trattasi di zona soggetta a Permesso di Costruire n.13/2010 per la quale valgono le prescrizioni e dimensioni riportate in essa. L'intervento è conteggiato nel dimensionamento del P.S. tra quelli attuati.

***b12) UTOE 7 LAVORIA - Tavola n.11***

❄ simbolo e n° di riferimento.	Superficie Territoriale (Sf)	Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	Superficie Utile lorda (Sul)	Abitanti equivalenti	Prescrizioni particolari
<b>68</b> ❄	<i>Mq.2688</i>	<i>0,074</i>	<i>Mq. 200</i>	<i>5,00</i>	massimo un piano fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.

c) Prescrizioni valide per le previsioni di tipo residenziale B4 che interessano aree inedificate a margine degli insediamenti di Crespina (UTOE 15), I Gioielli (UTOE 17), Siberia (UTOE 12) e Ginepreto - La Tana (UTOE 18):

- 1) Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- 2) La nuova edificazione dovrà essere realizzata con forme sostenibili per la realtà territoriale in cui va a collocarsi;

- 3) La collocazione e la dimensione dei singoli fabbricati dovranno assicurare un corretto e adeguato inserimento ambientale, quindi dovranno essere realizzati con materiali e forme tali da garantire l'integrazione con il contesto paesaggistico;
- 4) Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante;
- 5) Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- 6) La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- 7) Le trasformazioni previste dal RU dovranno valorizzare e conservare gli elementi storico testimoniali che costituiscono il territorio comunale.
- 8) Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- 9) Dovranno essere inoltre tutelati i varchi panoramici di pregio da e verso i borghi, le architetture rurali e in generale gli elementi organizzatori del paesaggio rurale, comprendenti elementi significativi della trama infrastrutturale e vegetazionale del paesaggio storico.
- 10) Al fine di tutelare l'integrità morfologica dei centri, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, dovrà essere mitigato l'impatto paesaggistico delle trasformazioni e dovranno essere previste misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- 11) Dovranno essere conservati gli elementi e le parti delle infrastrutture rurali storiche quali siepi, alberature, lingue e macchie boscate, sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale ed interpodereale, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica del territorio;

## Art.72 Aree a Prevalente destinazione turistica ricettiva di collina.

1. Il Regolamento urbanistico individua una serie di interventi in coerenza con le strategie di riqualificazione indicate nel Piano Strutturale, perimetrando con apposita simbologia le aree di nuovo impianto a prevalente destinazione turistico - ricettiva di collina.
2. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione urbana, ambientale e del paesaggio, al potenziamento dell'attività turistica e alla dotazione di servizi e attrezzature pubbliche.
3. In queste aree sono vietate attività di campeggio e sosta per roulotte, caravan tende e simili. Nell'ambito di queste aree e del dimensionamento sono realizzabili costruzioni per servizi quali depositi, servizi igienici, reception ecc;
4. La strumentazione di attuazione del R.U. individua tali aree con la simbologia Trn (Turistico ricettivo dove n. è il numero di riferimento normativo dimensionale del lotto) e prevedono l'utilizzo Posto letto (ps) così come definito dal comma 6.
5. Le zone turistiche ricettive Trn si attuano **Progetto unitario convenzionato**;
6. Posto Letto: edificio con Superficie Utile Lorda massima di mq. 30 con la dotazione minima di locale soggiorno/cucina, camera da letto, disimpegno e bagno con falda a capanna con un piano fuori terra e con la possibilità di realizzazione di loggia per un massimo del 50% della Sul.
7. Nell'ambito delle zone Trn sono ammissibili la realizzazione di piscine secondo i contenuti dell'art. 39 delle presenti NTA nonché gli elementi architettonici di arredo di cui al precedente art.30 se e solo se previsti ed inseriti in spazi comuni a più alloggi;
8. In tali zone la cessione delle aree a standard pubblici (verde e parcheggio) è stabilita nella misura di mq 30/posto letto.
10. La connessione dell'area di intervento con le esistenti reti di servizi sarà a completo carico di chi propone l'intervento.  
La nuova costruzione, intervento Tr1 è disciplinato dai seguenti parametri nel rispetto degli articoli 31 e 32 delle presenti norme:

### a) parametri comuni :

**Rc max: 20 %;**

**Altezza massima (Hmax) :** 3,50 m;

**Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici:** 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme e/o lotti arretrati dati da previsioni di R.U. zone a Verde privato;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m o in aderenza;

**H max. recinzioni:** La realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

#### **UTOE 18 LA TANA - ELABORATO N :10**

*Tr1) massimo un piano fuori terra da uno a sei posti letto con tipologia mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 180 mq;*

*Tr2) massimo un piano fuori terra da uno a sei posti letto con tipologia mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 180 mq;*

*Tr3) massimo un piano fuori terra da uno a sei posti letto con tipologia mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 180 mq;*

*Tr4) massimo un piano fuori terra da uno a dodici posti letto con tipologia mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 360 mq; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica, nello stato di progetto, delle condizioni di sicurezza e non aggravio del rischio nelle aree adiacenti.*

#### **UTOE 17 GIOIELLI - ELABORATO N :10**

*Tr5) massimo un piano fuori terra da uno a dieci posti letto con tipologia mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 300 mq;*

*Tr6) massimo un piano fuori terra da uno a dieci posti letto con tipologia*

mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 300 mq;  
Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettare le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera di Consiglio Regionale 27 Marzo 2015, n.37), in particolare:

- **Allegato 8b** - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

*Art. 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. C.1, lett. c., Codice).*

*Art. 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 Maggio 2001, n. 227.i (art. 142. C.1, lett. g., Codice).*

11. Per gli interventi a carattere turistico-ricettivo valgono le prescrizioni riferite alle previsioni di tipo residenziale riportate ai commi i, j e k art. 71 comma 9.

### **Art.73 L'ambito dell'edificato previsto dal Regolamento Urbanistico**

1. L'ambito dell'edificato previsto dal R.U. ,corrispondente alla zona territoriale omogenea C, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:
  - a) Insedimenti d'iniziativa a carattere prevalentemente privato, "C1": sono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, e per i quali gli elaborati di R.U. hanno definito uno specifico perimetro di comparto. La disciplina specifica di dette aree oltre a quanto disposto nelle presenti norme è contenuta nell'*Allegato 1*, "Schede norma".
  - b) Insedimenti P.E.E.P. "C2": sono le aree già destinate ad insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare, che mantengono la normativa prevista nel piano attuativo adottato e/o approvato.
2. Sono ammesse nelle categoria di unità di spazio "C1", in relazione all'articolo 28, le seguenti categorie di intervento: Tr1, Tr2,Tr10,Tr11.  
Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione Tr1, sono ammesse le categorie di intervento: A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F, I,L,M,M1,N,Tr7,Tr8.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al Capo II delle presenti norme le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- d) turistico-ricettivo;
- e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi gli interventi per la realizzazione di spazi e percorsi pavimentati sia per le pertinenze esclusive che condominiali, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75%; è altresì ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

#### **Art.74 Aree soggette a Piano di Recupero - RQ**

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U. e contraddistinte da una numerazione, interessate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico, sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 73 della Legge Regionale 01/2005.
2. Sino all'attuazione del P.d.R. su tutti gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano di recupero, sono ammesse le categorie di intervento **A** e **B**.
3. In conformità alla disciplina di Piano del Piano Strutturale Il Regolamento Urbanistico individua con appositi simboli grafici le aree a Pdr già attuate e di nuova previsione;
4. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del

calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

5. Relativamente a ciascuna area sottoposta e/o da sottoporre a P.d.R. il Regolamento Urbanistico individua le seguenti prescrizioni:

a) RQ 1- Tav. n.8- Utoe n.1b “Cenaia Vecchia”

Piano di Recupero in Attuazione.

Le eventuali varianti al Pdr approvato e convenzionato incidenti sui parametri di cui all’art.li 31 e 32 delle presenti norme dovranno essere conformi alla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.

b) RQ n.2- Tav. n.8- Utoe n.10 “Le Lame”

E’ ammessa la realizzazione di 2.758,48 mq di SUL a destinazione residenziale, a completamento dell’intervento Pdr approvato con Del. C.C. n.14 del 24.02.2006 e Convenzionato in data 19.09.2007 (Rep. N. 32.5111 Racc. 10.127 - trascritto a Livorno il 21.09.2007 n. 205520 d’ordine e n. 10322 di formalità).

Le eventuali varianti al Pdr approvato e convenzionato incidenti sui parametri edilizi di cui agli art.li 31 e 32 dovranno essere conformi alla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.

c) RQ n.3- Tav. n.8- Utoe n.10 “Le Lame”

ristrutturazione urbanistica **Tr5**, sui rimanenti edifici con un recupero del 100% della Superficie Utile Lorda;

riqualificazione ambientale sugli spazi aperti;

destinazione: residenziale, turistico-ricettiva, commerciale limitata ai pubblici esercizi.

d) RQ n.4- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia”

Piano di Recupero in Attuazione.

Le eventuali varianti al Pdr approvato e convenzionato incidenti sui parametri edilizi di cui agli art.li 31 e 32 dovranno essere conformi alla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.

e) RQ n.5- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia”

conservazione dell'immobile contraddistinto da apposito simbolo grafico ex fienile, ristrutturazione urbanistica **Tr5**, sui rimanenti edifici con un recupero del **100 %** della Superficie Utile Lorda;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti;  
destinazione: residenziale, turistico-ricettiva, commerciale limitata ai pubblici esercizi, di interesse pubblico limitato ad attrezzature sportive.

f) RQ n.6- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia”

riconversione con il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e planovolumetrici, dell'immobile contraddistinto da apposito simbolo grafico  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti, con recupero sino a 500 mq di Superficie Utile Lorda;  
destinazione: residenziale, turistico-ricettiva, commerciale limitata ai pubblici esercizi e sino alle medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq 1000, di interesse pubblico limitato ad attrezzature sportive ed espositive.

g) RQ n.7- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia”

ristrutturazione urbanistica **Tr5**, sugli edifici esistenti, con recupero sino al 100% della Superficie Utile Lorda;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.

h) RQ n.8- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia”

ristrutturazione urbanistica **Tr5**, sugli edifici esistenti, con recupero sino al 100% della Superficie Utile Lorda; e sostituzione edilizia  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: artigianale

i) RQ n.9- Tav. n.5- Utoe n.8 “Migliano”

Piano di Recupero in Attuazione.

Le eventuali varianti al Pdr approvato e convenzionato incidenti sui parametri edilizi di cui agli art.li 31 e 32 dovranno essere conformi alla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.



- l) RQ n.10- Tav. n.9- Utoe n.16 “Fattoria Belvedere”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino a 1520 mq di Superficie Utile Lorda corrispondenti a 38 abitanti equivalenti e con Hmax pari a m.7,00;  
Inserimento di nuovi edifici a bassa densità insediativa con caratteristiche compositive del borgo rurale.  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
La viabilità di accesso e di distribuzione dovrà riprendere i preesistenti tracciati ed avere caratteristiche dimensionali e costruttive similari al contesto;  
destinazione: residenziale, turistica ricettiva.
- m) RQ n.11- Tav. n.7- Utoe n.15 “Crespina”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino al 90% dell’originaria Superficie Utile Lorda per la creazione di due unità immobiliari non inferiori a 70 mq;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale, turistico-ricettiva.
- n) RQ n.12- Tav. n.7- Utoe n.15 “Crespina”  
Si rimanda al piano di recupero già approvato.
- o) RQ n.13- Tav. n.7- Utoe n.15 “Crespina”  
Piano di Recupero in Attuazione.  
Le eventuali varianti al Pdr approvato incidenti sui parametri edilizi di cui agli art.li 31 e 32 dovranno essere conformi alla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.
- p) RQ n.14- Tav. n.7- Utoe n.15 “Crespina”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino al 100% della Superficie Utile Lorda;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.

