

Comune di Crespina Lorenzana  
*Provincia di Pisa*

# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI LORENZANA

Arch. **Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

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

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

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

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

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

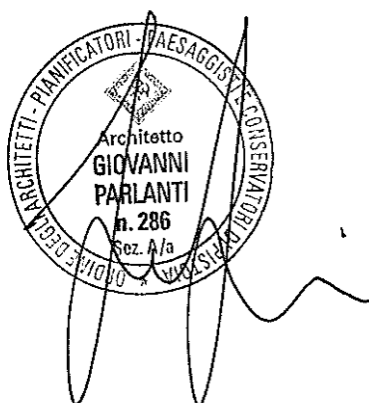
Geom. **Elisa Balestri**  
*Collaborazione Ufficio Tecnico*

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

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

**Norme Tecniche di Attuazione**  
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e dell'esito  
della Conferenza Paesaggistica con Verbale del 28.06.2019)

Approvato con Delibera CC. nr.                      del  
*Luglio 2019*



Comune di Crespina Lorenzana



**INDICE**

<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
<b>Art.1. Definizioni</b> .....	<b>6</b>
<b>Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>6</b>
<b>Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>6</b>
<b>Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>7</b>
<b>Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>8</b>
<b>Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione</b> .....	<b>8</b>
<b>Art.7. Regolamento Edilizio</b> .....	<b>9</b>
<b>Art.8. Misure generali di conformità al PIT</b> .....	<b>9</b>
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>10</b>
<b>CAPO I – MODALITA’ DI INTERVENTO</b> .....	<b>10</b>
<b>Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>10</b>
<b>Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica</b> .....	<b>10</b>
<b>Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi</b> .....	<b>10</b>
<b>Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione</b> .....	<b>11</b>
<b>Art.13. Intervento edilizio diretto</b> .....	<b>11</b>
<b>Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati</b> .....	<b>12</b>
<b>Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.</b> .....	<b>12</b>
<b>Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi</b> .....	<b>12</b>
<b>CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> .....	<b>17</b>
<b>Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico</b> .....	<b>17</b>
<b>Art.17.1 - Edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)</b> .....	<b>17</b>
<b>Art.17.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)</b> .....	<b>18</b>
<b>Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)</b> ..	<b>18</b>
<b>Art.17.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)</b> .....	<b>18</b>
<b>Art.17.5 - Edifici privi di valore architettonico e ambientale (E.P.V.)</b> .....	<b>18</b>
<b>Art.17.6 - Edifici non censiti</b> .....	<b>18</b>
<b>Art.17.7 - Edifici degradati</b> .....	<b>18</b>
<b>Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente</b> .....	<b>19</b>
<b>Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo</b> .....	<b>22</b>
<b>Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia.</b> .....	<b>26</b>

<b>Art.21. Cambio di destinazione d’uso.....</b>	<b>26</b>
<b>Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi .....</b>	<b>26</b>
Art.22.1 - Criteri di intervento.....	26
Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.....	29
<b>TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.....</b>	<b>31</b>
<b>Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici.....</b>	<b>31</b>
<b>Art.24. Definizioni e Parametri Edilizi .....</b>	<b>31</b>
<b>Art.25. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile ..</b>	<b>39</b>
<b>TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>40</b>
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” .....</b>	<b>40</b>
<b>Art.26. Disposizioni generali.....</b>	<b>40</b>
Art.26.1 - Agriturismo e Agricampeggio .....	41
<b>Art.27. Articolazione del territorio rurale.....</b>	<b>41</b>
<b>Art.28. Disciplina per i nuovi edifici rurali .....</b>	<b>42</b>
Art.28.1 - Abitazioni rurali .....	42
Art.28.2 - Manufatti aziendali.....	43
Art.28.3 - Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	43
<b>Art.29. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....</b>	<b>44</b>
Art.29.1 - Caratteristiche delle nuove abitazioni rurali .....	44
Art.29.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali.....	45
Art.29.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	48
<b>Art.30. Aree boscate e vegetazione di ripa .....</b>	<b>49</b>
<b>Art.31. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....</b>	<b>49</b>
Art.31.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d’uso agricola .....	50
Art.31.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale.....	50
Art.31.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	52
Art.31.4 - Piscine pertinenziali.....	54
<b>Art.32. Nuclei Rurali .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPO II– DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI.....</b>	<b>55</b>
<b>Art.33. Sub Sistema Insediativo .....</b>	<b>55</b>
Art.33.1 - Centri antichi ed aree urbane storicizzate – Zone A.....	55
Art.33.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	60
Art.33.3 - Aree di Trasformazione – C1 .....	66
Art.33.4 - Aree di Riqualificazione Urbanistica- RQ.....	67

Art.33.5 - Zone a carattere prevalentemente produttivo –D .....	67
Art.33.6 - L’Albergo Diffuso .....	69
<b>Art.34. Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della 65/2014.....</b>	<b>70</b>
<b>Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....</b>	<b>70</b>
Art.35.1 - Zone per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo: F1.....	70
Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2 .....	70
Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3 .....	71
Art.35.4 - Zone per impianti tecnologici: F4 .....	72
Art.35.5 - Aree destinate a parco pubblico con valore naturalistico e paesaggistico: F5.....	73
<b>Art.36. Aree agricole interne al sistema insediativo : E3 .....</b>	<b>73</b>
Art.36.1 - Aree agricole di salvaguardia dei nuclei storici e di pregio : E3p .....	74
<b>Art.37. Aree a Verde Privato: VPR .....</b>	<b>74</b>
<b>Art.38. Attrezzature private di interesse generale: Gn°.....</b>	<b>74</b>
<b>CAPO III - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA’ .....</b>	<b>75</b>
<b>Art.39. Caratteri generali .....</b>	<b>75</b>
Art.39.1 - Aree per la viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto.....	75
<b>CAPO IV – EDILIZIA SOSTENIBILE E QUALITA’ DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>77</b>
<b>Art.40. Edilizia sostenibile .....</b>	<b>77</b>
<b>Art.41. Requisiti minimi riguardanti gli interventi edilizi residenziali .....</b>	<b>77</b>
<b>Art.42. Produzione energia da fonti rinnovabili .....</b>	<b>79</b>
<b>Art.43. Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità .....</b>	<b>81</b>
<b>Art.44. Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione .....</b>	<b>81</b>
<b>Art.45. Regole di qualificazione del suolo pubblico e verde negli interventi privati e pubblici.....</b>	<b>82</b>
<b>Art.46. Disciplina del verde.....</b>	<b>83</b>
<b>Art.47. Predisposizione raccolta differenziata (spazi pubblici/uso collettivo) .....</b>	<b>83</b>
<b>CAPO V - Norme Finali.....</b>	<b>84</b>
<b>Art.48. Barriere architettoniche.....</b>	<b>84</b>
<b>Art.49. Salvaguardie e norme transitorie.....</b>	<b>84</b>
<b>TITOLO V: DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.50. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna.....</b>	<b>85</b>
Art.50.1 - Disposizioni generali.....	85
Art.50.2 - Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo.....	85
<b>Art.51. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche superficiali .....</b>	<b>85</b>
<b>Art.52. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo .....</b>	<b>86</b>
Art.52.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità sotterranee .....	86

Art.52.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo .....	86
<b>Art.53. Disposizioni generali relative al risparmio idrico .....</b>	<b>86</b>
<b>Art.54. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque.....</b>	<b>87</b>
Art.54.1 - Monitoraggio.....	87
Art.54.2 - Elaborati di progetto .....	87
<b>Art.55. Disposizioni per la limitazione dei fattori inquinanti .....</b>	<b>88</b>
Art.55.1 - Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico.....	88
Art.55.2 - Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera.....	89
<b>Art.56. Terre e rocce di scavo.....</b>	<b>89</b>
<b>Art.57. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico .....</b>	<b>90</b>
Art.57.1 - Monitoraggio.....	90
Art.57.2 - Disposizioni generali.....	90
<b>Art.58. Disposizioni particolari relative alle criticità del territorio .....</b>	<b>90</b>
Art.58.1 - Approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica.....	91
<b>Art.59. Tutela del paesaggio .....</b>	<b>91</b>
Art.59.1 - Indirizzi e modalità esecutive sulla qualità degli interventi per la tutela del paesaggio rurale .....	91
<b>TITOLO VI: DISPOSIZIONI E DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>94</b>
<b>Capo I – RISCHIO IDRAULICO .....</b>	<b>94</b>
<b>Art.60. Ambiti fluviali.....</b>	<b>94</b>
<b>Art.61. Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico.....</b>	<b>94</b>
<b>Art.62. Reticolo idrografico superficiale.....</b>	<b>94</b>
<b>Capo III – PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.63. Vulnerabilità degli acquiferi.....</b>	<b>96</b>
<b>Art.64. Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.65. Approvvigionamento idrico autonomo .....</b>	<b>97</b>
<b>Art.66. Sfruttamento e salvaguardia di risorse idrotermali.....</b>	<b>98</b>
<b>Art.67. Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli.....</b>	<b>98</b>
<b>Capo IV – PERICOLOSITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA .....</b>	<b>100</b>
<b>Art.68. Aree con pericolosità geologica - Classificazione per le vigenti disposizioni regionali. ....</b>	<b>100</b>
<b>Art.69. Piano di Bacino/Aree con pericolosità da processi geomorfologici .....</b>	<b>103</b>
<b>Art.70. P.G.R.A. dell'AdB fiume Arno / aree a pericolosità di alluvione .....</b>	<b>105</b>
<b>Art.71. Limitazioni dalla L.R.T. 21/05/2012 n° 21.....</b>	<b>107</b>
<b>Art.72. Pericolosità sismica .....</b>	<b>110</b>
<b>Capo V – Fattibilità e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica edilizia. ....</b>	<b>112</b>

