

COMUNE DI MONTEMIGNAIO  
Provincia di Arezzo



VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO -  
PIANO OPERATIVO L.R.65/2014 Art. 228 c. 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Stefano Milli

I Tecnici Incaricati  
Dott. Arch. Pier Massimo Morrone  
Dott. Arch. Roberta Fabbrini

Novembre 2015

# **PARTE PRIMA**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I**

#### **NORME URBANISTICHE**

- Art. 1 - Definizioni
- Art. 2 - Finalità e contenuti del R.U.
- Art. 3 - Attuazione del R.U. ; il Piano complesso d' intervento
- Art. 4 - Valutazione degli effetti ambientali
- Art. 5 - Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica
- Art. 6 - Caratteristiche dei Piani Attuativi
- Art. 7 - Elaborati dei Piani Attuativi: PdL, PP, PEEP, PIP
- Art. 8 - Elaborati dei Piani di Recupero
- Art. 9 - Schema di sistemazione urbanistica
- Art. 10 - Schemi di Convenzione Urbanistica
- Art. 11 - Norme di salvaguardia per gli ambiti ad attuazione differita
- Art. 12 - Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

### **TITOLO II**

#### **NORME GEOLOGICHE**

- Art. 13 - Elaborati costitutivi il supporto geologico al Regolamento Urbanistico
- Art. 14 - Generalità
- Art. 15 - Classi di fattibilità
- Art. 16 - Relazione di fattibilità geologico tecnica e relazione geologico geotecnica
- Art. 17 - Pozzi e sorgenti
- Art. 18 - Linee elettriche di media tensione
- Art. 19 - Norme del Piano Strutturale

## **PARTE SECONDA**

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO**

#### **TITOLO I**

##### **NORME GENERALI**

- Art. 20 - Indici e parametri urbanistici
- Art. 21 - Opere di urbanizzazione
- Art. 22 - Mutamenti della destinazione d' uso
- Art. 23 - Definizione degli interventi

#### **TITOLO II**

##### **DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

##### **CAPO I**

###### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE**

- Art. 24 - Quadro conoscitivo del patrimonio edilizio di valore
- Art. 25 - Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: interventi ammissibili.
- Art. 26 - Le aree di tutela paesistica
- Art. 27 - Il Santuario della Madonna delle Calle e l' aggregato di Ponticelli
- Art. 28 - I beni religiosi d' interesse architettonico e i manufatti minori storicizzati
- Art. 29 - Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: destinazione d' uso
- Art. 30 - Materiali e tecnologie
- Art. 31 - Arredo urbano, spazi esterni e autorimesse

- Art. 32 - Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: requisiti igienico-sanitari
- Art. 33 - Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: piani di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 34 - Zone A: possibilità di aggregazione e disaggregazione di unità immobiliari
- Art. 35 - Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: norme varie
- Art. 36 - Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: approfondimenti progettuali
- Art. 37 - Prevalenza della normativa di fattibilità geologica

## **CAPO II**

### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

- Art. 38 - Zone B
- Art. 39 - Zone B0a
- Art. 40 - Zone B0b
- Art. 41 - Zone B1
- Art. 42 - Zone B2
- Art. 43 - Zone B3
- Art. 44 - Zona BS
- Art. 45 - Zona Bt1
- Art. 46 - Zone Bt2

## **CAPO III**

### **NUOVI INSEDIAMENTI**

- Art. 47 - Interventi di nuova urbanizzazione
- Art. 48 - Zone C
- Art. 49 - Zona C1 delle Pianora a Campiano
- Art. 50 - Zone C2 di Liconia
- Art. 51 - Zone Ct1
- Art. 52 - Zone Ct2: campeggi di nuova realizzazione
- Art. 53 - Zone Es
- Art. 54 - Aree di servizio e tutela del sistema insediativo

## **CAPO IV**

### **LE STRUTTURE DI RELAZIONE**

- Art. 55 - Disciplina degli interventi pubblici in materia di attrezzature e servizi
- Art. 56 - Zone F1: Aree per parchi pubblici con o senza attrezzature sportive
- Art. 57 - Zone F2: Aree per l'istruzione
- Art. 58 - Zone F3: Aree per attrezzature di interesse comune
- Art. 59 - Zone F4: Aree per impianti tecnici di interesse comune
- Art. 60 - Impianti di distribuzione di carburante e servizi legati alla mobilità

## **CAPO V**

### **NORME RELATIVE A PIU' AMBITI**

- Art. 61 - Definizioni
- Art. 61bis - Recepimento di norme per le aree a vincolo paesaggistico e per i SIR
- Art. 62 - Verde privato
- Art. 63 - Strutture per la vita all'aperto
- Art. 64 - Muri di sostegno e di parapetto
- Art. 65 - Nuove abitazioni con pareti in legno
- Art. 66 - Riqualificazione di manufatti incongrui e realizzazione di rimesse e legnaie
- Art. 66bis - Norme per l'installazione a terra di pannelli fotovoltaici
- Art. 66ter - Aree percorse dal fuoco

## **TITOLO III**

### **IL SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO**

- Art. 67 - Individuazione e normativa
- Art. 68 - Nuove abitazioni rurali
- Art. 69 - Nuovi annessi agricoli soggetti alla presentazione del programma aziendale
- Art. 70 - Annessi agricoli realizzabili in assenza dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale

- Art. 71 - Limitazioni ed esclusioni relative ai tipi e varianti di paesaggio agrario
- Art. 72 - Interventi sul patrimonio edilizio del territorio rurale diverso da quello classificato di valore
- Art. 73 - Infrastrutture ed impianti

#### **TITOLO IV IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

- Art. 74 - La viabilità storica
- Art. 75 - Aree di tutela delle strade d' interesse paesistico e zone di rispetto stradale
- Art. 76 - I corridoi infrastrutturali
- Art. 77 - Le strutture viarie

#### **TITOLO V NORME VARIE**

- Art. 78 - Abaco degli elementi architettonici minori, dei materiali di finitura e piano del colore
- Art. 79 - Requisiti di comfort degli edifici, edilizia sostenibile

#### **PARTE TERZA NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 80 - Prevalenza delle Norme del Regolamento Urbanistico
- Art. 81 - Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
- Art. 82 - Poteri di deroga
- Art. 83 - Norme di salvaguardia
- Art. 84 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 85 - Stato di attuazione del Piano Strutturale

#### **ALLEGATI**

- All. 5A - Individuazione delle Unità di Piano
- All. 5B - Sintesi della schedatura e classificazione di valore del patrimonio edilizio delle nuove zone A
- All. 5C - Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I**

#### **NORME URBANISTICHE**

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

##### **Definizioni**

Il Piano Regolatore Generale Comunale è costituito:

- dal Piano Strutturale (P.S.), definito "strumento della pianificazione del territorio"
- dal Regolamento Urbanistico, dai Piani Complessi di Intervento e dai Piani Attuativi, definiti "atti di governo del territorio".