- q) RQ n.15- Tav. n.5- “Sistema di collina”  
restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione fino alla categoria di spazio D1 del fabbricato principale casale con eliminazione delle superfetazioni;  
ristrutturazione urbanistica **Tr5**, e/o sostituzione edilizia **Tr7** sugli edifici esistenti, con recupero di SUL sino al 100% esistente più 40 mq. in aggiunta;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- r) RQ n.16.- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia”  
ristrutturazione urbanistica **Tr5**, sugli edifici esistenti, con recupero di SUL originaria sino al 100%, comunque fino a 400 mq di SUL.  
realizzazione di strada tratto 15 - 16 se intervento anteriore al Lotto H),  
destinazioni ammesse: residenziale, commerciale limitata ai pubblici esercizi, e sino alle medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq 1500.
- s) RQ n.17- Tav. n.5- “Sistema di collina”  
ristrutturazione urbanistica **Tr5** e/o sostituzione edilizia **Tr7**, sugli edifici esistenti, con recupero del 100% dell’originaria Superficie Utile Lorda per la creazione di edificio unifamiliare;  
incremento di SUL sull’edificio/ accessori dell’abitazione esterni fino ad 180 mq. di SUL;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
Struttura temporanee, piscina ed altre opere pertinenziali.  
destinazione: residenziale.  
Il progetto dovrà contenere lo spazio e la cessione gratuita dell’area destinata a pista ciclabile secondo le dimensioni di cui all’art. 90 delle presenti norme.
- t) RQ n.18- Tav. n.4- “ Sistema di pianura ”  
Piano di Recupero in Attuazione.  
Le eventuali varianti al Pdr approvato incidenti sui parametri edilizi di cui all’art. 31 e 32 dovranno essere conformi alla disciplina del presente Regolamento Urbanistico, è stata inserita la possibilità di ampliamento inferiore al 20% della sul

esistente;

- u) RQ n19.- Tav. n.4- “Sistema di pianura”  
sostituzione edilizia Tr7, sull’edificio principale e ristrutturazione urbanistica Tr5 sugli accessori, con recupero sino al 100% della Superficie Utile Lorda fino ad un massimo di 160 mq con possibilità di ampliamento inferiore al 20% della sul esistente;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- v) RQ n.20- Tav. n.6- Utoe n.2 “Cenaia” e RQ n.20a-Tav. n.6-Utoe n.2 “Cenaia”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino a 400 mq. di Superficie Utile Lorda corrispondenti a 10 abitanti equivalenti;  
Inserimento di nuovi edifici da uno a sei unità abitative anche tramite la divisione in sub comparti previa approvazione di piani volumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di atto unilaterale d’obbligo e/o convenzione funzionali.  
La suddetta suddivisione non comporta variante al presente Regolamento Urbanistico a condizione che non si incida sul dimensionamento massimo assegnato.  
Riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- w) RQ n.21- Tav. n.7- Utoe n.15 “Crespina”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino al 100% della Superficie Utile Lorda;  
Il progetto di Pdr dovrà prevedere una viabilità di accesso che da piazza C. Battisti si colleghi con i fabbricati in recupero e con il vacchio tracciato viario interno che scende verso via Le Prata anch’esso da recuperare all’uso pubblico.  
E’ prescritta altresì la demolizione del muro di confine attestante p.zza C. Battisti.  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.

- x) RQ n.22- Tav. n.7- Utoe n.15 “Crespina”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino a 140 mq di Superficie Utile Lorda corrispondenti a tre e mezzo abitanti equivalenti;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- z) RQ n.24- Tav. n.9- Utoe n.13 “Botteghino”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino a mq 680 di Superficie Utile Lorda pari a 17 abitanti equivalenti;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- a1) RQ n.25- Tav. n.5- Utoe n.2 “Cenaia”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, sugli edifici esistenti, con recupero sino a mq. 400 di Superficie Utile Lorda pari a 10 abitanti equivalenti;  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- a2) RQ n.26- Tav. n.6- Utoe n.8 “Migliano”  
ristrutturazione urbanistica Tr5 e/o sostituzione edilizia Tr7, sugli annessi esistenti , con recupero sino al 100% della Superficie utile Lorda;  
Sul fabbricato principale Ampliamento del fabbricato entro i limiti di Pdr sino al massimo del 10% della Sul e del Volume esistente in aggregazione al corpo principale di fabbrica e nel rispetto tipologico formale del fabbricato per forma e per materiali costitutivi quali infissi, manto di copertura coloritura eccc)  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;  
destinazione: residenziale.
- a3) RQ n.27- Tav. n.4- Utoe n.8 “Sistema di pianura”  
ristrutturazione urbanistica Tr5, con recupero sino al 100% della Superficie utile Lorda e possibilità di ampliamento fino ad un max del 20% della sul esisterne; nel rispetto tipologico formale del fabbricato per forma e per materiali costitutivi quali infissi, manto di copertura coloritura eccc)  
riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza, strutture temporanee piscina ed altre opere pertinenziali

destinazione: residenziale.

a4) R.Q. n.28 - Tav. n.5 - “Sistema di collina”

sostituzione edilizia Tr7, sugli annessi esistenti e superfetazioni di villa Santernetti, con recupero sino al 100% della Superficie utile Lorda in aggregazione al corpo di fabbrica della Villa Rey, il tutto nel rispetto tipologico formale del fabbricato per forma e per materiali costitutivi quali infissi, manto di copertura coloritura ecc). L'intervento di cui sopra è subordinato al contestuale recupero estetico funzionale della Villa Santernetti.

Realizzazione di autorimesse pertinenziali in ampliamento di quelle esistenti per una SUL massima di 90 mq;

riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;

All'interno del perimetro dell'RQ sono ammesse realizzazioni di viabilità di collegamento tra villa Ray e villa Santernetti, rispettando le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;

destinazione: residenziale.

a5) R.Q. n.29 - Tav. n.9 - “Sistema di collina”

sostituzione edilizia Tr7, con demolizione delle volumetrie esistenti e ricostruzione a pari SUL, con cambio di destinazione d'uso a residenziale;

riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;

La SUL assegnata è comprensiva della SUL dei fabbricati esistenti, i quali dovranno essere demoliti prima dell'attuazione della scheda norma con apposito atto abilitativo che ne certifichi la reale consistenza;

destinazione d'uso: residenziale.

Prescrizioni alla trasformazione

In fase di stesura del piano attuativo dovranno essere condotti approfondimenti di tipo idraulico sul Gamberonci finalizzati all'individuazione delle aree soggette ad esondazione per T200. L'intervento dovrà mantenere e potenziare la funzionalità del reticolo idraulico esistente. I progetti delle strutture dovranno essere supportati da indagini conformi al DPGRT 36R.

a6) R.Q. n.30 - Tav. n.6 Utoe n.2 - “Cenaia”

Ristrutturazione edilizia e ampliamento dell'edificio contraddistinto al Catasto

Fabbricati dal Foglio 8, particella 1108, con incremento di SUL pari a 130 mq., e cambio di destinazione d'uso a residenziale.

L'ampliamento della volumetria è subordinato alla riqualificazione complessiva del contesto e degli immobili presenti, adeguandoli al tessuto edilizio esistente.

Destinazione: Residenziale

a7) R.Q. n.31 - Tav. n.11 Utoe n.3A - "Lavoria Ovest"

L'intervento prevede il recupero funzionale dell'area, tramite l'ampliamento dei due edifici esistenti, per le porzioni di volume ricadenti nel comparto RQ 31, per un massimo di 600 mq di SUL, al fine di collegare fisicamente i due volumi esistenti.

Destinazione: Esistente.

## Art.75 Verde privato

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 all'art.30 delle 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. Sui manufatti eventualmente esistenti e conformi alle vigenti normative urbanistiche sono ammessi in relazione all'art. 28 gli interventi **A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, E, F.**

L'intervento F, da intendersi nel quadro di una riorganizzazione pertinenziale è concesso con la possibilità di demolire e ricostruire i volumi in diversa posizione all'interno del resede o in accorpamento organico tra loro o all'edificio principale. Nel recupero o nell'eventuale ricostruzione dovranno essere salvaguardati, qualora vi siano valori architettonici, tipologici e formali. Per i manufatti in questione è in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare nuove unità abitative.

2. Le sistemazioni arboree riportate sugli elaborati di R.U., sono da intendersi esclusivamente riferimento progettuale.

## Capo II - La disciplina del subsistema produttivo

### Art.76 La classificazione degli insediamenti produttivi

1. In attuazione degli obiettivi contenuti all'art. 5.2 (punti a,b,c,d), delle norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua e classifica sugli elaborati grafici di R.U., le aree per insediamenti produttivi del territorio comunale, appartenenti alle UTOE del subsistema produttivo collocate all'interno del sistema territoriale di pianura, e corrispondenti alla zone territoriale omogenea D, di cui all'art.2 del D.M.1444/1968, nelle seguenti categorie:
  - a) Aree produttive in saturazione, "D1"
  - b) Aree produttive in di completamento, "D2"
  - q) Aree produttive previste dal R.U., "D3"
  - r) Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo (AS)
  - s) Aree sottoposte a P.A secondo il previgente S.U.
  - t) Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U.
  - u) Aree pertinenziali private.

### Art.77 Aree produttive in saturazione "D1"

1. Sulle aree e sugli edifici esistenti individuate sugli elaborati di R.U. come Aree produttive in saturazione"D1", sono ammesse in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento:  
**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,I,L,M,N,Tr7,Tr8.**  
Sono altresì ammessi:
  - a) ove sia garantito il rispetto delle vigenti normative in materia di acustica gli interventi **Tr4** e **Tr6b**, subordinati ad un progetto di riqualificazione ambientale, che preveda opportuni impianti arborei e schermature vegetali. Nel caso l'intervento **Tr6b** sia operato per sopraelevazione, non è ammessa superare l'Hmax di 10 m, data come somma di altezze utili, e comunque le altezze massime prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.
  - b) sempre nel rispetto della superficie permeabile minima del 25% del lotto di pertinenza, ed in deroga al rapporto di copertura, l'installazione di pensiline (o

tettoie aperte su almeno 3 lati), con un'altezza massima compresa nei 7 m e nella misura del 10% del lotto di pertinenza, e la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, contenendo la parte fuori terra nei 0,5 m; a prescindere dalla categoria di intervento M.