**Art.73. Fattibilità.....112**  
**Art.74. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica.....115**

## **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art.1. Definizioni**

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

### **Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico**

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

### **Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione di monitoraggio con relativi allegati:
    - Tavola Stato di attuazione del R.U.
  - Tavola 1- Vincoli sovraordinati scala 1:10.000

- Tavola 2 Centri Abitati scala 1:10.000
- Tavola 3 Disciplina del Territorio Agricolo - scala 1:10.000
- Tavola 4 Disciplina del Territorio Urbano - scala 1:2.000
- Norme Tecniche d'Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A (Regesto della Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente);
    - Allegato A1 (Individuazione dei fabbricati schedati: Lorenzana – Lorenzana versante ovest; scala 1:1.000);
    - Allegato A2 (Individuazione dei fabbricati schedati: Laura – Tremoleto – La Casa – Greppioli; scala 1:1.000);
    - Allegato A3 (schedatura del P.E.E.: Laura);
    - Allegato A4 (schedatura del P.E.E.: Tremoleto);
    - Allegato A5 (schedatura del P.E.E.: La Casa);
    - Allegato A6 (schedatura del P.E.E.: Greppioli);
    - Allegato A7 (schedatura del P.E.E.: Lorenzana versante ovest);
    - Allegato A8 (schedatura del P.E.E.: Lorenzana);
    - Allegato A9 (schedatura del P.E.E.: Territorio Agricolo);
    - Allegato A10 (schedatura del P.E.E.: Vicchio);
    - Allegato A11 (schedatura del P.E.E.: Colle Alberti);
    - Allegato A12 (schedatura del P.E.E.: Roncione);
  - Allegato B (Normativa Urbanistica Specifica);
  - Allegato C (Previsioni confrontate con il Regolamento Urbanistico vigente);
  - Allegato D (Dimensionamento e verifica standards);
  - Allegato E (Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi)
  - Allegato F (Album dei Nuclei Rurali)
- Relazione Generale
- Valutazione Ambientale Strategica composta da:
  - Rapporto Ambientale
  - Sintesi non Tecnica
- Relazione geologica
- Carta della Pericolosità Geologica
- Carta della Pericolosità Idraulica
- Carta delle MOPS
- Carta della Fattibilità

2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento Urbanistico e costituiscono, ad eccezione della relazione generale, parte prescrittiva del Piano.

#### **Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo.

2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del RU stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione, considerato l'art. 230 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 55 comma 5 L.R. 1/2005; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i progetti esecutivi, non sia stata stipulata la convenzione nel caso di intervento soggetto a piani attuativi di iniziativa privata.



3. Ai sensi dell'art. 13 L.R.1/2005, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.
4. Le previsioni di cui al comma 2 e 3 possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. L'Amministrazione Comunale, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
6. L'Amministrazione Comunale procederà, entro tre anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, alla verifica della sua attuazione, attraverso un monitoraggio dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. L'Amministrazione Comunale stabilirà specifiche procedure per le fasi di consultazione con i cittadini finalizzata alla concertazione del programma stesso. A seguito di detto monitoraggio potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a P. A. di iniziativa privata non ancora attivati.
7. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza decade automaticamente, ad esclusione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi non ancora completamente ultimati.
8. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale scadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Regolamento.
9. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

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

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

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

1. Quand'anche un suolo in conformità alla disciplina vigente sia suscettibile di edificazione non si potrà procedervi laddove le aree interessate manchino sia pur parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso peraltro, potrà darsi luogo ad edificazione laddove l'interessato si obblighi ad eseguire le predette opere nei modi ,tempi e con le garanzie stabilite dal Comune in conformità alla vigente disciplina locale.
2. La realizzazione di interventi dai quali conseguano nuove destinazioni residenziali, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - a) disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;

b) capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;

c) capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

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

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

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. In caso di contrasto, di difformità di definizione, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del R.U. e del P.S.

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

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

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

- Scheda Ambito di Paesaggio 8 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice

- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **CAPO I – MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico**

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014
- SCIA

b) Piani Attuativi di cui art. 107 della L.R. 65/2014

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

#### **Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

#### **Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi**

1. 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

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2.000;
- b) estratto di R.U. in scala 1:2.000;

- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
  - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
  - e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
  - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
  - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
  - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
  - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
  - l) relazione geologica di fattibilità;
  - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
  - n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
  - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
  - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presenti norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

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

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

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

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico attuativo gli interventi di trasformazione urbanistiche ed edilizie sono soggette a Permesso di Costruire (Pdc) a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014 (PUC) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con le modalità e procedure previste dagli articoli art. 133 e seguenti della L.R. 65/2014 e s .m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Insedimenti commerciali

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

#### Parcheggi Privati

6.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 (VI) 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%.

7.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).

.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.

8.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.

9. Relativamente agli immobili a destinazione turistico-ricettiva, deve essere comunque garantita la quota minima di due posti auto, ogni camera.

10. 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.

11. 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.

## **CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### **Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico**

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
- e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. La presente normativa opera anche in riferimento agli obiettivi ed alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale, tenendo conto delle Unità di Spazio.

3. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono stati censiti sulla base di una campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale e realizzati fino al 1954, sia dei centri abitati che del patrimonio rurale, condotta in conformità con gli indirizzi e prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale, come riportati nell'allegato A alle presenti norme, e sono stati classificati nel modo seguente:

- A) Edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.R.V.)**
- B) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.Va.)**
- C) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.E.V.)**
- D) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale **(E.S.V.)**
- E) Edifici privi di valore storico, architettonico e ambientale **(E.P.V.)**

#### **Art.17.1 - Edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)**

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 50 anni.

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

**Art.17.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)**

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale
2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 17.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.
3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

**Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)**

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

**Art.17.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)**

1. Corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

**Art.17.5 - Edifici privi di valore architettonico e ambientale (E.P.V.)**

1. Corrispondono agli edifici di recente formazione e non censiti in quanto realizzati dopo il 1954 e del tutto privi di valore architettonico.

**Art.17.6 - Edifici non censiti**

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela

**Art.17.7 - Edifici degradati**

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

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

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

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

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

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

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

#### **Interventi ammessi**

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

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

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

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

#### **Interventi ammessi**

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

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

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge. In deroga a quanto previsto al precedente comma 5 lettera d), sono ammesse lievi modifiche alle dimensioni delle finestre in facciata, soltanto al fine di ripristinare precedenti assetti compositivi o al fine di un oggettivo miglioramento del complesso della stessa. Tale proposta di modifica dovrà essere adeguatamente motivata da apposita relazione tecnica, che ne attesti e dimostri l'effettivo miglioramento e rispetto dell'assetto compositivo.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Interventi ammessi**

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

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

14. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale e risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo di cui all'art. 19 comma 1 lettera f); tali interventi, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio.