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del vigente Piano Strutturale del Comune di Montemignaio, 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. Esso disciplina inoltre 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**

##### **Finalità e contenuti del R.U.**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montemignaio (che da qui in avanti viene indicato anche con la sigla R.U.) in conformità all'art. 55 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale (che da qui in avanti viene indicato con la sigla P.S.) ed in applicazione delle leggi che hanno riflessi in materia di trasformazioni territoriali. In alcuni casi il R.U. specifica quali interventi ed adempimenti sono oggetto di definizione rinviata alla fase di attuazione del Piano.

Il R.U. definisce le modalità di attuazione degli interventi sul territorio e fissa i parametri, gli indici e gli standards che regolano gli stessi. Il R.U. fornisce prescrizioni e norme di indirizzo in materia di "qualità paesistico-ambientale" delle trasformazioni sul territorio.

Eventuali concessioni in deroga al R.U. sono regolate dalle vigenti leggi.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- a) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- b) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- c) la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della legge regionale 03.01.2005 n. 1, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- d) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- e) la individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
- f) la disciplina del territorio rurale;
- g) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e dell'art. 3 della L.R. 22.07.1998 n. 38.

Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre l'individuazione della fattibilità geologica ed idraulica degli interventi ai sensi della D.C.R.T. 94/85 e D.C.R.T. 12/2000 e un aggiornamento e integrazione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto.

In conformità all'impostazione del P.S., oltre ad un apparato programmatico normativo generale valido per le situazioni omogenee su tutto il territorio, il R.U. per gli aspetti previsionali e normativi di dettaglio mantiene una organizzazione dei propri apparati articolata per U.T.O.E.

Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

### **Indagini di supporto alla pianificazione urbanistica**

#### Sezione A: Indagine di fattibilità geologico tecnica

- Schede di fattibilità con relativo elaborato cartografico
- Abaco di fattibilità
- Relazione di fattibilità

Sezione B: Completamento delle indagini del P.S. sul Patrimonio edilizio esistente

-B1: Esemplificazione della schedatura di censimento e analisi del patrimonio edilizio esistente nelle nuove zone A e nella estensione di alcune delle zone già vigenti.

ELABORATO C: individuazione del perimetro di cui alla L.R. 64/2015 Art. 224.

**Quadro Programmatico-normativo**

- |             |   |                |
|-------------|---|----------------|
| -Tav. 1 :   | Inquadramento generale  | Scala 1: 10000 |
| -Tav. 2,1 : | Disciplina della U.T.O.E 1.1<br>Capoluogo   | Scala 1: 2000  |
| -Tav. 2,2 : | Disciplina della U.T.O.E 1.2<br>Capoluogo   | Scala 1: 2000  |
| -Tav. 3 :   | Disciplina della U.T.O.E. 2.1<br>Consuma  | Scala 1: 2000  |
| -Tav. 4:    | Disciplina della U.T.O.E. 3.1<br>Secchieta  | Scala 1: 2000  |
| -Elab. 5:   | - Norme tecniche di attuazione<br>- Allegato 5A: Individuazione delle Unità di Piano<br>- Allegato 5B: Sintesi della schedatura e classificazione di valore del patrimonio edilizio delle nuove zone A<br>- Allegato 5C: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi |                |
| - Elab. 6:  | Relazione illustrativa generale   |                |

Per l'individuazione del patrimonio edilizio delle zone E (definito "territorio aperto" nel P.S.) si fa riferimento alle tavole del Piano Strutturale singolarmente citate nel corso dell' articolato.

Viene inoltre riconosciuto valore di Quadro conoscitivo del R.U. alla schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle nuove zone A e nella estensione di alcune delle zone già vigenti, eseguita nel corso degli anni 2005-2006, della quale la tavola 5 riassume in sintesi la classificazione di valore e della quale l' elaborato B1 costituisce un' esemplificazione.

Viene inoltre riconosciuto valore di quadro conoscitivo e, nei limiti di cui all' Art. 25 delle presenti N.T.A., anche di quadro normativo, ai Piani di Recupero e alle Varianti ex Art. 5 della L.R. 59/80 relative alle Zone A e alle Zone B3 del previgente strumento

urbanistico.

Viene inoltre riconosciuto valore di Quadro programmatico-normativo agli Elaborati del Piano Strutturale aventi valenza prescrittiva nei confronti del R.U., nei limiti e nelle forme indicate nel P.S. stesso e negli Articoli delle presenti N.T.A. che li richiamano.

Si elencano in particolare, ma solo in quanto più direttamente operanti nella gestione del R.U., gli elaborati:

**A3**-Sintesi della schedatura e classificazione di valore del patrimonio edilizio

**B5**-Tessitura agraria e terrazzamenti

**B7**-Tipi e varianti del paesaggio agrario

**B8**-Vincoli sovraordinati

**5**-Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola

**7**-Dimensionamento del P.S., Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E. e Schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità

**8**-Norme per l' attuazione del Piano Strutturale e Statuto dei luoghi.

### **Art. 3**

#### **Attuazione del R.U.; il Piano complesso d' intervento**

(articolo soppresso)

### **Art. 4**

#### **Valutazione degli effetti ambientali**

Il Piano Strutturale ha individuato per ciascun ambito normativo gli elementi di invarianza ed ha fornito, sulla base dei criteri di trasformabilità, le prescrizioni al R.U. per la determinazione degli interventi ammissibili. In particolare l' Elaborato 7 del P.S. contiene il "Dimensionamento del P.S.", le "Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E." e le "Schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità", mentre l' Elaborato 6 – Relazione sulle attività di valutazione- contiene tra al Punto 2 le "Norme e criteri per il Regolamento urbanistico" e i "Criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore".

Il R.U. proporziona il suo dimensionamento ai limiti stabiliti dal P.S. e modella le sue previsioni sulle Valutazioni di sostenibilità contenute nell' elaborato 7 sopra citato, per quanto concerne in generale le caratteristiche degli interventi nelle diverse U.T.O.E. e nel territorio aperto, ed in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore e per le inclusioni di interventi in area di tutela delle strutture urbane e in altre aree sensibili.

Il R.U. si adegua alle norme e criteri stabiliti dall' Elaborato 6; in particolare, in allegato alla Relazione illustrativa, produce le valutazioni ambientali ad esso delegate dal P.S.

specificando i livelli di pressione aggiuntivi su alcune risorse e definendo i criteri di valutazione dei Piani attuativi. Per gli interventi più rilevanti è prevista la redazione di uno studio preliminare d' iniziativa comunale.