2. In caso di intervento **Tr1 e Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

**Rc:** 40 %, o quello esistente;

**Hmax.** (data come somma di altezze utili ): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre da quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 12 m, o quella esistente, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza minima dai confini:** 6 m, o quelle esistenti;

**Distanza minima dalle strade:** 20 m dalle strade provinciali ,7,5 m per le altre viabilità, o quella esistente o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;

**H max. recinzioni:** 2,0 m o quella esistente ;

3. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, nelle aree **D1**, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al capo II delle presenti norme, sono ammesse le utilizzazioni di seguito riportate:

a) residenza degli addetti, ove non fosse esistente nei limiti di 110 mq di superficie utile abitabile e da ricavare all'interno della sagoma geometrica della costruzione, nel caso di trasformazione **Tr7** essa potrà essere prevista esclusivamente e strutturalmente collegata all'edificio principale, e non potrà superare i 110 mq di superficie complessiva;

b) industriale e artigianale, sono comunque da escludere attività legate alla lavorazione e preparazione di vernici;

c) commerciale;

d) direzionale;

e) turistico-ricettivo, in connessione con le precedenti utilizzazioni;

f) servizi di prevalente interesse pubblico e privato in connessione con le precedenti utilizzazioni con l'esclusione di attrezzature tecnologie legate al compostaggio e comunque al trattamento dei rifiuti solidi.

4. Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, ove questa comporti un aumento del carico urbanistico, in relazione alle nuove destinazioni, le dotazioni



di parcheggi pubblici richiesti dovranno essere adeguati a quanto stabilito dal D.M.1444/1968 o monetizzati.

5. Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi i depositi a cielo aperto, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% del lotto, e l'attività di giardinaggio, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.38 delle presenti norme.
6. Per gli edifici di civile abitazione esistenti all'interno delle *aree produttive in saturazione D1*, sono ammesse in relazione all'articolo 28, le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,I,M,N**. Sono altresì ammessi qualora si riscontri la indispensabile necessità di provvedere a renderli più igienici e funzionali, in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze di 5 m. dalle strade e dai confini; ampliamenti volumetrici "una tantum" nella misura del 20% del volume con un massimo di mc. 100. Tale intervento non è ammesso sugli edifici che hanno già usufruito di incrementi volumetrici sulla base del previgente S.U.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, fermo restando le eventuali destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al capo II delle presenti norme, sono ammesse le utilizzazioni di seguito riportate:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale, sono comunque da escludere attività legate alla lavorazione e preparazione di vernici;
- c) commerciale;
- d) direzionale;
- e) turistico-ricettivo, in connessione con le precedenti utilizzazioni;
- f) servizi di prevalente interesse pubblico e privato in connessione con le precedenti utilizzazioni con l'esclusione di attrezzature tecnologie legate al compostaggio e comunque al trattamento dei rifiuti solidi.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi gli interventi per la realizzazione di spazi e percorsi pavimentati sia per le pertinenze esclusive che condominiali, sempre

contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75%; è altresì ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

7. Nel caso di immobili con destinazione artigianale, commerciale o direzionale, sia nei nuovi interventi che negli interventi su edifici esistenti, la Superficie utile lorda viene calcolata ai sensi dell'art. 32 comma 12 delle presenti norme.

#### **Art.78 Aree produttive di completamento "D2"**

1. Sulle aree individuate sugli elaborati di R.U. come Aree produttive in completamento"D2", sono ammesse in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento: **Tr1, Tr4**.
2. Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione **Tr1**, sono ammesse le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L,M,N,Tr7,Tr8**. E' altresì ammessa nel rispetto della superficie permeabile minima del 25% del lotto di pertinenza, ed in deroga al rapporto di copertura, l'installazione di pensiline (o tettoie aperte su almeno 3 lati), con un'altezza massima compresa nei 4,5 m e nella misura del 10% del lotto di pertinenza, e la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, contenendo la parte fuori terra nei 0,5 m; a prescindere dalla categoria di intervento **M**.
3. L'intervento **Tr1**, è disciplinato dai seguenti parametri nel rispetto delle presenti norme:  
**Uf : 0,8**  
**Rc max: 40 %;**  
**H max.** (data come somma di altezze utili ): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;  
**Distanza minima dai fabbricati:** 12 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;  
**Distanza minima dai confini:** 6 m;  
**Distanza minima dalle strade:** 20 m dalle strade provinciali ,7,5 m per le altre viabilità, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;  
**H max. recinzioni:** 2,0 m.
4. In caso di intervento **Tr7**, i parametri urbanistici a cui fare riferimento sono i

medesimi della trasformazione Tr1.

5. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, nelle aree D2, compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.17 e seguenti, le utilizzazioni:
  - a) residenza degli addetti, nella misura di una unità abitativa per unità produttiva esclusivamente e strutturalmente collegata all'edificio principale, di superficie utile complessiva massima di 110 mq, in aggiunta alle superfici relative all'applicazione dei parametri per le destinazioni prevalenti. Qualora il lotto urbanistico individuato negli elaborati cartografici di R. U. consenta l'insediarsi di più unità produttive, la realizzazione della residenza sarà ammessa per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di superficie coperta;
  - b) industriale e artigianale, sono comunque da escludere attività legate alla lavorazione e preparazione di vernici;
  - c) commerciale;
  - d) direzionale;
  - e) turistico-ricettivo, in connessione con le precedenti utilizzazioni;
  - f) servizi di prevalente interesse pubblico e privato in connessione con le precedenti utilizzazioni, con l'esclusione di attrezzature tecnologie legate al compostaggio e comunque al trattamento dei rifiuti solidi.
6. In relazione alle destinazioni di cui sopra, non sono richieste integrazioni di aree a standard pubblico da individuare all'interno dei singoli lotti.
7. Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ogni lotto deve avere una dotazione minima del 20% di spazi sistemati a verde di cui almeno la metà piantumati con essenze autoctone, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. Sono ammessi i depositi a cielo aperto, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% del lotto, e l'attività di giardinaggio, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art. 30 delle presenti norme.
8. Nel caso di immobili con destinazione artigianale, commerciale o direzionale, sia nei nuovi interventi che negli interventi su edifici esistenti, la Superficie utile lorda viene calcolata ai sensi dell'art. 32 comma 12 delle presenti norme.
9. \*1 (vedi osservazione 69) possibilità di edificare fino ad un massimo di 400 mq di SUL con funzione commerciale relativa alle medie strutture di vendita.

10. fatta eccezione per UTOE 3A per la quale, ai fini del dimensionamento, bisogna far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008.

#### Art.79 Aree produttive previste dal R.U. "D3"

1. Aree produttive previste dal regolamento urbanistico "D3", sono le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi, e per i quali gli elaborati di R.U. hanno definito uno specifico perimetro di comparto. La disciplina specifica di dette aree oltre a quanto disposto nelle presenti norme è contenuta nell'*Allegato 1*, "Schede norma" (fatta eccezione per quanto previsto all'UTOE 3B per il quale vale la scheda norma del presente R.U. per le previsioni dell'UTOE 3A e 3C si deve far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008).
2. Sono ammesse nelle aree "D3", in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento: **Tr1,Tr2,Tr4**.
3. Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione **Tr1**, sono ammesse le categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L,M,N,Tr7,Tr8**. E' altresì ammessa nel rispetto della superficie permeabile minima del 25% del lotto di pertinenza, ed in deroga al rapporto di copertura, l'installazione di pensiline (o tettoie aperte su almeno 3 lati), con un'altezza massima compresa nei 4,5 m e nella misura del 10% del lotto di pertinenza, e la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, contenendo la parte fuori terra nei 0,5 m; a prescindere dalla categoria di intervento M.
4. In caso di intervento **Tr7**, i parametri urbanistici a cui fare riferimento sono i medesimi della trasformazione **Tr1**, contenuti nell'*Allegato 1* "Schede norma" (fatta eccezione per quanto previsto all'UTOE 3B per il quale vale la scheda norma del presente R.U. per le previsioni dell'UTOE 3A e 3C si deve far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008).
5. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse nelle aree **D3**, di cui sopra, compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.17 e seguenti, le utilizzazioni:
  - a) residenza degli addetti, nella misura di una unità abitativa per ogni lotto

individuato dal piano attuativo, di superficie complessiva massima di 110 mq, in aggiunta alle superfici relative all'applicazione dei parametri per le destinazioni prevalenti.

Nel caso di accorpamento di lotti si potrà realizzare una unità abitativa per ogni azienda insediata fino ad un massimo pari al numero dei lotti accorpati, definiti dal piano di lottizzazione convenzionato. Il richiedente che voglia realizzare gli uffici e/o l'unità abitativa separatamente dalla attività produttiva, dovrà stipulare un atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegna a non frazionare e incorporare l'immobile dal resto dell'insediamento produttivo e a non modificarne la destinazione se non per usi funzionali alla attività principale insediata

b) industriale e artigianale, sono comunque da escludere attività legate alla lavorazione e preparazione di vernici;

c) commerciale;

d) direzionale;

e) turistico-ricettivo, in connessione con le precedenti utilizzazioni;

f) servizi di prevalente interesse pubblico e privato in connessione con le precedenti utilizzazioni con l'esclusione di attrezzature tecnologie legate al compostaggio e comunque al trattamento dei rifiuti solidi.

6. In relazione alle destinazioni di cui sopra, per le verifiche e le integrazioni di aree a standard pubblico da individuare all'interno dei singoli lotti si dovrà fare riferimento a quanto disposto nella specifica scheda norma, contenuta nell'Allegato (fatta eccezione per quanto previsto all'UTOE 3B per il quale vale la scheda norma del presente R.U. per le previsioni dell'UTOE 3A e 3C si deve far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008).
7. Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati ed eventualmente gli standard integrativi, ogni lotto deve avere una dotazione minima del 20% di spazi sistemati a verde di cui almeno la metà piantumati con essenze autoctone, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq.. Sono ammessi i depositi a cielo, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% del lotto, e l'attività di giardinaggio, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

- 8) Nel caso di immobili con destinazione artigianale, commerciale o direzionale, sia nei nuovi interventi che negli interventi su edifici esistenti, la Superficie utile lorda viene calcolata ai sensi dell'art. 32 comma 12 delle presenti norme.

**Prescrizioni valide per le UTOE a carattere produttivo:**

- n) In relazione alle previsioni a carattere produttivo, si dovrà provvedere alla razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità nonché ad attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali direzionali;
- o) La trasformazione delle aree produttive dovrà essere occasione per sperimentare strategie di eco sostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, rifiuti di lavorazioni, ecc.);
- p) Nella progettazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo si dovrà progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, barriere visive e antirumore) nonché mitigare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto rurale circostante;
- q) Nella progettazione di aree a carattere produttivo si dovranno incrementare le superfici a verde, prevedere ove possibile l'utilizzo di materiali permeabili nelle aree a parcheggio e sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc, per la produzione di energie alternative.
- r) Per le attività produttive nuove o in ampliamento si prescrive che siano adottate tutte le misure necessarie affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. Di conseguenza dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica.