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

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

##### **Interventi ammessi**

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

17. Omissis

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

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

##### **Interventi ammessi**

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

20. Omissis

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

**F) EDIFICI NON CENSITI**

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

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

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

**Interventi ammessi**

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

**G) EDIFICI DEGRADATI**

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

**Interventi ammessi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

##### **Manutenzione ordinaria**

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

4. Sono ricompresi nella manutenzione ordinaria , quale elenco non esaustivo, i seguenti interventi:

##### *Strutture orizzontali:*

- rifacimento tavolati e/o parziali sostituzioni orditura minuta;
- sostituzione pavimenti;
- rifacimento intonaci;

##### *Strutture verticali:*

- sostituzione di parti di muratura deteriorata senza rilevanza strutturale;
- apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni;
- rifacimento di intonaci;
- sistemi antiumidità effettuati con interventi di perforazione ed applicazione di specifici prodotti chimici alle pareti;
- rivestimenti interni;

##### *Facciate:*

- rifacimento degli intonaci;
- rifacimento degli infissi esterni, senza modifica della tipologia;

##### *Coperture:*

- rifacimento del manto di copertura con materiali analoghi a quelle preesistenti;
- posa di guaina impermeabilizzante;
- posa di pannelli di coibentazione termica;
- parziale rifacimento della copertura minuta dei tetti;
- rifacimento della gronda e della seggiola senza variazione delle preesistenze;

##### *Elementi di arredo del giardino:*

- sostituzione delle porzioni deteriorate;
- posa in opera di piccoli manufatti o di strutture a carattere precario per arredo del giardino e delle aree scoperte in genere;

*Elementi di pavimentazione esterne:*

- sostituzioni delle parti deteriorate;

*Impiantistica:*

- sostituzione e rinnovo di porzioni di impianti esistenti;

*Sistemi di smaltimento e scarichi:*

- rifacimento del sistema esistente ad esclusione del sistema di depurazione;

*Comignoli:*

- rifacimento di comignoli di canne fumarie esistenti;

*Pluviali, calate e pozzetti:*

- rifacimento o nuova installazione di discendenti pluviali ,pozzetti ed altri elementi a completamento ed integrazione di reti esistenti per lo smaltimento delle acque reflue;

*Viabilità a pertinenza di edifici esistenti:*

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali esistenti.

**Manutenzione straordinaria**

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono ricompresi inoltre, gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

6. Sono ricompresi nella manutenzione straordinaria , quale elenco non esaustivo, i seguenti interventi:

*Strutture orizzontali:*

- rifacimento dei solai anche con sostituzione totale della struttura ed impiego di idonei sistemi per l'adeguamento sismico;
- cordoli di irrigidimento interni;
- cordoli di irrigidimento della copertura purché non vi sia incremento dell'altezza dell'edificio;
- costruzione di vespai o solai areati per la deumidificazione del piano terra;
- realizzazione di soppalchi ,controsoffitti ,soffitte , palchi e simili con altezza netta non superiore a ml. 1,80;

*Strutture verticali:*

- rifacimento e ripristino di murature verticali portanti o non fino al totale rinnovo dei materiali costitutivi nel rispetto del sistema strutturale esistente;

*Coperture:*

- rifacimento delle coperture ,anche con sostituzione della struttura , nel rispetto dell'altezza dell'edificio e dell'andamento delle falde;
- costruzione di abbaini con caratteristiche di passo d'uomo o di aperture realizzate sulla falda , senza sporgenza dal profilo ,
- costruzione di vasi di espansione per impianti di riscaldamento o batterie di refrigerazione;
- posa in opera di pannelli solari;

*Facciate:*

- modifica delle aperture esistenti o formazione di nuove aperture di modesta entità sempre che, per dimensione o numero, non comportino sensibile variazione dei caratteri edilizi dei prospetti e comunque nel rispetto della qualità architettonica dell'edificio;



- bocche di areazione per impianti;
- nuove tinteggiature con colori diversi da quelli tradizionali o da quelli preesistenti;
- interventi di rivestimento o variazione delle gronde e delle testate dei terrazzi;
- costruzione di nuove canne fumarie non incassate;
- aggetti diversi dei balconi o terrazze;
- impianti di depurazione di uno o più edifici;
- batterie di refrigerazione;
- impianti tecnologici a servizio di impianti industriali;
- contenitori per stoccaggio di prodotti;
- cabine elettriche a servizio degli immobili;

*Sistemazione ed arredi delle pertinenze:*

- costruzione di scannafossi a protezione delle murature perimetrali;
- costruzione di nuovi marciapiedi;
- nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione;
- sistemazione di aiuole e muretti di contenimento,
- muri perimetrali e muri a retta;
- sistemi di illuminazione;
- manutenzione di viabilità esistente;

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di R.U., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

8. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

9. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

**Restauro e risanamento conservativo**

10. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

11. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

12. In particolare sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

- a) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);

- b) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture secondarie “portate” con eventuale sostituzione e rinnovo di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- c) consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- d) consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell’arredo esterno;
- e) eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l’impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);
- f) inserimento nel contesto spaziale dell’edificio, sia interno che esterno, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente “riconoscibile” come apporti creativi attuali;
- g) inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso.

13. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l’inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l’organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all’immobile. E’ pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all’edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

#### **Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**

14. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono quelli interventi rivolti a trasformare l’organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

15. 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.

16. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

#### **Addizioni volumetriche**

17. Sono le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all’esterno della sagoma esistente.

#### **Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo**

18. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o simili, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planimetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

19. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;

20. Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui al successivo art. 20 comma 3.

#### **Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia.**

##### **Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

##### **Demolizione senza ricostruzione**

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici privi di valore. Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

##### **Sostituzione edilizia**

3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

#### **Art.21. Cambio di destinazione d'uso.**

Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente R.U. ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile.

#### **Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi**

##### **Art.22.1 - Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici di cui alle Unità di Spazio n.1 e per gli edifici ricadenti in zona agricola, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici degli edifici classificati Immobili di Valore e con parti di valore (per le parti rimaste integre) , devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

##### **COPERTURE E SOLAI**

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm25.

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 25 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

#### FRONTI E FINITURE ESTERNE

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

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

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

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

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano

un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

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

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

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

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

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

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

Per gli edifici classificati in Classe 1 non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina"..

Le porte di negozi o botteghe(garage etc....). saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito, in legno verniciato o PVC

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

#### SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

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

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale o in cotto ,con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in cotto con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastratura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale tipo pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo opus incertum e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio ed autoctone presenti nel resede.

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

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

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

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

### PISCINE

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

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

### PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO

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

1) **per le residenze** è ammessa, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

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

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

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

#### A) STRUTTURE DECORATIVE E PERGOLATI

3. "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 della SUL, 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).

4. 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.

## **TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

### **Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici**

#### **St = Superficie territoriale**

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. 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. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

#### **Sf = Superficie fondiaria**

4. Si definisce “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.
5. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici.

#### **Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

6. Si definisce “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).

#### **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

7. Si definisce “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).

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non espressamente richiamati ai presente articolo, si deve far riferimento al DPRG n.64/R del 11 novembre 2013

### **Art.24. Definizioni e Parametri Edilizi**

#### **SUL = Superficie utile lorda**

1. Si definisce “superficie utile lorda” (SUL) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (SUL) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio, 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 3, 4, 5, 6 e 7.

3. 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.

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 il presente R.U. esclude 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.

4. 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, diversi da quelli di cui al comma 3, 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.

5. 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 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 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 alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. 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.

7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (SUL), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.

8. La superficie utile lorda (SUL) 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 all'articolo 2. La superficie utile lorda (SUL) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

### **Sc = Superficie coperta**

9. Si definisce "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.

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

11. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

o) 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;

p) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

q) 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;

r) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

s) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

t) 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;

u) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

12. 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, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

13. 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.

#### **Su = Superficie Utile**

14. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della L.R. 1/2005, si definisce "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 agli articoli 12 e 13 del DPRG n.64/R del 11 novembre 2013.

#### **Sua = Superficie Utile Abitabile o Agibile**

15. Si definisce «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 n. 5/2010, oppure 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, ed 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.

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

17. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad 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, ed altri vani tecnici consimili;

d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

18. 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).

#### **Snr = Superficie non residenziale o accessoria**

19. Si definisce «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.

20. 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, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

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

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensorecondominiali, 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, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

22. 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).

#### **Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

23. Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

#### **H = Altezza massima**

24. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio 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.

25. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può 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.

26. 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.

27. 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.

28. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) 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.

### **Distanze minime dei fabbricati = D**

29. Per nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni salvo diverse indicazioni riferite alle singole zone o sottozone, valgono le seguenti disposizioni:

#### **D1 - Distanza dei fabbricati dal bordo stradale:**

30. Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a ml.1,50 , gli aggetti dei balconi non superiori a ml.1.60 e il confine stradale.

31. Per confine stradale si fa riferimento alla definizione dell'art.2, comma 1 del D.L. 30 aprile 1992 ( codice della strada)

32. Nelle zone territoriali omogenee A,B,C,D e F , qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali , le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1.444 , art.9 che corrispondono a:

- m 5,00 per lato ,per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
- m 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15,00;

33. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti .

33. Al di fuori delle zone territoriali A, B, C, D, e F, si applicano le distanze previste dal D.L. 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **D2 - Distanza tra le costruzioni e dai confini CC. 873 e seg.:**

34. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e il confine di proprietà, con esclusione, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, degli aggetti fino a ml.2 per gronde e terrazzi, ml. 2,50 per pensiline.

35. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima è di norma mt. 5 dai confini di proprietà , salvo diverse disposizioni delle singole zone e ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile.

36. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato , esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m 1,50 e gli aggetti dei balconi non superiori a m. 1,60 e l'edificio prospiciente.

37. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi eseguiti a seguito di Piani Attuativi approvati dal Comune.

38. Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml.10,00. Ai fini del calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanza tra fabbricati.

### **V = Volume**

39. Si definisce “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.

40. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 32, 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.

41. 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.

42. 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.

43. 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 all’articolo 2 DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della L.R. 1/2005.

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non espressamente richiamati ai presente articolo, si deve far riferimento al DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013.

### **Tolleranze**

44. 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.

45. 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.

46. 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.25. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:
2. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.
3. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.
4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel RU, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.



## TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO

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

#### Art.26. Disposizioni generali

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

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

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

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

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

5. Sono considerate attività agricole:

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

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

c) la silvicoltura

d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco

e) il vivaismo forestale in campi coltivati

f) gli allevamenti zootecnici

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

h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

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

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

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

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

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

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

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

-25 mq di SUL

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

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

-non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni

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

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

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

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

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

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

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

### **Art.27. Articolazione del territorio rurale**

1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema rurale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sub-sistemi individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali, considerando che la disciplina verrà applicata alle porzioni dei sub-sistemi sotto riportati rientranti all'interno dell'UTOE n.7.

2. Le parti di territorio agricolo – E3 e E3p, ricadenti nell'ambito del Subsistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati ai successivi artt. 36 e 37

3. Il territorio rurale ai sensi dell'art.6 delle NTA del P.S. è articolato nei seguenti sub sistemi:

- Sub-sistema 1 – Aree boscate di confine – **E5**  
Ulteriormente suddiviso in:
  - 1 a – Vicchio - **E5a**
  - 1 b – Vallitri – **E5b**
  
- Sub-sistema 2 - Colline centrali dei centri storici minori – **E6**
  
- Sub-sistema 3 – Colle di Lorenzana – **E7**
  
- Sub-sistema 4 - Fondovalle dei corsi d'acqua principali – **E8**  
Ulteriormente suddiviso in:
  - 4 a - Torrente Tora, Rio di S.Biagio e Piantegola – **E8a**
  - 4 b - Torrente Isola e Torrente Borra – **E8b**
  
- Sub-sistema 5 - Territorio collinare agricolo sud – **E9**

## **Art.28. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art. 29 delle presenti NTA.

### **Art.28.1 - Abitazioni rurali**

1. 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 fondiari 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

2. La previsione di nuovi abitazioni rurali, in coerenza con quanto previsto dal comma 5 dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art.29.1 delle presenti NTA.

3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà verificata con PTC 150 mq di superficie utile abitabile (sua) così come definita dal DPRG n.64/R del 11 novembre 2013.

4.La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).

5.Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

6. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).

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

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di 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.29.2 delle presenti NTA.

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

1.Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al successivo art.29 valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

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

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

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

1. Dimensioni:

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

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

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

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

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;
- b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a

sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

4. 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;

5. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

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

### **Art.29.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali**

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

#### ***Art.29.2.1 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art. 28.2 punto 2 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 in tutto il territorio agricolo salvo che nel Sub-sistema 1 – Aree boscate di confine – E5

**Art.29.2.2 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art. 28.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni):**

1.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.

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 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5.I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Sub-sistema 1 – Aree boscate di confine - E5

**Art.29.2.3 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera c) delle presenti norme (manufatti aziendali non temporanei )**

1.I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 29.2.1 e 29.2.2, 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.

2.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.

3. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Sub-sistema 1 – Aree boscate di confine – E5

**Art.29.2.4 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera d) delle presenti norme (annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)**

1.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.

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

2.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.

3. 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.

4. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo che nel Sub-sistema 1 – Aree boscate di confine – E5

**Art.29.2.5 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 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.)**

1.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.

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

3.Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

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

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

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

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

1. Per i fondi coltivati in massima parte a vigneto – oliveto, coltivazioni specializzate di pregio e coltivazioni di ortaggi, è ammessa la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale con dimensioni massime di mq.25 di SUL.

2. la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del R.U. non dovrà essere inferiore a 1500 mq di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione

3. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale.

4. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;

5.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;

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

- altezza massima mt. 2.40

7. 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.

8.La formazione del titolo abilitativo di cui al comma 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 8 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.

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

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

1.Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato o materiale similare, 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

5. 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;

6. 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.

7. Gli ampliamenti sopra previsti non devono determinare sopraelevazione dei fabbricati esistenti

8. 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

9. 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.

10. 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.

### **Art.30.2.2- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso diversa da residenziale e non agricola**

1. Per i fabbricati non agricoli, destinati ad usi diversi dalla residenza, per le esigenze connesse alla attività in essi svolta, è ammesso, a condizioni che non ne cambino l'uso o aumentino le unità immobiliari, un ampliamento "una tantum" pari al 10% della SUL esistente e comunque per un massimo di mq. 100 di SUL in ampliamento;

2. Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni dei punti 5 e 6 del precedente art. 30.2.1

### **Art.31.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona 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 o materiale similare, 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.31.4 - Piscine pertinenziali**

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

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

#### **Art.32. Nuclei Rurali**

1. Sono i nuclei rurali di cui all'art.12 del PS; Vicchio, Colle Alberti, Roncione.
2. Considerata la particolarità ed il pregio architettonico di detti nuclei, il R.U. disciplina tali ambiti attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato F delle presenti norme.
3. Le schede Norma di cui al precedente punto specificano gli interventi ammissibili, le modalità di attuazione, nonché gli eventuali interventi di mitigazione e/o sistemazione ambientale collegati a detti interventi. Tutti gli interventi sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente

## **CAPO II– DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI**

### **Art.33. Sub Sistema Insediativo**

1. Il R.U. identifica i centri urbani e i nuclei rurali con il sub sistema insediativo individuato e normato all'art.9 del P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti.

2. Il sub-sistema insediativo è contenuto nell'UTOE i cui perimetri coincidono con il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, ad esclusione dell'UTOE n.7 – Territorio agricolo.

3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

4. Fanno parte del sub sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A : Centri Antichi ed aree urbane storicizzate composte da:

- A1 : Impianto storico
- A2 : Edifici e pertinenze di interesse storico

- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale :

- B1 : Zone residenziali consolidate
- B2 : Zone residenziali di completamento
- B3 : Nuclei residenziali sparsi
- B4 : Aree di completamento residenziale
- PUC : Progetti Unitari Convenzionati

- C1 : Aree di Trasformazione – C1

- RQ : Aree di Riqualificazione urbanistica e ambientale

6. Il sub sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva e commerciali esistenti composte da:

- D1 : Zone produttive e commerciali
- IDp : Interventi diretti

### **Art.33.1 - Centri antichi ed aree urbane storicizzate – Zone A**

#### CARATTERI GENERALI



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

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

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

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

#### **DESTINAZIONI D'USO**

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

4. Sono consentite le seguenti attività:

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

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

#### **INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE**

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

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

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

#### INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010.

20. Il recupero abitativo dei sottotetti di unità immobiliari residenziali è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8 febbraio 2010 n° 5 alle seguenti condizioni:

- a) che l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,10 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,30 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo dei vani sottotetto stabilito dal DM 05/07/75: pari a mc. 24 per la camera per una persona e mc. 38 quello per la camera per due persone e per il soggiorno. Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale non risulti adeguata.
- b) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/7/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale, deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete. Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.
- c) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma UNI7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustione liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno 10,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.
- d) gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. Devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.
- e) i progetti di recupero a fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché a quanto eventualmente previsto del Regolamento Edilizio Comunale.
- f) i progetti di recupero dovranno sempre garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi. I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del presente comma non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti e pertanto l'atto abilitativo comunque denominato dovrà contenere un atto unilaterale d'obbligo con preciso impegno in tal senso.