L' Allegato 6A alla Relazione illustrativa costituisce la Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della L.R. 1/2005.

Per la valutazione dei Piani e programmi comunali di settore si fa riferimento ai Criteri stabiliti dal Piano Strutturale, Elaborato 6, Punto 3.

L' Allegato 6B alla Relazione illustrativa ha valore normativo nella procedura di approvazione dei Piani Attuativi e degli Schemi di sistemazione urbanistica. L'Amm.ne comunale procederà all'esame dei Documenti di Valutazione ambientale connessi con i Piani Attuativi demandati ai soggetti attuatori tramite i propri organismi interni eventualmente integrati da esperti nelle varie discipline che gli interventi coinvolgono.

## **Art. 5**

### **Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

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 nelle schede normative, sono da ritenersi valide le indicazioni di queste ultime.

Le Superfici eventuale indicate o ricavate dalle Tavole del R.U. sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il Catasto e con il rilievo topografico. In caso di discordanze le superfici da considerare sono quelle inferiori.

Ai fini della corretta applicazione delle NTA, il Regolamento Edilizio potrà esplicitare la definizione e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi. Fino all' approvazione del Regolamento Edilizio si applicano al calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi le presenti NTA.

Quando, nel corpo delle presenti N.T.A., si fa riferimento a manufatti, fabbricati, unità immobiliari "esistenti", la dizione è da intendersi per esteso "esistenti al momento dell' adozione del R.U., con l' esclusione delle nuove costruzioni con titolo abilitativo in corso di validità "

Quando al momento dell' adozione del R.U. terreni contigui della stessa proprietà e posti nella stessa Zona omogenea comprendono volumi edilizi, l' eventuale ulteriore

capacità edificatoria della proprietà va determinata scorporando la consistenza dei fabbricati esistenti; questa va calcolata con l' applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi del R.U., senza tener conto di quelli vigenti al momento della realizzazione dei fabbricati stessi.

L' eventuale ulteriore capacità edificatoria così determinata rimane costante anche in caso di alienazioni parziali della proprietà e, in mancanza di patti diversi trascritti negli atti pubblici, si intende distribuita su tutta la superficie di proprietà esistente all' adozione del R.U..

Il termine "una tantum" indica un intervento realizzabile in una o più volte ma comunque complessivamente entro i limiti indicati.

## **Art. 6**

### **Caratteristiche dei Piani Attuativi**

I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 e sono:

- a. I Piani di Lottizzazione (PdL)
- b. I Piani Particoraleggiati (PP)
- c. I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)
- d. I Piani di Recupero (PdR)
- e. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata. Il PEEP e il PIP potranno essere formati, con le procedure ed i contenuti di legge, all'interno delle aree destinate dal R.U. rispettivamente ad edilizia residenziale e ad insediamenti produttivi.

L' approvazione dei Piani Attuativi avviene secondo le procedure di cui all' Art. 111 della L.R. 65/2014. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati ed approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.

Contestualmente all'atto di approvazione il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'articolo 108 della L.R. 65/2014.

L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

Decorso il termine stabilito in sede di approvazione, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. In questo caso permane l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.

Per la realizzazione di piani attuativi d'iniziativa privata, quando siano coinvolti più proprietari, è applicabile la procedura del Consorzio di cui all' Art. 108 della L.R. 65/2014.

I piani attuativi sono redatti con i contenuti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/2014.

## **Art. 7**

### **Elaborati dei Piani Attuativi: PdL, PP, PEEP, PIP**

Il Piano Attuativo viene redatto da Tecnico abilitato in materia urbanistica.

La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento

Gli elaborati costitutivi sono i seguenti:

- a. Estratto di R.U.
- b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
- c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
  - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
  - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
  - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
- d. Documentazione fotografica.
- e. Il progetto planivolumetrico con gli elaborati previsti al successivo Articolo 9 delle presenti Norme.
- f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare, fermo restando che per gli interventi di iniziativa e/o attuazione privata le aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
- g. Norme Tecniche di Attuazione.
- h. Relazione che illustri:
  - obiettivi e criteri del piano,
  - eventuali analisi socio-economiche;
  - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
  - modalità attuative;
  - le previsioni finanziarie di massima;
  - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
- i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della normativa vigente in materia, redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U.

j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano Attuativo; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;

k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano;

I Piani di iniziativa privata comprendono inoltre:

l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:

- i tempi e i modi di esecuzione dei lavori di urbanizzazione;
- la destinazione d'uso;
- i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
- le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.

Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- a. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- b. alla sottoscrizione della convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
- c. alla presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Il permesso di costruire per le opere interne ai lotti e per gli edifici previsti dal Piano potrà essere rilasciato dopo il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione; il relativo inizio dei lavori potrà avvenire dopo l'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La certificazione di abitabilità o di agibilità potrà essere emessa dopo il favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione e la presa in consegna delle singole opere da parte dei relativi gestori.

## **Art. 8**

### **Elaborati dei Piani di Recupero**

Il Piano di Recupero viene redatto da Tecnico abilitato in materia urbanistica.

Gli elaborati costitutivi sono i seguenti:

- a. Estratto del R.U.
- b. Rilievo dello stato di fatto (cartografia in scala adeguata)
- c. Stato di fatto urbanistico con la individuazione e la destinazione degli spazi, edifici, attrezzature, infrastrutture (servizi a rete) pubbliche o di interesse pubblico.
- d. Estratto di mappa, piano particellare, elenco delle proprietà, fermo restando che le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

e. Stato di fatto edilizio

- Rilievo morfologico costituito da piante, sezioni, prospetti che costituiscono anche carte di base per ulteriori altre descrizioni.

- Rilievo dei tipi edilizi originali

- Rilievo delle destinazioni d'uso e funzioni

- Rilievo dello stato di manutenzione e condizioni dal punto di vista staticostrutturale ed igienico-sanitario

- Rilievo patrimoniale con elenco dei proprietari e la identificazione delle unità

- immobiliari e delle proprietà ai vari piani.

f. Documentazione fotografica dei valori edilizi, storico-ambientali, di arredo urbano.

g. Progetto (cartografia in scala adeguata). Utilizzando la carta di base del rilievo morfologico, la cartografia di progetto individua:

- unità minime di intervento

- destinazione d'uso (identificazioni delle nuove unità funzionali o altre)

- interventi di interesse pubblico

- tipi di intervento ammessi

h. Norme di Attuazione (con riferimento alla cartografia di progetto).

i. Relazione illustrativa dello stato di fatto e di progetto anche con riferimento agli elaborati descrittivi dello stato di fatto e di progetto la quale dovrà contenere:

- obiettivi del P.R. e modalità di conseguimento;

- descrizione storica;

- descrizione dello stato di fatto dal punto di vista sociale e fisico (composizione della popolazione, condizioni abitative, affollamento, ecc.)