**Art.80 Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo**

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U., destinate a fornire strutture e servizi integrativi alle aree "D1", "D2", "D3".
2. Sulle aree per attrezzature e servizi ricadenti entro i perimetri per cui gli elaborati di R.U. hanno definito uno specifico perimetro di comparto, la disciplina specifica, oltre a quanto disposto nelle presenti norme è contenuta nell'*Allegato*

1, “Schede norma” (fatta eccezione per quanto previsto all’UTOE 3B per il quale vale la scheda norma del presente R.U. per le previsioni dell’UTOE 3A e 3C si deve far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008). La capacità edificatoria di dette aree stabilita dall’indice “Uf”, dovrà essere assegnata in sede di piano attuativo, relazionandola all’indice “Ut” ed alle indicazioni contenute nella specifica scheda norma. Sono ammesse nelle aree per attrezzature e servizi “AS”, in relazione all’articolo 27, le seguenti categorie di intervento: **Tr1, Tr2,Tr3,Tr4.**

L’intervento **Tr1**, è disciplinato dai seguenti parametri nel rispetto degli art.li 32 e 33 delle presenti norme:

**Rc max:** 40 %, nell’ambito dell’intervento b, interno al comparto 13, il lotto da considerare e comprensivo anche dell’area sistemata a parcheggio pubblico;

**Hmax.** (data come somma di altezze utili ): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 12 m, e comunque l’altezza del fabbricato più alto;

**Distanza minima dai confini:** 6 m;

**Distanza minima dalle strade:** 20 m dalle strade provinciali ,7,5 m per le altre viabilità, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;

**H max. recinzioni:** 2,0 m.

3. Sulle aree per attrezzature e servizi non ricadenti entro i perimetri di uno specifico comparto, sono, in relazione all’articolo 28, ammesse le seguenti categorie di intervento: **Tr1, Tr2,Tr3,Tr4.**

L’intervento **Tr1**, è disciplinato dai seguenti parametri nel rispetto degli art. 34 delle presenti norme:

**Superficie lorda di calpestio massima:**

-23 mq relativamente all’area individuata nell’ Utoe n. 5, subordinata alla demolizione dei manufatti ivi presenti, nel rispetto della normativa relativa al vincolo cimiteriale esistente;

**Rc max:** 40%

**Hmax.** (data come somma di altezze utili ): 4 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 12 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto;

**Distanza minima dai confini:** 6 m;

**Distanza minima dalle strade:** 20 m dalle strade provinciali ,7,5 m per le altre viabilità, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;

**H max. recinzioni:** 2,0 m.

4. Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione **Tr1**, sono ammesse le categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L,M,N,Tr7,Tr8**. E' altresì ammessa nel rispetto della superficie permeabile minima del 25% del lotto di pertinenza, ed in deroga al rapporto di copertura, l'installazione di pensiline (o tettoie aperte su almeno 3 lati), con un'altezza massima compresa nei 4,5 m e nella misura del 10% del lotto di pertinenza, e la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, contenendo la parte fuori terra nei 0,5 m; a prescindere dalla categoria di intervento **M**.
5. In caso di intervento **Tr7**, i parametri urbanistici a cui fare riferimento sono i medesimi delle rispettive trasformazioni **Tr1**, oltre al rispetto dei contenuti dell'*Allegato 1 "Schede norma"* (fatta eccezione per quanto previsto all'UTOE 3B per il quale vale la scheda norma del presente R.U. per le previsioni dell'UTOE 3A e 3C si deve far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008) per le aree entro i perimetri di comparti.
6. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammessi nelle aree per attrezzature e servizi **AS**, non ricadenti entro i perimetri di uno specifico comparto esclusivamente i pubblici esercizi, mentre per le altre, compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, sono ammesse in relazione all'art.17 e seguenti le utilizzazioni:
  - a) commerciale
  - b) direzionale;
  - c) turistico-ricettivo, a servizio degli insediamenti produttivi;
  - d) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, a servizio degli insediamenti produttivi, con l'esclusione di attrezzature tecnologie legate al compostaggio.
7. In relazione alle destinazioni di cui sopra, per le aree per attrezzature e servizi **AS**, ricadenti entro i perimetri di uno specifico comparto, per le verifiche e le integrazioni di aree a standard pubblico da individuare all'interno dei singoli lotti



si dovrà fare riferimento a quanto disposto nella specifica scheda norma, contenuta nell'*Allegato 1* (fatta eccezione per quanto previsto all'UTOE 3B per il quale vale la scheda norma del presente R.U. per le previsioni dell'UTOE 3A e 3C si deve far riferimento alla disciplina di cui al R.U. approvato con delibera di C.C. 5/2004 e con delibera C.C. 93/2008).

Per le aree per attrezzature e servizi **AS**, non ricadenti entro i perimetri di uno specifico comparto non sono richieste integrazioni di aree a standard.

8. Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati ed eventualmente gli standard integrativi, ogni lotto deve avere una dotazione minima del 20% di spazi sistemati a verde di cui almeno la metà piantumati con essenze autoctone, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq.. Sono ammessi i depositi a cielo, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% del lotto, e l'attività di giardinaggio, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

#### **Art.81 Aree sottoposte a P.A. secondo il previgente S.U.**

1. Sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U, in riferimento a quelle sopra descritte. Sono comunque in ogni caso da escludere le trasformazioni di categoria **Tr6b**.

#### **Art.82 Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U.**


1. Sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U in riferimento a quelle sopra descritte. Sono comunque in ogni caso da escludere le trasformazioni di categoria **Tr6a**.

#### **Art.83 Derghe sull'altezza massima**

1. Nelle zone **D1,D2,D3** e **AS**, con apposito atto deliberativo il Consiglio Comunale

può determinare una deroga alla altezza massima di zona, ove “motivate esigenze tecniche costruttive o di interesse generale collettivo” legate alla natura e finalità dell’intervento o alla rilevanza collettiva di attrezzature commerciali, direzionali, turistico-ricettive e pubbliche o di interesse pubblico, impongono la realizzazione di strutture aventi altezze superiori a quelle massime sopraindicate. Le “motivate esigenze tecniche costruttive o di interesse generale collettivo” dovranno essere dimostrate attraverso la presentazione di apposito elaborato tecnico redatto da professionista abilitato da allegarsi all’istanza.

#### Art.84 Aree pertinenziali private

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U., ad integrazione e servizio; su tali aree sono ammessi in relazione all’art.lo28 gli interventi **M**, **Tr4**, sempre contenendo l’impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% dell’area, anche in connessione ad attività espositive merceologiche ed espositive in genere, come mezzi attrezzature, veicoli , ecc... E’ altresì consentito l’uso a parcheggio a servizio delle attività anche con l’eventuale creazione di autorimesse interrato a prescindere dalla categoria di intervento M, contenendo la parte fuori terra nei 0,5 m. E’ ammessa comunque nel sempre nel rispetto della permeabilità dei suoli, l’installazione di pensiline (o tettoie aperte su almeno 3 lati), con un’altezza massima compresa nei 4,5 m e nella misura del 10% della superficie dell’area e la sistemazione a giardino, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all’art.30 delle presenti norme.
2. Nell’area pertinenziale privata individuata con apposito simbolo  posta ad ovest nella località Lavoria, è ammesso oltre a quanto previsto dal precedente comma 1 anche l’attività di stoccaggio di inerti derivanti dalle attività produttive. Gli interventi connessi dovranno prevedere apposite misure di sistemazione ambientale tra cui anche schermature con essenze arboree nell’intero perimetro dell’area in oggetto. Durante la movimentazione ed il trasporto di eventuali materiali inerti pulverulenti dovranno essere messe in atto misure volte a evitare il diffondersi di polveri nell’atmosfera.

## Capo III - I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

### Art.85 La classificazione dei servizi e delle attrezzature

1. I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, comprendono tutte le aree destinate a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale ai sensi dell'art. 2 del D.M. n° 1444/1968, nonché le aree destinate a spazi pubblici: riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e al parcheggio; ai sensi dell'art. 3 del D.M. n° 1444/1968. Tali aree, individuate, perimetrare e opportunamente contraddistinte da relativo simbolo grafico all'interno degli elaborati del R.U., si distinguono in:

**a) zone adibite ad attrezzature scolastiche**

- o Destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e palestra per attività sportiva;

**b) zone adibite ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo:**

- o attrezzature religiose: chiese, canoniche, tabernacoli, ecc.;
- o attrezzature culturali;
- o sociali;
- o assistenziali;
- o sanitarie;
- o farmacie;
- o attrezzature cimiteriali;
- o amministrative: uffici pubblici, municipio ed immobili connessi all'amministrazione comunale ecc.;
- o pubblici servizi: uffici P.T., caserma dei carabinieri;
- o servizi tecnologici: centraline elettriche, centrali per telecomunicazioni, acquedotti, depuratori ecc..;

**c) zone adibite ad attività private di interesse collettivo**

Sono attrezzature di proprietà privata con destinazione d'uso a interesse pubblico:

- o banche;
- o attrezzature ricettive/alberghiere;
- o attrezzature ricreative, per il ritrovo, e per il servizio e la promozione del territorio;

- o attrezzature commerciali;
- o altri.

**d) zone adibite a verde pubblico:**

- o parchi pubblici
- o aree destinate a verde (giardini) pubblico attrezzato.
- o aree per verde sportivo
- o riqualificazione con fascia a verde pubblico e riorganizzazione degli accessi ai lotti in saturazione

**Art.86 Zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo**

1. Le zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo comprendono sia gli immobili a destinazione pubblica esistenti, che le aree individuate dal R.U. per l'edificazione di nuovi edifici.
2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze, fatto salvo quanto disposto nell'*Allegato 2* alle presenti norme, e cimiteriali, sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui al comma 1 dell'art. 28 e le categorie di trasformazione **Tr1, Tr7, Tr8**. La trasformazione **Tr1** connessa ad ampliamenti volumetrici e la trasformazione **Tr7**, fatta eccezione per i centri di raccolta rifiuti in forma differenziata, sono subordinate all'approvazione di apposita delibera del Consiglio Comunale, ed al rispetto dei seguenti parametri :
  - Uf : 1.5**
  - Rc max: 40 %;**
  - H max.** (data come somma di altezze utili ): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
  - Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
  - Distanza minima dai confini:** 5 m;
  - Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
3. L'intervento di trasformazione **Tr1**, per l'edificazione di nuovi edifici, nelle aree di nuova previsione di R.U. associato all'intervento **Tr2**, dovrà comunque

rispettare i parametri di cui sopra, ove non specificatamente oggetto di comparto disciplinato dall'*Allegato 1* "schede norma".

Le aree per attrezzature collettive individuate all'interno di parchi non oggetto di comparto specifico costituiscono ingombro planimetrico di manufatti di servizio al tempo libero da realizzarsi con materiali tradizionali, e con un'altezza utile massima di 3,2 m. Sulle nuove edificazioni ultimate sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 27, nonché l'eventuale trasformazione **Tr7** e **Tr8**.

4. Relativamente alle aree per "centro raccolta rifiuti in forma differenziata" , altrimenti detto isola ecologica , sono previsti interventi sino alla ristrutturazione edilizia sull'esistente, mentre nuove volumetrie potranno essere consentite previo progetto di opera pubblica da concordare con il gestore e da approvare da parte del Consiglio Comunale.
5. Sulle attrezzature cimiteriali sono ammesse in relazione categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 28, gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D2**, e la demolizione con fedele ricostruzione **E**, la costruzione all'interno dell'area cimiteriale di impianto di cremazione quale costruzione accessoria dei cimiteri, oltre agli eventuali ampliamenti da attuarsi con gli specifici progetti comunali.
6. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, oltre a quelle legate all'attività principale, tutte le destinazioni pubbliche o di interesse pubblico compatibili, ivi compresa, per le zone e attrezzature di cui alle lettere b) e d) del comma 1 dell'art. 85, l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.
7. In riferimento alla zona individuata in cartografia At all'interno dell'UTOE di Tripalle, nei casi di nuovi interventi, quali ampliamenti e nuove costruzioni, le distanze dai confini e fabbricati sono da considerarsi in deroga a quanto sopra disciplinato, mantenendo il rispetto delle norme come da Codice Civile. Resta inderogabile la distanza tra pareti finestrate. Per la nuova costruzione si fa riferimento a quanto riportato all'interno del presente articolo, ai commi sopradescritti, pertanto dovranno essere verificati le potenzialità in relazione all'edificio esistente.
8. Nell'area individuata con apposita sigla **Ps1** posta a sud-est della località Cenaia, è ammessa la realizzazione di palestra pubblica tramite Progetto di Opera

pubblica, il quale dovrà dettagliare le dimensioni e le prescrizioni per la realizzazione della nuova volumetria.