21. Ai fini del recupero funzionale dei locali posti al piano terreno, anche seminterrati, è ammesso il ribassamento del piano di calpestio per un'altezza massima di 30 cm

#### PRESCRIZIONI

22. Ogni tipo di intervento all'interno delle Sottozone A1 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne dovranno essere in rame, mentre i comignoli potranno essere in rame e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalie e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;

#### **Art.33.1.2 – Edifici e pertinenze di interesse storico – SOTTOZONA "A2"**

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini ed altri edifici esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone A2 sono consentite le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive e di ristoro
- c) direzionali
- d) pubbliche o di interesse pubblico.
- e) attività sanitarie e socio-sanitarie

#### MODALITA' D'INTERVENTO

3. Sono consentiti tutti gli interventi diretti previsti sul patrimonio edilizio esistente come normati dall'art. 18 e della relativa schedatura.

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

5. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici

6. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, in conformità con la schedatura degli immobili, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza e con la medesima destinazione d'uso;
- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie utile lorda massima di 15 mq. per ogni unità immobiliare.

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

8. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore. In questi casi la Superficie Utile (SU) minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 45 mq.

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

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

11. Dovranno essere mantenuti tutti i caratteri architettonici interni particolari degli edifici (pitture figurative alle pareti o soffitti, fregi, tipologia costruttiva dei solai etc.) e la tutela di tutti gli elementi di valore paesaggistico e ambientale in stretta relazione con gli immobili principali.

12. Dovranno essere conservati i percorsi e i manufatti storici dei giardini e parchi, come sopra individuati, nonché delle opere d'arte eventualmente presenti, dei corsi e specchi d'acqua, del patrimonio boschivo e arboreo, delle sistemazioni agrarie di valore e tradizionali, poste all'interno dei perimetri.

### **Art.33.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

#### DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- g) pubbliche o di interesse pubblico
- h) attrezzature sociali pubbliche e collettive

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

#### PRESCRIZIONI GENERALI

5. In tutte le sottozone del presente articolo, ad esclusione delle aree PUC, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq di Superficie Utile Abitabile(SUA).

#### SOTTOZONE

7. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B1 : Zone residenziali consolidate
- B2 : Zone residenziali di completamento
- B3 : Nuclei residenziali sparsi
- B4 : Aree di completamento residenziale
- PUC : Progetti Unitari Convenzionati

#### **Art.33.2.1 – Zone urbane con tessuti consolidati e di completamento: B1, B2**

##### Sottozone B1 e B2

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente o parzialmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.

2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento.

3. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi una tantum di cui al successivo art. 32.2.3
- interventi parametrati di cui al successivo comma 4

Gli interventi di cui sopra non sono in nessun modo cumulabili

4. Interventi parametrati

- Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo II Titolo II delle presenti NTA, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	UF (SUL/SF)	RC max	H max
B1	0,30 mq/mq	40%	6,50
B2	0,35 mq/mq	40%	7,50

5. In caso di demolizione e ricostruzione, la SUL della ricostruzione non potrà superare quella determinata dai parametri sopra indicati.

##### DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI NELLE SOTTOZONE B1, B2,

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

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra
- b) non sono consentite attività produttive moleste
- c) non sono consentite attività di commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- d) non sono consentite tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali

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

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

DESTINAZIONI D'USO

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

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

MODALITA' D'INTERVENTO

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

- 15% della SUL delle strutture edilizie esistenti.

4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

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

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

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sui fabbricati di cui all'art.17 comma 3 lettera D):

- a) Costruzione di posti macchina coperti/garage qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a 30 mq; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:
  - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
  - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
  - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,50;
  - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.
- b) Rialzamento del sottotetto con altezza interna in gronda di almeno 1,00 ml, al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici ad un piano fuori terra.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze

dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SUL esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SUL di 60 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SUL di 50 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SUL di 40 mq.

e) Sopraelevazione degli edifici composti di un solo piano fuori terra al fine di realizzare un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie
- nel caso di edifici a schiera, dovrà essere mantenuta la matrice principale della schiera stessa,
- l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva maggiore di 140 mq di SUL.
- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo indicato nelle singole sottozone.

f) Realizzazione di ampliamenti della Superficie Accessoria nell'ordine del 30% da destinare a porticato o loggiato, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SUL.

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

#### ***Art.33.2.4 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato per pubblici esercizi***

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 (VI) 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.

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

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

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

1. Tali zone individuano:

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

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

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

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

#### DESTINAZIONI DI USO

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

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

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

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

6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del RU, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;

- d) eventuali specifiche misure perequative anche eventualmente da monetizzare, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.
8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.
9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del R.U. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".
10. Lo schema individuato nelle schede progettuali di cui all'allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.
11. Ogni intervento dovrà essere conforme a quanto previsto all'art. 8 delle presenti NTA.
12. Nei comparti P.U.C. non sono ammesse in ogni caso Unità Immobiliari con superficie utile abitabile (SUA) inferiore a 70 mq.

### **Art.33.3 - Aree di Trasformazione – C1**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le porzioni di territorio, alle quali il Regolamento Urbanistico assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "aree di trasformazione" e denominate C1 disciplinate con apposite schede norma.
2. Le "aree di trasformazione" sono considerate, ai sensi del D.M. 1444/1968, zona territoriale omogenea "C", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale.
3. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposito numero che rinvia alla corrispondente scheda norma di cui all'Allegato B. Attraverso le schede norma, il Regolamento Urbanistico detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
4. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

#### DESTINAZIONI DI USO

5. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. All'interno delle Schede Norma sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

6. Le "area di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso

interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo.

8. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute negli stesse.

9. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nelle scheda norma.

10. Lo schema individuato nelle schede progettuali di cui all'allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5% sempre nel rispetto dei limiti massimi.

### **Art.33.4 - Aree di Riqualificazione Urbanistica- RQ**

#### CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono a zone del tessuto insediativo, interessate da fabbricati spesso in stato di abbandono o per i quali si rende necessaria una riqualificazione generale sia dell'area che dei fabbricati esistenti.

2. L'obiettivo specifico per queste aree è quello di essere riutilizzate e riorganizzate, con un nuovo disegno urbanistico e con destinazioni d'uso idonee per il contesto territoriale.

3. Prima dell'attuazione degli interventi di Recupero di cui ai commi precedenti, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento delle unità immobiliari.

#### DESTINAZIONI DI USO

4. Le destinazioni d'uso ammesse ad intervento di riqualificazione realizzato, sono quelle indicate per ciascuna area all'interno della schede progetto di cui all'allegato B.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

5. Nelle tavole grafiche in scala 1:2.000, sono individuati gli ambiti territoriali per i quali sono previsti tali interventi. Questi ambiti dovranno essere riferiti all'intero ambito individuato nelle planimetrie o alle rispettive parti organiche;

6. Gli interventi di riqualificazione urbanistica si attuano esclusivamente con Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 secondo i parametri urbanistici indicati all'interno delle singole schede norma di cui all'allegato B

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

#### CARATTERI GENERALI

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

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

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

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

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

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

#### Parametri urbanistici

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

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

#### Prescrizioni generali

5. I corpi di fabbrica dovranno essere realizzati all'interno dei limiti di massima edificabilità, il volume e l'altezza massima di Piano devono intendersi come valori massimi non superabili.

6. All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di solai e interpiani, nel rispetto delle altezze utili riferite alle singole destinazioni d'uso ammesse.

7. In particolare i silos, i serbatoi, i camini, le apparecchiature per il condizionamento ed altri volumi tecnici devono, oltre che non superare l'altezza massima, essere rispettosi dei vincoli di sicurezza sismica e se posizionati sulla copertura essere schermati ed armonizzati con il corpo di fabbrica usando gli stessi materiali dei paramenti prospettici;

8. La distanza dalla strada di penetrazione e gli allineamenti lungo la viabilità di Piano sono tassativi;

9. Nei lotti di valle con allineamento circa parallelo al Torrente Tora il piano di calpestio dei manufatti dovrà essere di almeno 50 cm. superiore al piano di campagna attuale;

10. All'interno del corpo di fabbrica sono ammesse le destinazioni a deposito, magazzino, rimesse, uffici, spazi espositivi sempre che funzionali con l'attività produttiva principale od ad essa complementare.

11. Per ogni attività produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinarsi al custode, o al gestore od al proprietario per una volumetria non superiore a 360 mc., ricavata all'interno del corpo di fabbrica o con esso armonizzata e collegata.

12. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive coperte e di attrezzature scoperte ad esse connesse.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza di una parete tra edifici posti su due lotti contigui, purché l'intero corpo di fabbrica risultante ed insistente sui due lotti presenti una soluzione architettonica unica.
14. E' ammessa in caso di unica proprietà di due lotti confinanti la presentazione di un unico progetto interessante i due lotti di proprietà.
15. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata e pavimentata un'area a parcheggi almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, e sempre all'interno del lotto , sulla parte fronteggiante la viabilità di Piano, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione , in conformità a quanto prescritto al primo comma delle presenti prescrizioni ( 30%).
16. In tale area andranno piantumate essenze d'alto fusto, nella misura di un albero ogni 200 mq. di superficie fondiaria e lungo gli altri confini, laterali alla viabilità , siepi di essenza sempre verde, tutte indicate dall'Amministrazione Com.le e tipiche del luogo.
17. Nel resede sono vietate tassativamente: costruzioni distaccate dall'immobile principale e la costruzione di garages e di qualsiasi deposito sotterraneo .
18. Nell'area di pertinenza gli eventuali materiali di deposito all'esterno dovranno essere collocati nella parte meno visibile del lotto e schermati con siepi sempre verdi.
19. Non sono ammessi depositi di materiali di alcun genere situati nell'adiacente Zona Agricola.
20. Nell'esecuzione dei piazzali, della viabilità interna e delle recinzioni dei lotti dovrà essere sempre garantito lo scolo superficiale delle acque meteoriche del lotto.
21. Nel lotto deve essere mantenuto il 25% di area permeabile ai sensi della Del. G.R.T. n°230/94 e succ. modifiche ed integrazioni.

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

- 1.Sono lotti residui inclusi all'interno di aree già soggette a Piano Attuativo la cui convenzione è già scaduta. Le opere di urbanizzazione sono già realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.
- 2.Gli interventi si attuano con le modalità e parametri urbanistici definiti dall'apposita scheda normativa di cui all'Allegato B delle presenti NTA.

**Art.33.6 - L'Albergo Diffuso**

1. Il R.U. riconosce nell'albergo diffuso, di cui alla LR 86/2016, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune di Lorenzana ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 86/2016, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:
  - A1 : Impianto Storico
  - A2 : Edifici e pertinenze di interesse storico
  - : Nuclei Rurali
3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati.

#### **Art.34. Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della 65/2014**

1. Le indagini conoscitive di cui agli elaborati ed alle relazioni allegati al P.S. ed al R.U. costituiscono adempimento a quanto prescritto dall' art. 99 della L.R. 65/2014.
2. Sono fatte salve ulteriori specificazioni delle presenti norme contenute nel Regolamento Edilizio.

#### **Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del R.U. e si suddividono in:
  - F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
  - F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
  - F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
  - F4: Strutture ed impianti per servizi acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni
  - F5: Aree destinate a parco pubblico con valore naturalistico e paesaggistico

#### **Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).
2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al R.U.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

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

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2).
2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo , esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.
4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornali, bar/ristori, ecc..
5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.
6. Nell'ambito della progettazione di nuove aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere utilizzate esclusivamente essenze autoctone.
7. Nelle zone F2 è ammessa l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.

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

- 1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.
5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SUL con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SUL e fino ad un massimo di 600 mq di SUL è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.
7. Nelle zone F3 è ammessa l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.

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

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

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

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

1. Sono le zone del territorio comunale coperte in prevalenza da vegetazione, destinate a parco urbano o territoriale.
2. Fino all'attuazione delle previsioni di piano è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole, forestali di piantumazione e mantenimento degli alberi.
3. Nelle zone F5 si opera per intervento edilizio diretto in base ad un progetto complessivo di utilizzazione di iniziativa pubblica o privata.
4. Quando la realizzazione degli interventi sia di iniziativa privata sarà disciplinata da apposita Convenzione tra la proprietà o gli Enti gestori e l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle attrezzature e degli spazi, le modalità di gestione, i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi.
5. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta e di gioco, altre attrezzature compatibili con l'ambiente naturale.
6. Sono inoltre consentite piccole costruzioni di servizio nella misura strettamente necessaria all'esercizio delle attività sportive e ricreative ivi previste, e nel rispetto dei valori paesaggistici e naturalistici.
7. I parcheggi saranno dimensionati in rapporto al prevedibile carico urbanistico.
8. Le strutture di servizio e gli spazi verdi attrezzati dovranno rispettare i requisiti di sicurezza, igienico-sanitari e di fruibilità d'uso da parte di persone diversamente abili.

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

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

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

1.Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato, aventi caratteristiche di marginalità e di pregio rispetto al tessuto storico. Sono l'intorno territoriale del nucleo storico e del tessuto insediativo e rappresentano un ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo e identitario con il tessuto storico.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II. Sono inoltre consentiti sui fabbricati esistenti, ampliamenti della superficie utile lorda nella misura del 10% della SUL esistente. Tali ampliamenti sono realizzabili esclusivamente con Piano di Recupero.

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

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

2. Fermi restando gli allineamenti stradali, dette aree potranno essere comunque utilizzate per realizzazione degli interventi ammessi sul PEE nelle relative zone di appartenenza.

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

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

2.Esse sono disciplinate singolarmente con apposita scheda normativa di cui all'Allegato B.

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

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

## **CAPO III - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'**

### **Art.39. Caratteri generali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Parcheggi pubblici

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

10. Nelle tavole del R.U. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2).

11. La realizzazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) in sinistra idraulica de Il Rio, situato nell'UTOE 1 Laura, risulta vincolata a quanto previsto dalla L.R. 21/2012, nel rispetto anche di quanto prescritto dal DPGR 53R/2011 e dalla Disciplina di PGRA del Distretto Appennino Settentrionale, che comunque all'articolo 7 comma 4 rimanda alle Regioni la disciplina delle condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3. In merito la Regione Toscana non ha ancora emanato le suddette norme di attuazione del PGRA per la disciplina delle condizioni di gestione del rischio idraulico. Ai sensi della sovraordinata normativa regionale ad oggi vigente il parcheggio PP2 potrà essere attuato solo previa riduzione di pericolosità conseguente all'attuazione e al collaudo degli interventi sul corso d'acqua richiamati e individuati nelle tavole di R.U., con riferimento a tempi di ritorno duecentennali. Si specifica che la fattibilità limitata della previsione PP2 (con riferimento in particolare alla necessità di preventiva messa in sicurezza del Rio) è legata alle prescrizioni della normativa sovraordinata al presente R.U. e non direttamente alla normativa del Regolamento Urbanistico, per cui, a seguito di eventuali variazioni intercorse nelle norme regionali sovraordinate, la fattibilità della previsione a parcheggio PP2 potrà essere rivalutata senza necessità di variante al presente R.U., nel rispetto degli obiettivi generali del PGRA di cui all'articolo 1 comma 4 della Disciplina di Piano.

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

### Art.40. Edilizia sostenibile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni rilevanti 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

2.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.

3.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.

4.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

5.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

6.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;

7.Nel caso di realizzazione di edificio con quattro o più unità immobiliari l'impianto dovrà essere centralizzato con contabilizzazione individuale del calore .

8.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**

9. Nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistica, sostituzione edilizia e/o competenza 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.42. Produzione energia da fonti rinnovabili**

1. È 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;
- impianti solari fotovoltaici sugli edifici e sui manufatti, per uso domestico o attività aziendale nonché degli elementi architettonici di arredo privi di rilevanza urbanistica;
- 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 adeguate 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 privilegiando la 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.43. Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità**

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;
- 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.44. Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione**

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 41,42 e 43 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.45. 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.46. 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.47. 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 dei pubblici. Gli eventuali spazi destinati ad isole ecologiche in eccedenza potranno essere riutilizzati come spazi di uso pubblico (verde , parcheggi, viabilità ecc);

## CAPO V - Norme Finali

### Art.48. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del R.U. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.). elaborato con il primo R.U.

### Art.49. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Regolamento Urbanistico, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Regolamento Urbanistico non si applicano:

a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;

b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento medesimo.

4. I Permessi a costruire rilasciati, le istanze di titolo abilitativo presentate di cui al comma 3 lettera a) e le SCIA depositate prima della data di adozione del R.U., rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del R.U. risultino in contrasto con esso e i lavori non abbiano avuto inizio.

5. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale.

6. Le disposizioni di cui al Titolo II, Capo II delle presenti norme, riferite alla disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente e della relativa schedatura di cui all'allegato A, non trovano applicazione fino all'efficacia del presente Regolamento Urbanistico. Fino alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico continuano ad applicarsi le discipline e le procedure per le schedature dei fabbricati previsti dal Regolamento Urbanistico attualmente vigente approvato con Del. CC. n.03 del 12.04.2012.