- attività economiche, destinazioni d'uso, carenze igienico-sanitarie, carenze

- strutturali, carenze tecnologiche;

j. descrizione del progetto;

k. soggetti operatori;

l. modalità di convenzionamento.

m. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della normativa vigente in materia, redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U..

n. Convenzione tipo.

o. Relazione previsionale di massima con la determinazione delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e degli immobili di interesse pubblico e per le sistemazioni generali.

p. Programma di attuazione descrittiva degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano ed il loro coordinamento.

q. Nel caso in cui il P.R. sia richiesto per il singolo edificio corrispondente ad una unica unità immobiliare (per es. casa in linea a due piani) gli elaborati richiesti, ridotti nel numero e semplificati, saranno quelli di cui ai punti a), b), e), f), g),h),i),m),n) eventuale. Saranno però richiesti altri elaborati integrativi:

- Prospetti e sezioni caratteristiche in scala almeno 1:200 che dimostrino l'inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico: rapporti con altri edifici contigui, prospicienti le strade e piazze pubbliche, ecc... e relativa documentazione fotografica.

- Dettagli di rilievo ed elementi costruttivi degli interni (scale, volte, voltine e archi di scarico, solai in legno e loro orditura, elementi decorativi e in pietra, ferro, altri materiali - come soglie, stipiti, architravi, portali, inferriate, infissi di particolare interesse, ecc.) e relativa documentazione fotografica.

- Particolari in scale adeguate delle singole e più rilevanti soluzioni costruttive.

- Il progetto esecutivo dovrà precisare le caratteristiche dell'intervento per:

- - il trattamento delle murature esterne;

- - tipo, materiale, trattamento di finitura degli infissi e dei serramenti che si intendono sostituire;

- - eventuale trattamento degli elementi di arredo urbano.

## **Art. 9**

### **Schema di sistemazione urbanistica**

Lo Schema di sistemazione urbanistica è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano. Costituisce parte del Piano attuativo o può avere valore autonomo per gli interventi meno significativi; in questo caso è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo; è sottoposto al parere della Commissione Edilizia e viene approvato dal Consiglio Comunale. Viene redatto da Tecnico abilitato in materia urbanistica.

Gli elaborati dello Schema di sistemazione urbanistica saranno i seguenti:

a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individuino le aree da destinare a:

- Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 21 - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).

- Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)

- Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici utili lorde, dei volumi.

- Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici utili lorde massime, delle distanze, numero di piano e altezze.

- Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.

b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.

c. Tipi edilizi in scala 1:200.

d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale) .

e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:

- le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;

- l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;

- la superficie coperta dai singoli lotti;

- il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc.);

- le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).

f. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della normativa vigente in materia, redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U.

Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 10**

### **Schemi di Convenzione Urbanistica**

Per l'attuazione degli interventi nei nuovi insediamenti saranno definiti con successivo atto dell' Amministrazione Comunale i tipi di schema di Convenzione Urbanistica: uno per i Piani Attuativi che seguono l'iter di cui all'art. 111 della L.R: 65/2014 e s.m.i. ; l'altro per gli Schemi di sistemazione urbanistica con Atto d' obbligo soggetti a intervento diretto convenzionato, secondo quanto disposto agli Articoli 9 e 44 delle presenti Norme.

## **ART. 11**

### **Norme di salvaguardia per gli ambiti ad attuazione differita**

All'interno degli ambiti la cui definizione previsionale normativa è differita dal R.U. ad atti successivi tramite Piano attuativo o Schema di sistemazione urbanistica valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- non sono ammesse nuove infrastrutture e servizi che non siano frutto di atti di programmazione sovracomunale o comunale;

- non sono ammessi interventi di trasformazione tramite nuova edificazione;
- non sono ammessi interventi per il cambio delle destinazioni d'uso.

Sono altresì ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all' Art. 134 comma 1 lettera h) della L.R. 65/2014.

Gli interventi su ambiti già interessati da Piani attuativi approvati, quando non siano stati oggetto di modifica con il R.U., non sono subordinati al rispetto delle Norme di Salvaguardia.

## **Art. 12**

### **Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio: criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del comune in materia di orari**

Il Piano Strutturale aveva tenuto presenti gli obiettivi posti dalla L.R. 22/07/1998, n. 38, e cioè il sostegno del diritto alla scelta dei tempi di vita e alla qualità della stessa attraverso una programmazione equilibrata di insediamenti e infrastrutture che riduca la mobilità, incrementi l'accessibilità delle attività lavorative e dei servizi, potenzi le pari opportunità e l'integrazione della vita sociale. A tal fine nel Piano è contenuto il quadro conoscitivo delle attività svolte sul territorio e, pur in carenza di dati sicuri sulla mobilità, si è verificato che, per la struttura sociale, la distribuzione dei servizi e delle attività la situazione non presenta elementi di criticità o di pressione eccessiva.

Per il mantenimento di questi livelli di buona qualità della vita e di relativamente modesta mobilità il P.S. si è caratterizzato con l'articolazione in tre sistemi territoriali organicamente omogenei e internamente connessi e con il dimensionamento degli insediamenti abitativi e delle attività lavorative e di servizio nelle singole UTOE.

In coerenza con le impostazioni del P.S., il R.U. persegue nelle sue scelte localizzative:

- a) per il Capoluogo, le dotazioni di attività di servizio al turismo ed il potenziamento delle dotazioni insediative e di servizio, l'individuazione di spazi di sosta, d'incontro e di vita comunitaria che contribuiscano alla individuazione di un centro urbano;
- b) per la Consuma, le dotazioni minimali di servizi e attività commerciali minute e la previsione di attività connesse al turismo montano e al recupero delle attività zootecniche, che riducano le esigenze di mobilità dei residenti;
- c) per Secchieta, l'incentivo ad una minima presenza umana stabile in funzione di presidio e di controllo e una dotazione minimale stagionale di attività commerciali minute e la previsione di attività connesse al turismo montano.