#### **Art.87 Zone adibite ad attività private di interesse collettivo**

1. Fatto salvo quanto disposto nell'Allegato 2, o le appartenenze ad individuate categorie di unità di spazio, sugli edifici individuati dagli elaborati di R.U a destinazione bancaria sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L,M,N,Tr6a,Tr7,Tr8.**

Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.

2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U a destinazione ricettiva/alberghiera sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,I,L,M,N,Tr7,Tr8,Tr10,Tr11.**

Sono inoltre consentiti anche in connessione con la trasformazione Tr7, ampliamenti di Sul "una tantum" funzionali all'attività nella misura del 20% dell'originaria Sul in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze di 5 m. dalla strada e dai confini o in aderenza.

Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.

3. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U come attrezzature ricreative o per il ritrovo o per il servizio e la promozione del territorio sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E, M,N,Tr8,Tr10,Tr11.**

E' altresì ammessa la trasformazione, **Tr1, Tr7**, esclusivamente per edifici non ricadenti in altre categorie di spazio ed essa è subordinata al rispetto dei seguenti parametri :

**Uf : 1.5**

**Rc max: 40 % o quello esistente;**

**H max.** (data come somma di altezze utili ): 6.5 m, esclusi i volumi tecnici, o

quella esistente e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

**Distanza minima dai confini:** 5 m o quella esistente

**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti o quella esistente.


4. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze con destinazione residenziale sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,I,L,M,N,Tr7,Tr8,Tr10,Tr11.**

Sono inoltre consentiti , ampliamenti di Sul “una tantum” nella misura del 20% dell'originaria Sul in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze di 5 m. dalla strada e dai confini o in aderenza.

5. Sulle attrezzature religiose, fatto salvo quanto disposto nell'*Allegato 2*, per l'edificio principale, sono ammessi interventi d'ampliamento “una tantum” nella misura del 20% della superficie lorda di calpestio da realizzarsi in connessione al corpo di fabbrica e per la realizzazione o il completamento di spazi di servizio all'attività ecclesiastica. Per quanto riguarda le aree ricreative e pertinenziali delle stesse, sono ammesse recinzioni con altezze in deroga con quanto previsto dal Regolamento Edilizio o dalle presenti norma, per un altezza massima di 4.50 ml.



6. Nell'area individuata con apposito simbolo  posta a sud-ovest del centro storico di Crespina, è ammessa la realizzazione di strutture leggere finalizzate alla promozione territoriale tipica locale e all'allevamento di rapaci con le seguenti caratteristiche:

strutture leggere in legno senza opere di fondazione, e si dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie e alla morfologia dei luoghi  
altezza massima 2,40 ml.

le strutture dovranno essere realizzate nelle aree di radura e prive di vegetazione boschiva

gli interventi dovranno essere realizzati con progetto di opera pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, oppure con progetto di privati a seguito di cessione da parte dell'Ente, nel quale saranno valutate le effettive consistenze delle strutture

Gli interventi dovranno inoltre essere realizzati con le seguenti modalità:

- essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
- essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado;
- risultare integrati con il contesto attraverso una progettazione coordinata che integri l'intervento con l'edificato esistente e con la componente boschiva.

#### **Art.88 Zone adibite a verde pubblico**

1. Sono le aree individuate e perimetrare sugli elaborati di R.U. e distinte in : Parchi pubblici, verde pubblico e verde sportivo.
2. Sulle aree destinate al verde sportivo è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature a servizio dello sport quali: campi da calcio, palestre, piscine, campi da gioco in genere ecc..  
I progetti dovranno prevedere la sistemazioni complessiva a verde dell'area, eventualmente integrata con aree a parcheggio nella misura massima del 15% della superficie dell'area. La realizzazione di impianti e di attrezzature di servizio dovrà essere stabilita dall'Amministrazione Comunale, comunque rispettando i seguenti parametri:
  - a)  $I_t = 1 \text{ mc/mq}$
  - b)  $R_c = 25 \%$
3. Gli impianti sportivi sono realizzati dal Comune o da Enti o privati previa convenzione o progetti finanziati; La durata della convenzione è fissata dal comune sulla base del programma economico e dell'ammortamento finanziario. Il Concessionario costruisce gli impianti a proprie spese sulla base delle indicazioni del Comune e assume la gestione del servizio per il periodo convenzionato.
4. Sulle aree destinate a parco pubblico e verde pubblico, gli elaborati di R.U. definiscono graficamente l'impianto delle sistemazioni sugli spazi aperti, individuando i rapporti con le aree destinate a parcheggio e le gerarchie dei




percorsi per la fruizione e la funzionalità dei sistemi di verdi. Il disegno di dette aree è da ritenersi indicativo per le successive fasi di progettazione e realizzazione, fatta salva la possibilità di organizzare nelle fasce a verde, accessi ad aree o a lotti; sono invece da ritenersi indirizzo progettuale le individuazioni delle piantumazioni che dovranno comunque integrarsi con la sistemazione paesaggistica ed essere realizzate con essenze arboree autoctone.

A complemento dell'utilizzo di dette aree destinate al tempo libero, allo svago, al riposo, alla pratica di attività all'aperto alla promozione del territorio ecc..è ammessa la realizzazione di ulteriori percorsi ciclabili/pedonali, arredi , lampioni, panchine, chioschi, gazebo, padiglioni e limitatamente ai parchi anche di strutture di servizio in muratura da realizzarsi in un unico corpo e ad un solo piano, costituite da parti chiuse e porticati, per una volumetria massima di 500 mc per parco, da integrarsi eventualmente anche con le altre attrezzature previste all'interno delle aree verdi.

Nelle aree destinate a parco pubblico e a verde pubblico ove l'area ne abbia i requisiti è altresì consentito predisporre attrezzature specifiche per feste, fiere spettacoli viaggianti e manifestazioni stagionali nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e ambientali delle aree e con atto dell'Amministrazione Comunale che definirà le modalità di concessione temporanea a Enti o Associazioni e la relativa disciplina per l'uso di tale aree.

5. Sugli immobili e sulle aree ricomprese all'interno dei perimetri di cui al comma 1, è ammessa l'installazione di impianti radiotelevisivi di telefonia mobile e di telecomunicazione in genere.
6. Per la disciplina della modalità di esecuzione e gestione delle aree soggette a riqualificazione con fascia a verde pubblico e riorganizzazione degli accessi ai lotti in saturazione, sarà redatto apposita regolamentazione comunale di dettaglio che stabilirà le modalità e le caratteristiche degli interventi, in assenza di tale regolamentazione su tale area è ammesso l'effettuazione di interventi sino alla manutenzione straordinaria.
7. Gli interventi di realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero dovranno:
  - essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
  - essere realizzati con tecniche di edilizia sostenibile;

- essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado;
  - risultare inseriti all'interno del paesaggio attraverso una progettazione integrata tra costruito e non.
8. Sull'edificio localizzato nell'UTOE 15 Crespina, in via XXI Aprile, e contraddistinto con il simbolo  **3**, è ammessa la demolizione senza ricostruzione della volumetria (equivalente alla categoria di intervento Tr8), al fine di realizzare un'area a verde pubblico attrezzato.

## Capo IV - Disposizioni relative al sistema infrastrutturale : servizi e mobilità

### Art. 89 Disposizioni generali.

1. Le zone di cui al presente capo sono zone destinate alla mobilità di persone, mezzi e merci ed alla fornitura dei relativi servizi .  
Sono zone caratterizzate da un uso esclusivo e sono costituite da:
  - Impianti per il servizio di distribuzione di carburanti
  - Viabilità
  - Piazze
  - Parcheggi
2. I progetti di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, nonché tutti gli interventi di adeguamento della rete e dei servizi esistenti, dovranno rispettare la normativa in materia di barriere architettoniche e conformarsi a criteri di corretta progettazione in tema di accessibilità agli utenti diversamente abili.

### Art. 90 Impianti per il servizio di distribuzione carburanti - Classificazione e regolamentazione degli interventi.

1. Gli impianti per il servizio di distribuzione di carburanti, esistenti, sono indicati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia ed individuati con la sigla **ASdc**.
2. La realizzazione di nuovi impianti, compreso il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, devono essere conformi alla normativa regionale di settore (legge regionale 7 febbraio 2005, n.28 e successive modifiche ed integrazioni), alle vigenti norme del Codice della Strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione ( D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495).
3. Possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo la viabilità pubblica esistente nelle zone omogenee D produttive .  
Possono essere installate su tutto il territorio comunale esclusivamente colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
5. Le strutture esistenti potranno essere adeguate alle esigenze funzionali delle stesse, con interventi anche di ampliamento che comunque non portino ad incrementi della consistenza attuale superiori a quanto previsto ai successivi comma del presente articolo.
6. Nel caso di impianti non correttamente collocati in relazione alle caratteristiche della zona nella quale si trovano sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria, con divieto di ampliamento della attuale consistenza.
7. L'installazione, ampliamento e ristrutturazione degli impianti sono soggetti alle seguenti prescrizioni e parametri:
  - 7.1. l'installazione di nuovi impianti è subordinata all'erogazione oltre che di benzina e gasolio di almeno un prodotto a scelta tra metano GPL, o relative miscele;
  - 7.2. ingresso e uscita su strada pubblica;
  - 7.3. superficie coperta, con esclusione delle pensiline strettamente finalizzate alla copertura delle colonnine di distribuzione e dei sistemi prepagamento, non superiore al 10% della superficie fondiaria e comunque fino a un massimo di mq 250;
  - 7.4. le costruzioni devono essere ad un piano, altezza massima m 4,5 ad esclusione delle pensiline, che possono raggiungere un'altezza di m 5,50, distanza dai confini m 5,00 per una superficie utile lorda di mq. 300;
  - 7.5. i volumi destinati all'esercizio accessorio di vendita al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a mq 300 (Commercio al dettaglio :Esercizi di Vicinato), nonché ad eventuale pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e altre attività similari, si considerano con destinazione d'uso commerciale;
  - 7.6. i volumi destinati alla manutenzione degli autoveicoli (officina meccanica, autolavaggio, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione, ecc.) sono da ritenersi artigianali;
  - 7.7. fermi restando i parcheggi per la sosta stanziale nella misura stabilita all'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122, devono essere previsti parcheggi

per la sosta di relazione nella misura minima di mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita e somministrazione, e comunque almeno tre posti auto;

- 7.8. la progettazione degli annessi agli impianti accessibili all'utenza (servizi igienici, spazi di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, ecc.) deve rispettare le vigenti norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 7.9. nell'area dell'impianto, lungo il perimetro, con esclusione del fronte stradale, devono essere poste a dimora essenze arboree purché autoctone.
8. Sono escluse da eventuali localizzazioni le aree classificate nel presente strumento o nel Piano strutturale come: Centro storico - Area boscata - Aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati o sottoposte a vincolo, Ambiti fluviali ed aree ad elevato rischio idraulico e di frana - Zone classificate E B, C, F, per standards o per altre destinazioni pubbliche o di servizio, aree con forte pendenza o di crinale.
9. Non inoltre sono consentiti nuovi impianti in tutte quelle situazioni in cui si compromettano, anche marginalmente, i quadri visuali verso particolari emergenze storiche o architettoniche e verso zone paesaggisticamente rilevanti.
10. In caso di strade in progetto le effettive attivazioni degli impianti sono condizionate alla preventiva realizzazione della nuova viabilità.
11. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt 5 dai confini e dal N.C.d.S. per quel che concerne le distanze dalla strada. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10.
12. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.
13. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.
14. In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante modificazioni dei terreni, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 e 18 del N.C.d.S.)
15. Possono essere stabilite distanze superiori per ragioni di sicurezza atte a garantire la fluidità della circolazione così come previsto dall'art. 22 c. 9 del N.C.d.S.