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

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

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

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

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

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

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

1. Gli obiettivi di tutela sono perseguibili esclusivamente attraverso la regolamentazione di nuovi prelievi e la periodica revisione delle concessioni ed attingimenti in essere svolti dagli uffici competenti della Provincia di Pisa e della Autorità di Distretto Idrografico.
2. Le richieste di rinnovo delle concessioni o autorizzazione oltre che dell'Ente Competente e della Autorità di Distretto Idrografico, vengono inoltrati all'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività o SCIA sulla base della documentazione allegata, consistente:
  - le caratteristiche dell'opera di derivazione,

- l'entità dei quantitativi idrici disponibili,
  - gli effetti indotti sul corso d'acqua sulla disponibilità residua in base all'entità di prelievo e degli afflussi idrici.
3. L'A.C. si riserva, sulla base dei risultati della relazione tecnica, di richiedere la revoca o sospensione della concessione.

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

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

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

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

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo.
2. I documenti di richiesta di ricerca di nuove risorse idriche oltre che agli uffici competenti della Provincia di Pisa e della Autorità di Distretto Idrografico, vengono inoltrati all'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività o SCIA sulla base della documentazione allegata, consistente:
  - nella Relazione geologica e idrogeologica,
  - nel quadro dei vincoli,
  - nel Progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.
3. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, oltre agli uffici dell'Ente Competente, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. comprensivi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.

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

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.
3. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
  - la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o

dall'intervento;

- la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.

4. I progetti dei nuovi interventi dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;

- la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);

- l'eventuale reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;

- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;

- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

- la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;

- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;

- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).

5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

## **Art.54. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque**

### **Art.54.1 - Monitoraggio**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggetta a Piano Attuativo, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.

2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C. che li inserirà nel proprio Sistema Informativo.

3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

### **Art.54.2 - Elaborati di progetto**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:

a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;



c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

la verifica della necessità o dell'opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;

la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;

nel territorio rurale la realizzazione preferibilmente di impianti di fitodepurazione. In assenza delle necessarie condizioni, comunque documentate, alla realizzazione degli impianti di fitodepurazione, dovranno essere installati idonei sistemi che permettano lo scarico in acque superficiali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

2. Si dispone inoltre che:

a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se, con apposita relazione geologica, ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;

b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica e di lotta integrata ai parassiti;

c) in occasione di ogni trasformazione o intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;

le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;

le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.

3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

## **Art.55. Disposizioni per la limitazione dei fattori inquinanti**

### **Art.55.1 - Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo:

a) essere corredati da studi e indagini che valutino le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con l'ambiente circostante;

b) prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;

c) prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, il risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto

3. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

4. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo dovranno:

essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

5. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

#### **Art.55.2 - Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo:

a) essere corredati da studi e indagini che valutino le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con l'ambiente circostante;

b) prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;

c) prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, il risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto.

#### **Art.56. Terre e rocce di scavo**

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", aggiornato agli art. 185-186 con Legge n.2/2009 e Legge n. 13/2009.

2. In particolare: *le terre e rocce da scavo*, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;

b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;

c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;

d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;

e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;

f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed

avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;

g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

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

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

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

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti, da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile e radiotelevisivi oltre che dalle centrali di distribuzione di energia elettrica.

2. L'A.C. potrà provvedere a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

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

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.

2. I progetti di nuovi impianti fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:

- a) la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
- b) la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
- c) i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.

3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Per la valutazione paesaggistica dei progetti edilizi e della documentazione annessa presentata, dovrà essere fatto riferimento all'allegato del DPCM 12.12.2005.

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

#### Viabilità di interesse storico – ambientale

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

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

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

#### Terrazzamenti

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

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;

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

#### Assetti arborei

5. Gli interventi che interferiscano con aree caratterizzate dalla presenza di superfici boscate o di filari alberati devono essere improntati alla loro salvaguardia; quando ciò non sia possibile si dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di messa a dimora di superfici boscate o di filari alberati impiegando le specie dell'Allegato A della 39/2000 coerenti con il paesaggio vegetale circostante.

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

- fornire l'elenco delle specie impiegate con descrizione cartografica delle macchie arboree e arbustive;
- impiegare nelle piantagioni e negli inerbimenti specie dell'Allegato A della 39/2000 e coerenti con il paesaggio vegetale circostante;
- disporre la vegetazione in modo da valorizzare vedute e scorci panoramici;
- mascherare elementi presenti nell'area di intervento che risultino dissonanti o privi di qualità.

#### Coltivazioni e riordini

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

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

#### Reticolo idraulico

8. Nelle aree contermini ai corsi d'acqua devono essere garantite le seguenti misure:

- gli alvei naturali dei corsi d'acqua, compresi quelli non attivi, devono essere mantenuti nella loro interezza salvo per realizzare interventi di regimazione idraulica;
- dovranno essere generalmente evitate modifiche ai tracciati di corsi d'acqua naturali; la deviazione del loro corso, da realizzarsi con tracciati non rettilinei, può essere consentita solo in caso di dimostrata necessità;
- nelle costruzioni di sponde deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;

- sono ammesse sponde con forte pendenza o verticali in cemento o pietra quando sia necessario per la difesa di insediamenti ed infrastrutture, ove sia dimostrata l'impossibilità di impiegare tecniche di ingegneria naturalistica;
- dovranno essere mantenute le associazioni vegetali ripariali, per la loro funzione di limitazione dell'erosione e di tutela della qualità e funzionalità ecologica dei corsi d'acqua;
- dovranno essere di norma mantenuti i rami non attivi con funzione di laminazione delle piene e di serbatoi naturali come elementi del paesaggio naturale e storico;
- dovrà essere garantita la conservazione e/o il ripristino della naturalità degli alvei.

## **TITOLO VI: DISPOSIZIONI E DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO**

### **Capo I – RISCHIO IDRAULICO**

#### **Art.60. Ambiti fluviali**

Sono le aree che, a prescindere dalla loro natura fisiografica e geomorfologica, sono da considerare ancora passibili di una dinamica fluviale naturale; si tratta di aree golenali, o immediatamente prossime agli alvei principali in genere libere da insediamenti e delimitate da forme quali ad esempio orli di terrazzi, piccole scarpate, argini.

La realizzazione di interventi all'interno degli ambiti fluviali deve essere sviluppata in coerenza con i seguenti indirizzi generali:

- a) favorire il mantenimento, riqualificazione e lo sviluppo dei sistemi fluviali, delle destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo-sportive, in coerenza con la funzione idraulica e di salvaguardia ambientale dell'area e senza pregiudicare l'assetto ecologico del reticolo esistente;
- b) incentivare forme di salvaguardia e di tutela, con particolare riguardo alle aree di pregio ambientale, paesaggistico, storico-culturale e alle zone ad esse contermini; a tal fine devono essere incentivate e sviluppate forme di gestione e manutenzione dei corsi d'acqua, delle sponde, delle fasce e della vegetazione ripariale e delle aree limitrofe, rivolte al rispetto delle caratteristiche sopra indicate;
- c) incentivare forme di intervento che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e il mantenimento e lo sviluppo degli spazi aperti.

#### **Art.61. Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico.**

Il P.S. e Il R.U. individuano sul corso del "Rio" aree da destinare ad interventi per la riduzione del rischio idraulico sull'abitato di Laura.

All'interno di queste aree è vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, limitando il ricorso a colture seminative e impianti da arboricoltura da legno che non comportino difficoltà per la realizzazione delle opere di sistemazione idraulica o successive problematiche di funzionamento ad opere realizzate.

Le stesse limitazioni colturali sono estese alle aree già interessate dalla presenza di interventi strutturali sul T.Tora e F.Isola

#### **Art.62. Reticolo idrografico superficiale**

Per reticolo idrografico superficiale si intende:

1. il reticolo primario riportato nella cartografie dell'AdB del Fiume Arno
2. il reticolo secondario di cui alla L.R.79

3. il sistema di fossette e capofossi non cartografato ai sensi dei precedenti punti, ma comunque significativo ai fini del corretto assetto idraulico del territorio.

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;

Nella carta Idrogeologica è evidenziato il reticolo idraulico minore di cui alla L.R.79/2012 aggiornato con DCRT 9/2015.

A tutela dei corsi d'acqua la LR 21/2012 individua una fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda. All'interno di questa fascia *“Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei”*.

Per interventi di nuova edificazione o di trasformazione morfologica in prossimità di corsi d'acqua privi di approfondimenti idraulici condotti negli studi redatti a supporto del Regolamento Urbanistico, la fascia di rispetto viene estesa in via cautelativa a 20m. Il proponente dell'intervento da realizzarsi in tale fascia di rispetto dovrà presentare uno studio idraulico di dettaglio dell'area di interesse, al fine di valutare fattibilità e modalità realizzative dell'intervento in esame.