Inoltre il R.U. individua gli elementi principali da porre alla base delle politiche dei tempi e degli orari, che possono riassumersi in tre grandi obiettivi e più dettagliatamente :

a) Rendere funzionali gli orari del comune all'organizzazione della vita dei singoli e delle famiglie. Le proposte dovranno essere mirate ai servizi comunali o gestiti dalle altre Amministrazioni, inoltre dovranno riguardare i servizi privati commerciali e produttivi in relazione alla flessibilità e/o all'ampliamento dei loro orari, nonché alla loro de-sincronizzazione (con i limiti da derivarsi dal confronto con i vari soggetti locali).

b) Estendere i momenti di aggregazione oltre i tradizionali mesi estivi. In questo ambito sono da iscrivere la rivitalizzazione e la riqualificazione delle strade e delle piazze, in collaborazione con i diversi soggetti sociali ed economici interessati allo sviluppo della socialità e della qualità della vita nel paese.

c) Ristrutturazione organizzativa dei servizi gestiti dal Comune e dalle altre Amministrazioni. Si tratta di promuovere quei processi di innovazione organizzativa che, in rapporto tra tutte le Amministrazioni dello Stato, consenta di snellire le procedure burocratiche la cui pesantezza ricade sul singolo cittadino, utilizzando pienamente sia gli strumenti legislativi esistenti, che i più moderni e sofisticati strumenti informatici e telematici.

Per quanto sopra premesso e sulla base degli elementi conoscitivi del P.S. e del R.U., ai sensi dell'art. 36 della L.142/90 e successive modifiche e della disciplina degli orari ivi prevista, si individuano i seguenti criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari:

a. Migliorare la vivibilità del Comune attraverso l'organizzazione delle attività con una loro diversa distribuzione nel tempo e nello spazio , nonché attraverso nuovi orari dei servizi pubblici e privati , ritenuti più adeguati alle richieste dei cittadini;

b. Favorire gli orari di lavori differenziati, flessibili e desincronizzati , soprattutto in termini di capacità di adattamento continuo ai mutamenti dei bisogni e degli stili di vita dei cittadini;

c. Ridurre le interferenze e la contemporaneità del traffico pesante con i momenti di maggiore mobilità sul territorio , come l'entrata e l'uscita delle scuole e dei servizi pubblici;

d. Contribuire alla riduzione della congestione da traffico e del conseguente inquinamento atmosferico ed acustico sia attraverso una più razionale distribuzione delle attività durante la giornata che attraverso la eliminazione degli spostamenti inutili;

e. Rendere usufruibile lo spazio urbano in tutte le ore della giornata ed i periodi dell'anno, dedicando particolare attenzione ai soggetti più sfavoriti dalla congestione dei ritmi urbani , attraverso la riqualificazione e la rivitalizzazione delle strade , delle piazze e dei centri sociali e ricreativi dell'ambito urbano;

f. Garantire il diritto all'informazione anche con appositi strumenti al fine di consentire ai cittadini l'utilizzo dei diversi servizi con il minimo dispendio di energia;

g. Promuovere processi di innovazione organizzativa per snellire gli iter burocratici, favorendo e potenziando le relazioni con il pubblico , in rapporto con le altre amministrazioni dello Stato, gli Enti e le aziende pubbliche e private che utilizzano i più moderni strumenti informatici e telematici, in conformità alle normative vigenti.

Per il momento il Comune non si dota della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98 della L.R. 65/2014.

## **TITOLO II**

### **FATTIBILITA' GEOLOGICO TECNICA**

#### **DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### **Art. 13**

##### **Elaborati costitutivi il supporto geologico al Regolamento Urbanistico**

Il supporto geologico al presente regolamento urbanistico è costituito da:

- Schede di fattibilità con relativo elaborato cartografico
- Abaco di fattibilità
- Relazione di fattibilità

##### **Art. 14**

##### **Generalità**

Lo studio geologico di supporto al regolamento urbanistico-piano operativo definisce il grado di fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti sia all'interno delle UTOE che nella restante parte del territorio comunale.

L'attribuzione del grado di fattibilità è effettuata secondo quanto contenuto nella normativa vigente ed in particolare nel D.P.G.R. N.53/R 2011, L.R. 21/2012, D.P.C.M 5 Novembre 1999 "Piano Stralcio Relativo alla riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno", D.C.R. 25 Gennaio 2000 n° 12 "Approvazione del Piano di indirizzo territoriale - Art. 7 L.R. 16 Gennaio 1995 n.5 ", D.P.C.M. 6 Maggio 2005 Autorità di Bacino del Fiume Arno, OPCM 3274/03 e s.m.i

L'attribuzione della fattibilità è stata eseguita attraverso la sovrapposizione tra il grado di pericolosità dell'area definita nel Piano Strutturale e la destinazione d'uso e/o gli interventi previsti nel regolamento.

Nel caso di interventi che interessino zone inserite in due o più classi di pericolosità la fattibilità è stata attribuita facendo riferimento alla classe più elevata.

La classe di fattibilità degli interventi viene restituita in due forme diverse:

a) in forma di scheda per gli interventi ben individuati dallo strumento urbanistico quali aree di nuova espansione residenziale o industriale, edifici per attrezzature pubbliche o di uso collettivo la fattibilità viene attribuita per la tipologia d'intervento di maggior impatto sul terreno. Le prescrizioni riportate nelle schede di fattibilità geologica assumono carattere vincolante per l'attuazione delle previsioni cui si riferiscono.

Per gli interventi previsti nella stessa area ma a minor impatto l'attribuzione della fattibilità viene effettuata seguendo le indicazioni riportate nell'abaco.

b) in forma di abaco per interventi sull'esistente di basso impatto sul terreno o non ben individuabili nella cartografia dello strumento urbanistico in particolare quelli ricadenti nel territorio esterno alle UTOE e nelle aree di servizio e tutela del sistema insediativo

La fattibilità degli interventi previsti si articola in quattro classi a crescente pericolosità e viene attribuita distintamente per gli aspetti geologici, idraulici e sismici

## **Art. 15**

### **Classi di fattibilità**

- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1)** si riferisce a previsioni urbanistiche e strutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

- **Fattibilità con normali vincoli (F.2)** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia delle indagini e/o fornire specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

- **Fattibilità condizionata (F.3)** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o in loro assenza in sede di predisposizione dei progetti edilizi

- **Fattibilità limitata (F.4)** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione d'interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del regolamento urbanistico sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

### **Fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

**Fg.4 (Fattibilità limitata)** nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) 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;
- b) 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, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) 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 devono essere certificati.
- e) 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.

**Fg.3 (Fattibilità condizionata)** nelle situazioni caratterizzata da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) 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.
- b) gli eventuali 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 e prevenzione dei fenomeni; da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) 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;
- e) possono essere attuati 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 procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Fg.2 (Fattibilità con normali vincoli)** nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini geognostiche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**Fg.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)** nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### **Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

**Fi.4 (Fattibilità limitata)** nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario, fino all'eliminazione del rischio, rispettare i criteri contenuti nell'art 2 della L.R. 21/2012:

1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata è consentita esclusivamente 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 per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento ed 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, comunque al servizio di aziende ed insediamenti produttivi, previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola ,  
oppure ampliamento o modificazione di quelle esistenti salvo quanto previsto 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'art.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 legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1

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 delle pericolosità idraulica al contorno

5) Gli interventi di cui al comma 3 lettere b) c) e d) sono realizzati a condizione che non  
determinino

a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che  
comunque consenta il pernottamento

b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto d'intervento

6. Nelle aree di cui al comma 1 gli interventi comportanti modellazioni del terreno non  
ricadenti nell'art. 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 determinino aumento  
del livello di pericolosità in altre aree.