## Art. 91 Viabilità.

1. Per la viabilità sono state individuate e perimetrare le aree di competenza, destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di strade per il traffico meccanico dei mezzi su gomma, per la mobilità in sicurezza di ciclisti e pedoni, nonché per i relativi servizi. Detti tracciati sono perimetrati e campiti sugli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico distinguendo in grigio le strade comunali e sovracomunali, in bianco le strade vicinali e con tratteggio le strade poderali e private;
2. Il tracciato delle strade e degli svincoli di progetto o di quelli esistenti da adeguare, indicato negli elaborati grafici, è indicativo; modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree. I tracciati delle strade poderali e private non costituiscono un quadro conoscitivo completo, rinviando la definizione dei tracciati su tutto il territorio, ad ulteriore atto.
3. Le porzioni di area residue dopo l'esecuzione dell'opera, avranno la destinazione d'uso delle zone omogenee limitrofe, fatto salvo il vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale.
4. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
  - 4.1. tipo A - **autostrada** : strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
  - 4.2 tipo B - **Strada extraurbana principale**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle

proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

- 4.3. tipo C **strade extraurbane secondarie**, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, con funzione intercomunale e comunale;
- 4.4. tipo E **strade urbane di quartiere**, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiede;
- 4.5. tipo F **strade locali**, urbane o extraurbane, opportunamente sistemate per la circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali;
- 4.6 tipo F-bis. **Itinerario ciclopedonale**: strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.
- 5.0 Le strade locali interne alle UTOE e funzionali ai nuovi insediamenti saranno realizzate previa approvazione di schemi di viabilità principale e secondaria concordati con l'amministrazione comunale con l'obiettivo di rendere gli stessi funzionali alle previsioni di viabilità veicolare ciclopedonale contenute negli indirizzi degli strumenti urbanistici Comunali, tali strade dovranno avere le seguenti dimensioni minime :
  - 5.1. **strade interne a due corsie (due sensi di marcia)**, con funzione di distribuzione capillare di sezione minima non inferiore a m. 12,00.
  - 5.2. **strade interne a una corsia (senso unico di marcia)**, con funzione di distribuzione capillare quelle di nuova realizzazione dovranno essere di sezione minima non inferiore a m. 8,50.
6. Nell'ambito della rete viaria possono essere realizzati sottoservizi e messi a dimora infrastrutture di distribuzione di acqua e gas, reti elettriche e telefoniche, fognature e cavidotti, nonché i relativi allacciamenti alle utenze private. Prioritariamente tali infrastrutture devono essere realizzate in aree dove non si determinano interruzioni nell'esercizio del traffico veicolare.
7. Per ogni intervento deve essere acquisito il preventivo nulla osta dal competente servizio tecnico del Comune e deve essere garantito il ripristino a perfetta regola d'arte della infrastruttura viaria interessata dall'intervento .

8. Gli interventi per la manutenzione ed il ripristino della rete viaria locale, al fine di preservare il contesto paesaggistico ed ambientale circostante, dovranno essere limitati a risolvere le criticità puntuali per la messa in sicurezza dell'asse stradale.

#### **Art. 92 Piste ciclabili e percorsi pedonali**

1. Per le strade classificate come Tipo F bis "itinerario ciclopedonale" sono individuate le seguenti prescrizioni:
  - a) la pista ciclabile deve essere realizzata a doppio senso di marcia e deve avere una larghezza minima di 2,5 m. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine acriliche, asfalti colorati, elementi prefabbricati di cemento vibro compresso.
  - b) i percorsi pedonali e ciclabili, fatte salve prescrizioni specifiche contenute per aree oggetto di specifico comparto e quindi contenute nell'*Allegato 1*, devono avere larghezza minima di 3,5 m. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, pietra locale, ammattonato in cotto.
  - c) i percorsi pedonali fatte salve prescrizioni specifiche contenute per aree oggetto di specifico comparto e quindi contenute nell'*Allegato 1*, devono avere larghezza minima di 1,5. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, pietra locale, ammattonato in cotto o lignea su traversine .

#### **Art. 93 Parcheggi pubblici classificazione e regolamentazione degli interventi**

1. Sugli elaborati del Regolamento Urbanistico i parcheggi pubblici sono perimetrati e contrassegnati con la lettera **P**, e sono destinati alla sosta dei veicoli.
2. Nei parcheggi pubblici l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ovvero mediante convenzione; si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di parcheggi individuati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.
3. Nei parcheggi pubblici è consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada , la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica per merceologie quali fiori ed edicole di giornali, con una superficie non superiore a 30 mq;



## TITOLO 4 - Disposizioni particolari

### CAPO I Aree a vincolo speciale

#### Art. 94 Fasce di rispetto stradale

1. Nel rispetto della classificazione delle strade definita all'art. 2 del D.lgs. n. 285/1992 e delle relative fasce di rispetto minime individuate agli artt. 26,27, e 28 del D.P.R. n. 495/1992, il presente R.U. definisce le seguenti prescrizioni :
  - a) fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori salvo gli allineamenti preesistenti a:
    - 30 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie, provinciali e comunali;
    - 20 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali;
    - 10 metri per le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica);
  - b) all'interno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori salvo gli allineamenti esistenti a:
    - 20 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie provinciali;
    - 7,5 metri per le strade di tipo E, ovvero strade urbane di quartiere;
    - 7,5 metri per le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica) interne alle Utoe;
  - d) nel caso di ampliamenti o sopraelevazione una tantum verso i fronti stradali qualora non sussistano le distanze minime sopradette sono ammessi a distanza inferiore sulla base di allineamenti preesistenti purchè non peggiorino le condizioni di visibilità e di sicurezza di ingresso verso le strade.
  - e) Nelle fasce di rispetto sopra riportate, è vietato ogni intervento ad esclusione di quelli conformi al codice della strada e suo regolamento di esecuzione per quel che concerne siepi vive, piantagioni, recinzioni ecc...

Nella realizzazione delle recinzioni all'interno dei centri abitati è fatto obbligo di

osservare l'allineamento esistente delle stesse e/o arretramento in caso di oggettive esigenze di ostacolo alla viabilità nonché per apportare un significativo miglioramento alla circolazione stradale , da effettuare con opportuna verifica da parte dell'ufficio tecnico competente.

Nel rispetto della legislazione vigente in materia di viabilità, è ammessa l'installazione di arredi urbani fissi a servizio della fermata dei mezzi pubblici di trasporto (panchine, pensiline, tettoie) previa approvazione di progetto esecutivo che ne specifichi anche i materiali e le tecniche costruttive.

#### **Art. 95 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.
  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

#### **Art. 96 Fasce di rispetto ai depuratori**

1. Sono le aree perimetrare con apposito simbolo grafico negli elaborati di R.U. Per la specifica disciplina si deve fare riferimento ai contenuti dell' Allegato IV alla delibera del "Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 Febbraio 1977, è comunque individuata una distanza di rispetto di 100 m da qualsiasi punto dal perimetro della pertinenza del depuratore.
2. Le fasce di rispetto indicate nelle tavole del R.U., corrispondenti alla distanza di 100 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

#### **Art. 97 Distanze dagli elettrodotti**

1. Gli elettrodotti sono individuati con apposito simbolo grafico sugli elaborati di R.U.; le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), nonché dai successivi decreti applicativi DPCM. dell'8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e DM 29 maggio 2008 "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Gli interventi relativi ad edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad altri usi che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione dovranno tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel DPCM 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il DM 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

## Art. 98 Area di rispetto dei pozzi per acqua ad uso potabile

All'interno dell'area di rispetto dei pozzi per acqua ad uso potabile (con estensione di 200 m rispetto al punto di captazione), così come individuata nella carta idrogeologica di corredo al Piano Strutturale, *si applicano le disposizioni dell'art. 94 del D.Lgs 3 aprile 2006 n.152* e sue modifiche ed integrazioni.

All'interno dell'Area a campo pozzi possono essere realizzate tutte quelle opere principali e corredo e funzionalmente necessarie al fabbisogno dei cittadini quali : nuovi pozzi per uso potabile, centrali ecc...

## Art. 99 Vincolo Idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle previste dalla L.R. 39/2000, anche se non comprese nella perimetrazione del suddetto R.D. (art. 37 e 38 L.R. 39/2000).
2. Gli interventi su dette aree sono regolati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00 e relativo REGOLAMENTO FORESTALE REGIONALE dell'8 agosto 2003, n. 48 (48/R).
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie è soggetto al nulla osta secondo le procedure dettate dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

## Art. 100 Vincolo Paesaggistico

1. Il RU, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2000, gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell'Art. 136 e sottoposti a tutela, ai sensi del PIT con valore paesaggistico della Regione Toscana.
2. Per tali ambiti e comunque sui beni paesaggistici assoggettati alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 le modalità ed il rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.

3. Per quanto riguarda le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, in particolare per la zona di Valdisoni in Crespina capoluogo, di cui al D.M. 06/05/1955 le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con le motivazioni e gli obiettivi di tutela espressi nel decreto, come recepiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico regionale, nella scheda n° 123 - 1955 - Piana Livorno Pisa Pontedera.

## Art. 101 Boschi

1. Il bosco, è tutelato ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000, quale bene di rilevante interesse pubblico la cui conservazione è irrinunciabile e deve essere effettuata anche attraverso il mantenimento dell'indice forestale esistente.
2. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n.39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T 8 agosto 2003 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.
3. Secondo quanto previsto L.R. n. 39/2000, art. 37 il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n 137, a vincolo paesaggistico.
4. Il perimetro del bosco come risultante dalla carta uso del suolo di RU potrà essere lievemente modificato a seguito della presentazione di un rilievo diretto, prodotto su cartografia in scala 1:100 a cura di tecnico abilitato (dottore agronomo o dottore forestale).
5. La trasformazione dei boschi, le utilizzazioni forestali ed i relativi atti di pianificazione sono regolati dalla Legge Forestale e dal relativo regolamento di attuazione.
6. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere necessarie non incidano negativamente sul territorio e non vadano a compromettere alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 30/2015 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.
7. Nelle aree boscate è vietata la costruzione di edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario nonché la chiusura di strade, dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo. Sono vietate le recinzioni ad eccezione di quelle funzionali all'allevamento

del bestiame ammesso dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

E'altresi vietato:

- il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale;
- l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche;
- l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

8. In generale gli indirizzi per le aree boscate sono i seguenti:

- a) promuovere le attività forestali al fine di evitare dissesti idrogeologici,
- b) recuperare i boschi degradati o abbandonati e ripristinare i sentieri;
- c) individuare percorsi dotati di opportuna segnaletica;
- d) prevedere spazi destinati alla fruizione pubblica, dotati di attrezzature a carattere didattico ed informativo;
- e) attrezzare punti di sosta con panchine e staccionate lignee di protezione, ove necessario.