I contenuti minimi dello studio idraulico dovranno prevedere:

- *analisi idrologica per la definizione delle portate massime con tempi di ritorno di 30 e 200 anni, sulla base di modelli di calcolo di provata attendibilità nella letteratura tecnica;*
- *modellazione idraulica su un tratto di lunghezza significativa del corso d'acqua. La lunghezza del tratto di modellazione dovrà essere definita sulla base delle caratteristiche dell'intervento edilizio e dei possibili effetti di rigurgito da valle, dovuti ad esempio alle condizioni di piena della rete dei corsi d'acqua principali od alla presenza di attraversamenti. Per la definizione delle quote di esondazione si farà riferimento ai dati altimetrici ufficiali della Regione Toscana, eventualmente integrati da rilievi topografici di maggior dettaglio. La modellazione idraulica dovrà essere realizzata nell'ipotesi di moto gradualmente variato, mono o bidimensionale. Non sono ammesse verifiche a moto uniforme.*

I tombamenti ed attraversamenti, da realizzarsi sul reticolo di cui al presente paragrafo, 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. Il tempo di ritorno da considerarsi per la progettazione di tali opere è pari a 200 anni, fatte salve prescrizioni diverse rilasciate dall'autorità idraulica competente.



## Capo III – PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA

### Art.63. Vulnerabilità degli acquiferi

La carta della Vulnerabilità Idrogeologica illustra le condizioni di criticità della risorsa idrica. Il territorio è suddiviso in classi che consentono di individuare situazioni in cui la risorsa idrica appare più vulnerabile. A tutela della risorsa idrica si evidenzia che:

1. 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 interraste di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
2. 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 interraste di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

### Art.64. Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico

Per conservare le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque destinate al consumo umano, si applica quanto disposto dall'art.94 del decreto legislativo 152/2006; sono infatti individuate aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto,

1. La **zona di tutela assoluta** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni e deve:
  - avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione
  - essere adeguatamente protetta
  - essere adibita esclusivamente a opere di captazione e infrastrutture di servizio
2. La **zona di rispetto** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. La zona di rispetto, presenta un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione

All'interno della zona di rispetto è vietata:

- la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- le aree cimiteriali;
- l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- l'apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- la gestione di rifiuti;
- lo stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti;
- il pascolo e la stabulazione di bestiame.

#### **Art.65. Approvvigionamento idrico autonomo**

Chiunque voglia ricorrere ad approvvigionamenti idrici autonomi deve far riferimento a quanto riportato nel DPGRT 61/R 2016 in particolare per gli "usi domestici" dovrà essere osservato quanto riportato negli art. 20, 21,22, 23, 24.

In linea con quanto previsto dall'art. 19 del DPGRT n.2 del 09/02/07 vengono individuati interventi finalizzati ad incentivare "....la progressiva riduzione dei prelievi delle *acque di falda*; prevedendo ...  
.... *La realizzazione di depositi per la raccolta delle acque piovane*".

- a. I nuovi fabbricati e gli interventi edilizi ad essi assimilabili devono prevedere la realizzazione di vasche interrato quali serbatoi di stoccaggio delle acque necessarie per l'irrigazione degli spazi a verde. La vasca dovrà avere una capacità minima di 5 m<sup>3</sup> per edifici unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di 20 m<sup>3</sup> per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 m<sup>3</sup> ogni 100 m<sup>3</sup> di costruzione, fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup>.
- b. La realizzazione dei pozzi, è subordinata alla preventiva realizzazione della vasca ed alla dimostrazione della insufficienza del volume di acqua stoccato rispetto al fabbisogno. L'utilizzo delle acque del sottosuolo è previsto esclusivamente come integrazione a quelle meteoriche.
- c. 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 stessa dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
- d. 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. All'interno delle aree produttive sono da privilegiare pozzi di tipo artesiano

- e. 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.
- f. 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 interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
- 7. 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.

#### **Art.66. Sfruttamento e salvaguardia di risorse idrotermali**

Lo sfruttamento e la salvaguardia delle risorse idrotermali è disciplinato dalla legge regionale 27luglio 2004, n. 38 e successive modifiche cui si rimanda.

#### **Art.67. Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli**

Ogni trasformazione comportante l'incremento del grado di impermeabilizzazione rispetto allo stato attuale deve adottare modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e/o la ritenzione, anche temporanea delle acque meteoriche.

Ogni nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche nella superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio. Devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e/o la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

Tutte le trasformazioni (con esclusione degli interventi sulla viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, devono prevedere il totale smaltimento con re infiltrazione nei terreni delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate o semipermeabili, ove non siano presenti rischi di inquinamento delle acque sotterranee. Lo smaltimento delle acque dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento, prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

Alle disposizioni di cui sopra può essere fatta eccezione solo per dimostrati motivi di sicurezza (esempio: presenza di particolari sottoservizi, condizioni di rischio geomorfologico elevate etc.) o di tutela storico-ambientale e in caso di problematiche legate alle acque da re infiltrare.

La tipologia di sistema di regolazione dei deflussi da utilizzarsi verrà definito in sede di progetto dell'intervento edilizio od urbanistico, potendo variare in funzione degli spazi a disposizione, delle caratteristiche litologiche del terreno, del livello della falda dal piano campagna.

Valgono inoltre i seguenti criteri/disposizioni:

- 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;

## Capo IV – PERICOLOSITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

### **Art.68. Aree con pericolosità geologica - Classificazione per le vigenti disposizioni regionali.**

Il giudizio di fattibilità delle trasformazioni 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), La PGR del Bacino del Fiume Arno la L.R. 21/05/2012 n°21.

#### ***Criteri generali di fattibilità delle trasformazioni 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 di progetto 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.

### ***Criteria generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici***

Nelle situazioni caratterizzate da 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.

Nelle situazioni caratterizzate da 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 aggravii 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.

#### ***Criteria 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.

#### **Art.69. Piano di Bacino/Aree con pericolosità da processi geomorfologici**

La fattibilità delle trasformazioni è condizionata anche da norme derivanti da piani sovraordinati quali il PAI e la PGR del Bacino del Fiume Arno.

##### Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PF4)

All'interno delle *Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (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 a Pericolosità Geomorfologica Elevata P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- g. 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;
- h. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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;
- l. 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;

- m. 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.
- n. 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.

#### **Art.70. P.G.R.A. dell’AdB fiume Arno / aree a pericolosità di alluvione**

##### Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme

- i. Nelle aree P3, per le finalità di cui all’art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all’art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
- ii. Nelle aree P3 per le finalità di cui all’art. 1, l’Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:
  - a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all’allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
  - e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

Fatto salvo quanto previsto all’art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

Aree a pericolosità da alluvione (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
- b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.
2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:
  - a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

*Aree a pericolosità (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio*

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:
  - f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
  - g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
  - h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
  - i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**Art.71. Limitazioni dalla L.R.T. 21/05/2012 n° 21**

**Tutela dei corsi d'acqua**

1. Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).
2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto all'articolo 115, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
3. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:
  - a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - c) rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
4. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:
  - a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
  - b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;
  - c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);

- d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
- e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.

5. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica altresì:

- a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- b) alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
- d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;
- e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.

6. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3, 4, lettere b), c), d), e) e 5, lettera c), è dichiarato dai progettisti.”

#### **Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata**

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

10. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata dell'UTOE 1 LAURA, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'art. 2 della L.R. 21/2012 e s.m.e.i.

#### **Art.72. Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del territorio è stata definita esclusivamente per l'areale delle UTOE e un congruo intorno delle stesse. La cartografia MOPS, come riportato nel 53R, è stata infatti realizzata esclusivamente su queste superfici. Il territorio è suddiviso in tre classi a diversa pericolosità sismica.

#### ***Criteria 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.



## **Capo V – Fattibilità e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica edilizia.**

### **Art.73. 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.

#### **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.*

#### **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.*

#### **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 complessivi 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.

Fattibilità condizionata riconducibile a problematiche di tipo geologico

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, né 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.

Fattibilità condizionata riconducibile a problematiche di tipo geologico

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) 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.;
- b) 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:
  - l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
  - la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazzi, 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;

#### *Fattibilità condizionata riconducibile a problematiche di tipo sismico*

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale 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:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, 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.
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) 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;
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, 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;

*Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.*

#### **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.

#### **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.

#### **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 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.

#### **Art.74. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica**

La relazione Geologica e Geotecnica deve essere redatta secondo gli indirizzi delle NTC/08 e il DPGRT36R. e prevedere quanto previsto per la classe di Fattibilità individuata .

Nella relazione è descritto il processo diagnostico condotto e i risultati ottenuti in ordine ai processi geomorfologici presenti, stratigrafia del sottosuolo, stabilità dei versanti e caratterizzazione geotecnica dei livelli attraversati.