**Fi.3 (Fattibilità condizionata)** situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del paragrafo 3.2.2.1. 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.

## **Fi.2 (Fattibilità con normali vincoli) e Fi.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**

nsituazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### **Criteri generali in relazione agli aspetti sismici**

Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree individuate dalla Regione Toscana nell'ambito del Programma VEL.

- **Fs4 (Fattibilità limitata)** in essa ricadono le aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del regolamento urbanistico sono da valutare i seguenti aspetti:

a) zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità per le quali oltre a rispettare le prescrizioni della pericolosità geologica sono da realizzare 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. È 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;

b) per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

- **FS.3 (Fattibilità condizionata)** in essa ricadono le aree 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 geologica, 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. È 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 in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

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, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, 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; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) 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 geofisiche (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.

- **FS.2 (Fattibilità con normali vincoli)** in essa ricadono le aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario

indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

## **Art. 16**

### **Relazione di fattibilità geologico tecnica e relazione geologico geotecnica**

Ogni progetto che preveda la realizzazione di interventi di carattere urbanistico (varianti allo strumento urbanistico o Piani attuativi) dovrà essere corredato da una relazione di fattibilità geologico tecnica redatta ai sensi, D.P.G.R. N.53/R 2011, L.R. 21/2012, D.P.C.M 5 Novembre 1999 "Piano Stralcio Relativo alla riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno", D.C.R. 25 Gennaio 2000 n° 12 "Approvazione del Piano di indirizzo territoriale - Art. 7 L.R. 16 Gennaio 1995 n.5 ", D.P.C.M. 6 Maggio 2005 Autorità di Bacino del Fiume Arno, OPCM 3274/03 e s.m.i tale relazione sarà parte integrante del progetto e come tale dovrà essere presentata contestualmente agli altri elaborati e dovrà essere redatta nel rispetto dei contenuti del Piano strutturale e del presente regolamento.

Ogni progetto che preveda la realizzazione di interventi di carattere edilizio, elencati nelle schede e nell'abaco allegati alle presenti norme, o interventi ad essi assimilabili dovrà essere corredato da una relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.M. 14.03.2008, Circolare 617 2.02.2009, Ord. P.C.M. 20 Marzo 2003 n.3274, D.P.G.R. N. 36/R 9 Luglio 2009

Tale relazione sarà parte integrante del progetto e come tale dovrà essere presentata all'atto della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

La relazione geologica e geotecnica dovrà contenere l'esame e l'inquadramento dell'intervento nel contesto dello strumento urbanistico vigente (pericolosità e fattibilità)

- dovrà analizzare caratteri geologici e litostratigrafici dell'area per un ambito significativo così come definito nella definizione delle classi di fattibilità.

- dovrà contenere l'analisi dei lineamenti geomorfologici dell'area con particolare riferimento alle emergenze rilevate nel Piano Strutturale con verifica delle incidenze che l'intervento avrà sulla situazione esistente

- dovrà contenere la caratterizzazione litologico geotecnica del terreno con l'acquisizione dei parametri necessari per la scelta ed il dimensionamento delle fondazioni e per la previsione dei cedimenti.

## **Art. 17**

### **Pozzi e sorgenti**

### Pozzi e sorgenti ad uso domestico

La richiesta di emungimento di acque dal sottosuolo per scopi domestici così come definiti dall'art. 93 del R.D. 1775/1933 saranno disciplinate dall'art. 137 della L.R. 65 del 10 Novembre 2014. Per uso domestico si intende l'utilizzazione di acqua destinata all'uso igienico e potabile, all'innaffiamento di orti e giardini, all'abbeveraggio del bestiame, purché tali usi siano destinati al nucleo familiare e non configurino un'attività economica-produttiva o con finalità di lucro.

Al termine dei lavori dovrà essere inviata alla Provincia copia della relazione finale contenente la stratigrafia del pozzo e gli appositi moduli per l'autorizzazione all'utilizzo dell'acqua.

### Pozzi e sorgenti ad uso diverso dal domestico

Per i pozzi e sorgenti ad uso diverso dal domestico dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione alla ricerca da parte della Provincia ai sensi del Regolamento Provinciale per il rilascio delle concessioni preferenziali di derivazione e di utilizzazione di acque divenute pubbliche in applicazione della Legge 05.01.1994 n.36 e succ. modifiche ed integrazioni in cui sono contenute anche le modalità per la concessione di utilizzo dell'acqua.

Per la richiesta di perforazione di pozzi destinati ad uso idropotabile (acqua erogata a terzi) dovranno essere rispettate le disposizioni del D.L.152/99 relativamente alla definizione delle aree di salvaguardia. Poiché le aree di salvaguardia, hanno carattere di vincolo urbanistico, dovrà essere valutata la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

## **Art. 18**

### **Linee elettriche di media tensione**

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione geomorfologica che evidenzi le problematiche presenti lungo l'intero tracciato.

## **Art. 19**

### **Norme del Piano Strutturale**

Per quanto non espressamente richiamato o specificato nel presente Titolo II, valgono le Norme degli Articoli 17 (Il reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale; la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale) e 18 (Le aree individuate nella carta della pericolosità geologica e idraulica) delle N.T.A. del Piano Strutturale.

## **PARTE SECONDA**

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO**

#### **TITOLO I**

#### **NORME GENERALI**

##### **Art. 20**

##### **Indici e parametri urbanistici**

Gli indici ed i parametri urbanistici sono così definiti:

##### **1 - St = Superficie territoriale**

E' la superficie complessiva dell'ambito territoriale interessato dal Piano attuativo o Schema Urbanistico di nuova realizzazione.

##### **2 - Sf = Superficie fondiaria**

E' la superficie disponibile per l' intervento. Nei Piani attuativi corrisponde alla St depurata delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

##### **3 - Sc = Superficie coperta**

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse con l'esclusione delle parti aggettanti inferiori a ml 1,50 netti e aperte quali terrazze a sbalzo, gronde, pensiline ed elementi ornamentali.