## CAPO II Specifiche per le invarianti strutturali di tutela

### Art. 102 Edifici per il culto, ville ed immobili di particolare valore

1. Le disposizioni relative agli interventi possibili sugli edifici invarianti sono individuate, nel rispetto di quanto disposto all'art.7 del P.S., all'interno del Regesto degli edifici elencati, *Allegato2* alle presenti norme.
2. Sulle porzioni di fabbrica connesse al corpo principale degli edifici invarianti e non assoggettate ad elenco sono ammesse in riferimento all'art. 43 delle presenti norme, gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D1b**.
3. Relativamente alle destinazioni d'uso, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, sono ammesse sugli edifici di cui ai precedenti commi, le seguenti utilizzazioni:
  - a) residenziale;
  - b) direzionale;
  - c) artigianale di servizio;
  - d) commerciale, limitato ai pubblici esercizi;
  - e) turistico-ricettivo;
  - f) pubbliche o di interesse pubblico, con l'esclusione di tutte le utilizzazioni incompatibili con il tipo edilizio ed valore storico-architettonico degli edifici.

### Art. 103 Edifici, annessi e manufatti, presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti

1. Per quanto concerne gli edifici assoggettati ad elenco, le disposizioni relative sono individuate all'interno del Regesto degli edifici elencati, *Allegato2* alle presenti norme; sugli edifici a destinazione residenziale presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D1b** e gli interventi **E,G,M** ed **N**.
2. Sugli eventuali annessi presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D1b** e gli interventi **E** ed **N**. Qualora vi siano annessi o altro tipo di manufatti, non antecedenti al 1940, connotati da aspetti formali, tipologici o strutturali



contrastanti con il contesto ambientale, è ammesso l'intervento F con la limitazione di non poter ricostruire in aderenza o in aggregazione al corpo principale dell'edificio o degli edifici.

3. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, le utilizzazioni a servizio delle attività svolte negli edifici principali e le attività turistico-ricettive sino al limite massimo del 70% del volume esistente. Il rimanente 30% dovrà essere usato come residenza o servizi alle destinazioni predette o comunque per attività agricole tipiche di qualità.

#### **Art. 104 Giardini, parchi delle ville ed ambiti ambientali invariati**

1. Le disposizioni che seguono si applicano ai giardini, ai parchi ed agli ambiti ambientali invariati individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici di R.U. e dall'Allegato n. 2 alle presenti norme.
2. E' prescritta la conservazione dei seguenti elementi:
  - a) le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - b) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere (muri, terrazzi, ciglioni);
  - c) gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - d) i percorsi, le sistemazioni al suolo e le pavimentazioni di valore storico;
  - e) le opere e gli elementi decorativi;
  - f) gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini.
3. Sono ammessi:
  - a) le realizzazione di parcheggi privati in superficie, percorsi, accessi, cancelli e recinzioni, e l'installazione di arredi da giardino, gazebo e pergolati;
  - b) le costruzioni di piscine e di campi da gioco;
  - c) le espansioni delle aree cimiteriali, con la costruzione delle relative attrezzature;
  - d) le sistemazioni a verde pubblico, limitando le attrezzature per la fruizione a panchine e manufatti leggeri temporanei, semplicemente ancorati al suolo.

#### **Art. 105 Percorsi e viabilità di interesse storico e paesistico**

1. Sono individuati con apposita simbologia grafica all'interno degli elaborati

cartografici di R.U. i percorsi e le viabilità invariati, che collegano luoghi di rilevanza storica, paesistica e ambientale.

2. E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei seguenti elementi:
  - a) tracciato planoaltimetrico;
  - b) le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - c) le opere di sistemazione e contenimento del terreno congrue con le sistemazioni storiche degli insediamenti e del territorio agricolo;
  - d) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei limitatamente alla specie vegetali congrue con la tradizione del paesaggio locale;
3. Non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di fondo stradale, se non per quelle viabilità già impermeabilizzate;

#### **Art. 106 Fossi canali e specchi d'acqua**

1. Per i fossi canali dovranno essere favoriti tutti gli interventi di naturalizzazione con attività volte a mantenere e ripristinare la vegetazione originaria delle sponde. Non possono essere modificati nelle dimensioni e nel loro andamento fatta eccezione per interventi pubblici di adeguamento delle condizioni di assetto idraulico.  
Nelle aree con specchi d'acqua o laghetti sono ammessi interventi di sistemazione paesaggistica con eventuali ampliamenti degli invasi e l'organizzazione di attività sportive e ricreative anche attrezzate con manufatti lignei complementari allo svolgimento delle attività.

#### **Art. 107 Parchi ambientali**

1. Sono le porzioni del territorio individuate e perimetrate negli elaborati di R.U., caratterizzate da anse golene e vegetazione riparia dei torrenti e delle loro valli; gli obiettivi principali sono quelli della conservazione dell'ambiente e degli immobili in esso ricadenti.

Sono pertanto prescritti :

- il controllo e il superamento delle condizioni di rischio idraulico anche attraverso opere puntuali per la realizzazione di impianti di casse di esondazione per la messa in sicurezza;-
- il miglioramento ambientale attraverso il controllo degli scarichi e della qualità delle acque;
- il ripristino e la conservazione della vegetazione tipica;

- la tutela e la riqualificazione delle testimonianze storiche, quali; gli argini, i ponticelli, passi di barca, mulini ecc...
  - valorizzazione per lo svago e il tempo libero con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di iniziativa pubblica o privata convenzionata tesi a recuperare affacciamenti e visuali con le opportune attrezzature.
2. Sugli immobili ricadenti all'interno del perimetro del parco ambientale ma ricomprese nelle zone agricole E1 ed E2, fatto salvo il rispetto della prevalente disciplina disposta dall'Allegato n. 2 alle presenti norme e fatti salvi i P.M.A.A. approvati prima dell'adozione del P.S. sono ammessi, in relazione all'art. 28, le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1a,D1b,D2,D3,E,G,L** ( con l'esclusione dei balconi), **M,N,Tr8,Tr9,Tr10 e Tr11**, ivi comprese le recinzioni da realizzarsi con essenze arboree e reti metalliche o staccionate lignee, sino all'altezza massima di 2,0 m. e i gazebo, pergolati e arredi da giardino da localizzare nei resedi di pertinenza degli edifici. La realizzazione di nuovi edificazioni è regolata dalla disciplina del subsistema agricolo di cui alle presenti norme. Per le aree comprese entro il perimetro del parco ambientale ma facenti parte di Utoe specifiche del subsistema insediativo, produttivo e agricolo si deve far riferimento alla disciplina specifica di cui al presente regolamento.

#### **Art. 108 Parchi sportivi**

1. Sono le aree pubbliche, di uso pubblico o private, individuate e perimetrare sugli elaborati di R.U.,sulle quali il P.S. individua la peculiarità invariante legata alla destinazione per attività sportive. Su tali aree è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature a servizio dello sport quali: campi da calcio, palestre, piscine, campi da gioco in genere ecc..
- Sono altresì individuate sugli elaborati di R.U., le porzioni delle sopraccitate aree, sulle quali, in relazione alla contiguità territoriale con il subsistema agricolo, si deve fare specifico riferimento alla disciplina individuata per le zone di tipo "E3".
2. I progetti dovranno prevedere la sistemazioni complessiva a verde dell'area; sugli edifici di servizio potranno essere ammessi ampliamenti volumetrici o nuove costruzioni autonome sempre adibite ad attività sportive, per una quantità stabilita dall'Amministrazione Comunale e comunque non superiore a 7000 mc realizzati con un indice territoriale massimo di 1 mc./mq., un rapporto di

copertura del 25%, e altezza massima ml 10.

3. Gli impianti sportivi sono realizzati dal Comune o da Enti o privati previa convenzione o progetti finanziati; La durata della convenzione è fissata dal comune sulla base del programma economico e dell'ammortamento finanziario. Il Concessionario costruisce gli impianti a proprie spese sulla base delle indicazioni del Comune e assume la gestione del servizio per il periodo convenzionato.

## CAPO III Disciplina del subsistema fluviale

### Art. 109 La salvaguardia e gli interventi ammessi

1. La disciplina del subsistema fluviale, la cui perimetrazione è individuata negli elaborati di R.U si sovrappone a quella delle zone agricole, le prescrizioni contenute nel presente articolo prevalgono su quelle relative ad ogni singola zona. Per le aree comprese entro il perimetro del subsistema fluviale, ma facenti parte di Utoe specifiche del subsistema insediativo, produttivo e agricolo, si deve far riferimento alla disciplina specifica di cui al presente regolamento.
2. In particolare sono prescritti:
  - a) mantenimento delle colture tradizionali e la valorizzazione degli elementi peculiari del paesaggio quali: l'argini, la viabilità, le alberature, e le coltivazioni; eventuali modifiche agli assetti morfologici del terreno dovranno essere approvati dall'amministrazione comunale, attraverso la presentazione di uno studio di fattibilità ambientale.
  - b) sul patrimonio edilizio esistente, fatto salvo il rispetto della prevalente disciplina disposta dall'Allegato n. 2 alle presenti norme sono ammessi in relazione all' art. 28, le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1a,D1b,D2,D3,E,G,L** ( con l'esclusione dei balconi), **M, N, Tr8, Tr9, Tr10 e Tr11.**
  - c) la realizzazione di nuove edificazioni è regolata dalla disciplina del subsistema agricolo di cui alle presenti norme; è comunque ammessa la realizzazione di serre a copertura stagionale, di manufatti precari, di eventuali recinzioni da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica o staccionate lignee, sino a m 2,0 di altezza, dei gazebo, pergolati e arredi da giardino da localizzare nei resedi di pertinenza degli edifici e nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 30.
3. Sono fatti salvi i P.M.A.A. approvati alla data di adozione del P.S.
4. Sono ammesse tutte le opere della P.A, tese alla messa in sicurezza dell'assetto idraulico e della formazione di percorsi naturalistici e turistici opportunamente attrezzati.

## CAPO IV Prescrizioni Ambientali dalla VAS

### Art. 110 Prescrizioni

1. Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformazione che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano.

Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che emergono dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico.

#### 1. ACQUA

- a) L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.
- b) Ogni intervento previsto dal Regolamento Urbanistico è condizionato alla preliminare verifica della disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della risoluzione dello smaltimento dei reflui.
- c) Le previsioni a carattere residenziale e turistico - ricettivo devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale attraverso la soluzione del problema depurativo per Crespina capoluogo, oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.
- d) In base al protocollo firmato da Comune, Acque spa e Conferenza territoriale n. 2 Basso Valdarno, lo sviluppo del Comune di Crespina potrà essere definito sostenibile a patto che i temi relativi all'approvvigionamento, al servizio idrico in generale, e alla depurazione siano affrontati di pari passo, ma in via preliminare, all'urbanizzazione, attraverso una programmazione concertata tra gli Enti.
- e) Tale programmazione dovrà prevedere anche l'ammodernamento della rete idrica con sostituzione delle tubazioni obsolete, al fine di limitare le percentuali di

perdite dalle condutture. L'acqua così risparmiata potrà essere utilizzata per la previsione di nuovi insediamenti.

- f) E' necessario mettere in atto un monitoraggio dei consumi e delle perdite.
- g) Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
- h) Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.
- i) La realizzazione di nuove attività produttive è subordinato alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
- j) Nella realizzazione di nuovi pozzi sul territorio intorno a Cenaia si deve controllare che la falda di emungimento sia diversa da quella dei pozzi da cui si approvvigiona l'acquedotto.
- k) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- l) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- m) Il regolamento di distribuzione di Acque SpA approvato dall'Autorità di Ambito, vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per le piscine, pertanto la progettazione di tali impianti dovrà prevedere altre forme di approvvigionamento.
- n) Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.

- o) Per le previsioni residenziali e turistiche, al fine di evitare di manomettere successivamente strade già asfaltate la progettazione dovrà prevedere la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine fra la proprietà pubblica e privata e dovrà definire il punto di conferimento degli scarichi fognari. Per le utenze produttive industriali è necessario conoscere anche la quantità di fornitura idrica richiesta e la tipologia dello scarico per poter prevedere l'allacciamento in contemporanea con la canalizzazione.
- p) Già nella fase di progettazione dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio dei lavori.
- q) Le reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) devono essere disconnesse, possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.
- r) Scarichi Industriali: in riferimento al "*Regolamento degli scarichi industriali in pubblica fognatura dell' ATO2*" approvato con Delibera A.C. del 19/09/03 art. 15 comma 5, i nuovi scarichi industriali confluenti nella rete fognaria pubblica e quelli esistenti, in fase di rinnovo dell'autorizzazione, dovranno ottenere il nulla osta per l'autorizzazione allo scarico, che rilascerà l'Autorità di Ambito n.2. Dopo l'acquisizione dell'autorizzazione allo scarico, le aziende potranno richiedere ad Acque Spa il relativo allacciamento fognario.

## 2. RIFIUTI

- a) Dovrà essere predisposta una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, introducendo ad esempio il biocompostaggio domestico o la realizzazione di punti di approvvigionamento di acqua di buona qualità.
- b) Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti. Per i nuovi insediamenti e per interventi che alterino il carico urbanistico, sarà opportuno prevedere un parere preventivo da parte del gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche quali-quantitative del rifiuto prodotto, alle infrastrutture previste per



l'intercettazione delle varie frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.

- c) L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. Laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

### **3. ENERGIA**

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e dal Piano di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare:

- a) Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico..) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.
- b) Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 art. 23), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.
- c) L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.
- d) Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005.
- e) I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005.

- f) Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

#### **4. ARIA**

- a) Per gli eventuali atti regolamentari sussidiari al Regolamento Urbanistico (piani particolareggiati ed esecutivi) dovranno essere presentate:
- Valutazione del clima acustico (per scuole, ospedali, case di cura e nuove residenze in prossimità di sorgenti rumorose) redatta ai sensi della Del.G.R. n.788/99, che valuti sia le condizioni attuali dell'area sia quelle future, considerando anche i fattori quali la mobilità interna ed esterna, il traffico, la distribuzione delle varie attività umane, commerciali e turistico-ricettive.
  - Valutazione dell'impatto acustico (per i nuovi insediamenti produttivi, sportivi, ricreativi, commerciali, ecc...) redatta ai sensi della Del.G.R. n.788/99 nei casi previsti dall'art. 8 della L.n.447/95 e dall'art. 12 della LR 89/98.
  - Documentazione che attesti il raggiungimento dei requisiti acustici passivi disposti del DPCM 5.12.97 per tutte le nuove edificazioni.
- b) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
- c) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.

#### **5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI**

- a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- b) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori, e di seguito riportate, costituiranno vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere:

**Tabella 1: caratteristiche e DPA per le linee di proprietà TERNA**

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo di Pianificazione ST/DT	Dpa Sx (m)	Dpa Dx (m)
132	San Romano - Acciaiole Acciaiole - Ponsacco	525 546	DT	32	32
380	La Spezia - Acciaiole	314	ST	66	66
380	Marginone - Acciaiole Marginone - Acciaiole	326 327	DT	84	84

Fonte: Terna

**Tabella 2: DPA per la linea di proprietà RFI**

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo di Pianificazione ST/DT	Dpa Sx (m)	Dpa Dx (m)
-	Cascina - Montecatini Val di Cecina RFI	-	-	19	19

Fonte: RFI

- c) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

## 6. AZIENDE INSALUBRI

- a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.
- b) Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I e II, in aree diverse dalle zone produttive-artigianali; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

## 7. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

- b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- c) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- d) Evitare fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

## **8. ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA**

- a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
- b) Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

## **9. PAESAGGIO**

- a) Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- b) Gli interventi di trasformazione previsti all'interno o in prossimità di aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.

## TITOLO 5 - Attitudine alla Trasformazione dei suoli - Prescrizioni di carattere geologico

### Art. 111 Salvaguardie dell'assetto idraulico

#### a) Riduzione del rischio idraulico

1. Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.

#### b) Impermeabilizzazioni

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a Piano Attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.
2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

#### c) Fognature

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).

2. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).
3. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

d) Reticolo idrografico minore.

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
2. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
3. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

e) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

1. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito

di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

f) Realizzazione di locali interrati.

1. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I.3, sono ammessi locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno o interne (porte, finestre, rampe o scale) solo se protetti da soglie poste a quote di sicurezza. Sono esclusi da tale prescrizione i locali specificatamente destinati al contenimento delle acque.

g) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
2. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

h) UTOE Lavoria.

1. Ai fini di ridurre gli effetti derivanti dall'impermeabilizzazione, l'attuazione e la progettazione delle zone ubicate nella parte industriale, prossima al T.Orcina dovrà essere garantita l'invarianza idraulica. Dovranno essere previste idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità delle aree e dei beni esposti lungo l'argine.

## **Art. 112 Salvaguardie dell'assetto idrogeologico**

a) Pozzi.

1. La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno

prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.
3. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.
4. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.
5. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
6. Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.



1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica (Tav I della Variante generale al Piano Strutturale) rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.
  2. Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità 4b e 4a non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
  3. Nelle zone con vulnerabilità media (3b) per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, e/o nelle zone con pericolosità idraulica corrispondente alle Classi I4 e I3, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.
- c) *Zone a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee per gli acquiferi di pianura individuate nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno*

Nel territorio comunale sono individuate le Classi D1, D2 e D4 per la cui individuazione si rimanda alle cartografie originali del Piano di Bacino.

1. Nelle aree inserite nelle Classi D1 (aree ad elevata disponibilità idrica sotterranea) e D2 (aree a disponibilità idrica sotterranea prossima alla ricarica) si applicano le disposizioni dell'art. 11 dello stesso Piano di Bilancio idrico, così definite:

Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui agli articoli 9 e 10, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio di cui all'Allegato 2. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.

2. Nelle aree inserite nella Classe D4 (aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica) si applicano le disposizioni dell'art. 9 dello stesso Piano di Bilancio idrico, così definite:

In tali aree sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:

a) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2; Autorità di bacino del fiume Arno 11 Progetto di Piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico" Allegati

b) laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2;

c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, con obbligo di installazione di contatore;

d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 100 m<sup>3</sup>/anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.

In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2.

Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.

La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

## Art. 113 Salvaguardie dell'assetto geomorfologico

### a) *Modellamenti morfologici.*

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.
2. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

### b) *Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee.*

- I progetti di trasformazione in aree in cui sono presenti o si sospettano cavità sotterranee e che comportano aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.

### c) *Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.*

- La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geologica G4; nella Classe G3 la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

### d) *Metodi di coltivazione del suolo.*

1. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

### e) *Scarichi e smaltimenti nel terreno.*

- a) Nelle zone ricadenti nelle classi di Pericolosità geologica G4 e nelle classi G3 riconducibili a frane quiescenti, non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
- b) Nelle zone con Pericolosità geologica G3, non riconducibili a fenomeni franosi, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

*f) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.*

1. I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

#### **Art. 114 Criteri per la redazione della carta della fattibilità**

Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, nel rispetto dei criteri indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e delle disposizioni dettate da normative sovraordinate quali il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e la L.R. 21/05/2012 n°21.

#### **1 Criteri generali di fattibilità indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n° 53/R**

*a) Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici*

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
  - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
  - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

*b) Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici*

Se le limitazioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica molto elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica elevata, sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a



- raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
  - d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
  - e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno

superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

*c) Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici*

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del regolamento urbanistico sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità sismica elevata (S3) in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie

che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### *d) Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici*

La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a, e medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

## **2. Condizioni imposte dal PAI del Bacino del Fiume Arno**

#### Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PF4)

All'interno delle aree PF4 valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art.10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali

al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

### Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3)

Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

1. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
2. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
3. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
4. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
5. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
6. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

7. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
8. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

#### Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PI4)

Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;

- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di

tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;

j) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purchè indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

k) nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

#### Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (PI3)

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di



sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;

- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purchè indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k) interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle

leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;

- l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m) le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

### **3. Condizioni imposte dalla L.R. 21/05/2012 n.21**

Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dal PAI Bacino Arno, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
  - a) opere di difesa e regimazione idraulica;
  - b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

- a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
  - b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
  - c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
  - d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).
3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:
- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;
  - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.
4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:
- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
  - b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

1. creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
  2. aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
    1. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.
    2. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.
    3. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).
9. Il presente articolo non si applica:
- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
  - b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
  - c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
  - d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

- e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;
- g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

## **Art. 115 Carta della fattibilità**

### **1. Classi di Fattibilità**

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono state differenziate facendo riferimento alle 4 “classi di fattibilità” individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

#### **a) Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.

Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

#### **b) Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli**

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

#### **c) Classe F3 - Fattibilità condizionata**

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

1. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
  - b) risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
  - c) sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
  - d) risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
  - e) studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
  - f) analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, nè limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.
- In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.

2. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'eshaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- g) progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- h) l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
- i) la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazze, strade, parcheggi etc).
- nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate;
  - qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato;
  - la realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;
  - i nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive



non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;

- la realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;

- le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h);

- qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;

- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;

Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;

- per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza;

- gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

#### **d) Classe F4 - Fattibilità limitata**

Nelle zone urbane l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in

sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Nel territorio aperto, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico idraulico deve essere verificata attraverso specifiche indagini geognostiche e idrologico idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

In tutto il territorio comunale, nelle aree a Pericolosità Idraulica molto elevata, la Variante consente soltanto gli interventi ammessi dalla combinazione delle disposizioni di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R ed all'art. 2, commi 1-9 della LR 21/2012.

## **2. Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane**

La compatibilità degli interventi previsti all'interno di ogni singola zona urbanistica, è precisata nelle carte della fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geologici, idraulici e sismici.

Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi di pericolosità corrispondenti agli aspetti analizzati.

## **3. Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole**

Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.

La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.

Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geologica, idraulica) il

corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 25/10/2011 n.53/R, adeguandola alla realtà territoriale di Crespina ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- a) si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
- b) si definisce la tipologia dell'intervento;
- c) dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geologica e idraulica;
- d) la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità

All'interno delle aree a pericolosità molto elevata del territorio aperto, alcune tipologie di intervento sono state giudicate "non fattibili" (NF) in quanto non compatibili con il contesto geomorfologico-idraulico.