##### **4 - S.u.I. = Superficie utile lorda**

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani di un fabbricato sia fuori terra sia entro terra,

Sono escluse dal computo della S.u.I.:

-le superfici adibite a ricovero delle auto al servizio delle unità immobiliari purchè di altezza minore o uguale a ml 2,40; la superficie dei garages non computabile non potrà comunque superare il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di volume dell'edificio di cui sono pertinenza. Se esistenti, la destinazione a garage, qualora presso il Comune non siano presenti precedenti pratiche edilizie, dovrà risultare da certificazione catastale.

-le superfici dei piani interrati adibiti a ricovero dei mezzi aziendali nelle unità produttive purchè di altezza minore o uguale a ml 3,50.

-le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio di pertinenza delle singole unità immobiliari purchè di altezza non superiore a ml 2,40 ed interrate per almeno ml 1,20.

-le superfici lorde a portico destinate all'uso pubblico o collettivo in base alle previsioni dei Piani attuativi per gli edifici condominiali con più di 4 unità immobiliari e/o destinati ad attività non residenziali.

-le superfici lorde dei portici negli edifici non condominiali fino ad un massimo di 1/6 della superficie lorda complessiva residenziale.

-la superfici delle logge con profondità non superiore a ml 2,50.

-le superfici destinate a volumi tecnologici di impianti quali acqua, gas, luce, telefono ecc.

-le superfici lorde dei sottotetti la cui altezza interna in gronda non superi ml 1,30 e la cui pendenza di falda non superi il 30%, relativamente alle sole parti che non possano dar luogo a zone con altezza media superiore a ml 2,40.

Le superfici interrato o seminterrate sono escluse dal computo della S.U.L. solo per la parte sottostante l'ingombro dell'edificio al piano terreno.

In ogni caso le superfici escluse dal computo devono essere concepite con caratteri architettonici e compositivi plausibili e coerenti con il disegno degli edifici.

Quando per Zone con indice espresso in mq di S.u.l. si debbano preventivamente calcolare gli abitanti equivalenti per la verifica degli standard ai fini della progettazione urbanistica, per ogni mq di S.u.l. ammissibile si assumerà un volume convenzionale di 3,0 mc.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente l'ispessimento esterno delle murature dovuto ad opere di coibentazione termica "a cappotto" fino a 20 cm non è considerato incremento di Superficie Utile lorda.

Per i nuovi edifici e per le ricostruzioni non sono comprese nel calcolo della superficie utile lorda le murature perimetrali esterne dell'edificio quando lo stesso presenti un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPi inferiore al 75% dell'indice limite EPiL(per il 2010 o successivi aggiornamenti) previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni, certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

#### **5 - H max = Altezza e altezza massima**

L'altezza di un fronte di un edificio è la distanza verticale tra il piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte) e l'intradosso dell'ultimo solaio per edifici con copertura piana.

Per gli edifici con copertura a falde inclinate l'altezza di un fronte è determinata dalla differenza di quota tra il piano di utilizzo e la linea ideale di incontro del fronte con l'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza della gronda. Per gronde inclinate in legno l'altezza si misura sotto il corrente, non considerando eventuali sottomensole.

Non sarà considerato quale piano di utilizzo la zona ribassata strettamente necessaria alla realizzazione di aperture di accesso a garage interrati o seminterrati, con un franco di ml 0,40 per lato.

Qualora l'edificio venga realizzato al piano rialzato, senza che la parte emergente

costituisca la parte fuori terra di un piano seminterrato, per piano di utilizzo s' intende il piano di calpestio del piano rialzato, purché lo zoccolo non sia di altezza superiore a cm 50.

L'altezza maggiore fra quelle dei diversi fronti non può superare l' altezza massima di Zona.

Per gli edifici con copertura inclinata con pendenza oltre il 35% l'altezza massima dovrà essere verificata anche in corrispondenza della linea di colmo, che dovrà essere disposta parallela al lato più lungo dell'edificio e all' andamento prevalente delle isoipse.

#### **6 - V = Volume**

E' il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno a sistemazione avvenuta, ovvero secondo la sistemazione prevista dal progetto. Esso è calcolato quale prodotto tra la superficie coperta e l'altezza massima del fabbricato; qualora il manufatto abbia superficie diversa ai vari piani e/o presenti altezze diverse nei diversi fronti, il Volume è computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte dei singoli piani o corpi di fabbrica per le rispettive altezze medie. Nel caso che alla consistenza dell' edificio concorrano locali di altezza variabile fruibili come vani abitabili dovrà essere computato come volume quello derivante dalla superficie coperta interessata per la relativa altezza media.

Il volume così definito è inoltre il parametro per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, se dovuti in base alle leggi e alle normative comunali, indipendentemente dal fatto che attenga a nuovi manufatti o ad incrementi di manufatti esistenti, compresi o non nel calcolo della S.u.l., realizzati secondo gli' indici fondiari o in deroga ad essi. Il volume collocato sotto il piano di utilizzo è computato ai fini degli oneri di urbanizzazione per la parte eccedente il 30% del volume collocato sopra lo stesso piano di utilizzo.

Ai soli fini urbanistici non concorrono al calcolo del volume tutti gli elementi che ai sensi del precedente Punto 4 del presente articolo sono esclusi dal calcolo della S.u.l., con la sola eccezione di quanto riportato al comma seguente. Per i nuovi edifici e per le ricostruzioni non sono compresi nel calcolo del volume gli elementi delimitanti l'involucro esterno dell'edificio quando lo stesso presenti un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale E<sub>pi</sub> inferiore al 75% dell'indice limite E<sub>piL</sub>(2010) previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni, certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

Per gli ampliamenti concessi "una tantum" dalla presenti N.T.A. e definiti in termini volumetrici, il volume, sia ai fini urbanistici sia ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, si intende riferito all' intero ampliamento, comprese eventuali parti interrato o seminterrate.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente l'ispessimento esterno delle murature dovuto ad opere di coibentazione termica "a cappotto" fino a 20 cm non è considerato incremento di volume.

Negli edifici esistenti gli interventi di recupero condotti senza modifiche della sagoma,

quali gli scavi al piano terreno o seminterrato volti ad aumentare l'altezza interna, o la modifica della quota dei soffitti sottotetto o la loro rimozione, quando consentiti dalle norme sul patrimonio edilizio esistente, non sono considerati incrementi di volume.

**7 - It = Indice di fabbricabilità territoriale V/St**

E' il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato o ettaro di Superficie territoriale (St)

**8 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria V/Sf**

E' il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato o ettaro di Superficie fondiaria (Sf).

**9 - Rc = Rapporto di copertura: Sc/Sf**

E' la percentuale massima di superficie coperta (Sc) realizzabile di un fabbricato rispetto alla superficie fondiaria.

**10 - Dt = Densità territoriale Ab/Ha**

E' il rapporto fra abitanti insediabili per ettaro di superficie territoriale.

**11 - S.u., S.n.r. = Superficie utile, Superficie non residenziale**

Sono costituite dalla somma delle superfici di pavimento dei singoli vani di una unità immobiliare, così come definite dal D.M. 10.05.1977.

Costituiscono il parametro per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione.

**12 - R.O.S. = Rapporto di occupazione del sottosuolo**

E' il rapporto misurato in percentuale tra superficie del lotto di pertinenza e le aree utilizzate sotto il livello stradale o di campagna.

**13 - Ut = Sul/St = Indice di utilizzazione territoriale** (Superficie utile lorda per ogni mq di superficie territoriale), utilizzato prevalentemente per il dimensionamento dei nuovi insediamenti.

**14 - Uf = Sul/Sf = Indice di utilizzazione fondiaria** (Superficie utile lorda per ogni mq. di Superficie fondiaria), utilizzato prevalentemente gl' interventi di trasformazione degli insediamenti.

**15 - Area di pertinenza** = E' l'area di proprietà o per la quale il richiedente ha titolo sulla quale devono essere computate le quantità edificabili tenendo conto delle volumetrie e superfici esistenti.

**16 - Distanze**

La distanza è la lunghezza del segmento di retta più breve congiungente due entità.

La distanza "tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti" viene verificata quando un segmento perpendicolare ad un qualsiasi punto di una delle pareti incontra l' altra.

Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il confine stradale come definito dall'art. 3 del D.Leg. 30.04.1992 n. 285 (Regolamento di attuazione del Codice della Strada). La sede stradale va considerata nella sua attuale consistenza o in quella prevista nelle tavole degli strumenti urbanistici se maggiore dell' attuale.

Nella misura delle distanze non si considerano le parti aggettanti aperte con

sporgenza inferiore a ml 1,50.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente l'ispessimento esterno delle murature dovuto ad opere di coibentazione temica "a cappotto" fino a 20 cm non è considerato ai fini della determinazione della distanza minima tra fabbricati, dai confini e dalle strade.

#### **17 - Regolamento edilizio**

Il Regolamento edilizio potrà adattare le definizioni di indici e parametri urbanistici contenute nel presente articolo alla varietà delle situazioni e all'evoluzione della normativa generale. Potrà inoltre disporre incentivi ed agevolazioni nel calcolo dei parametri urbanistici in funzione del raggiungimento di più elevate prestazioni energetiche rispetto a quelle di legge.

#### **18- Recupero abitativo dei sottotetti**

I volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultino prevalentemente inclinate, legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27/02/2010, data di entrata in vigore delle L.R. 8/2/2010 n. 5, sono recuperabili a fini abitativi secondo la disciplina e con i requisiti previsti nella stessa Legge Regionale. Questa disciplina prevale su eventuali norme più restrittive contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per le Zone A e gli edifici "A","B","C" del territorio rurale la disciplina della L.R. 5/2010 si applica con le limitazioni relative all'apertura di nuove finestre contenute nel Titolo II, Capo I delle presenti Norme. L'installazione di lucernari complanari alla falda, di cui allo stesso Art. 3 comma 2 della legge, è consentita solo su falde nascoste e con la dimensione massima di mq 0,7. Qualora il rapporto aeroilluminante sia ottenuto per più del 50% tramite lucernari complanari alla falda dovranno essere installati sistemi di ventilazione ausiliaria.

### **Art. 21**

#### **Opere di urbanizzazione**

##### 1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
- d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) reti per il trasferimento dati.

2. Le opere di Urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
- h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
- i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- l) aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
- m) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
- n) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.

Le Norme del R.U. e le Schede normative dei nuovi insediamenti definiscono quantità e qualità delle opere di urbanizzazione e la quantità di aree a tal scopo destinate che deve essere ceduta al Comune.

L'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria di regola è affidata ai soggetti privati attuatori sulla base dei progetti esecutivi di dette opere contenuti all'interno dei Piani attuativi anche a scomputo dei corrispondenti Oneri fissati dall'Amministrazione in attuazione della L.R. 1/2005 come sostituita dalla L.R. 65/2014.

La certificazione di abitabilità non potrà essere emessa in mancanza di idonea verifica di funzionalità delle Opere e del loro Collaudo finale.

Ai soggetti attuatori è fatto obbligo inoltre della cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree per le Opere di urbanizzazione secondaria; per queste ultime gli Atti di Convenzione specificheranno, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee per tali opere all'interno dell'ambito della Unità insediativa, l'eventualità di cessione di aree esterne ma nell'ambito dello stesso settore urbano, oppure la scelta di versare oneri sostitutivi commisurati al reale costo di acquisizione.

Ai soggetti attuatori dei nuovi insediamenti compete inoltre il pagamento totale o parziale degli Oneri di Urbanizzazione primaria e di quota parte degli Oneri di Urbanizzazione secondaria in relazione alla loro eventuale esecuzione diretta totale o parziale.

**Art. 22**

**Mutamenti della destinazione d' uso**

## Destinazioni d'uso

Il Regolamento Urbanistico stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni d'uso attualmente in contrasto con il R.U..

Ad ogni unità immobiliare è attribuita una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui al DPR n.662/96 e s.m.i.

Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è subordinato a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ovvero ad attestazione di conformità, anche in assenza di opere.

In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo.

Si considerano, ai fini delle presenti norme, mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione prevalente.

Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all' approvazione degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla stessa data.

## **Art. 23**

### **Definizione degli interventi**

In relazione alle norme e regolamenti vigenti le categorie di intervento sono così identificate.

- a. Manutenzione Ordinaria
- b. Manutenzione Straordinaria
- c. Restauro e risanamento conservativo
- d. Ristrutturazione Edilizia conservativa o ricostruttiva

- e. Sostituzione edilizia
- f. Ristrutturazione Urbanistica
- g. Nuova Edificazione

In tutti gli ambiti urbanistici gl' interventi sono definiti come nel presente articolo; nelle Zone A del Comune e per gli edifici schedati del territorio rurale (Zone E) valgono le specificazioni riportate nell' Art. 25, che precisano per classi di edifici alcune categorie d' intervento.

I titoli abilitativi richiesti sono quelli stabiliti dalla L.R. 65/2014.

#### a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria, purché eseguiti con materiali, caratteri e colori identici a quelli esistenti:

- 1) riparazione o rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
- 2) riparazione o rifacimento degli infissi esterni ed interni, di ringhiere, inferriate ed altre opere metalliche esterne ai fabbricati;
- 3) riparazione o rifacimento del manto di copertura;
- 4) riparazione o rifacimento di gronde, pluviali o converse esistenti;
- 5) riparazione o rifacimento di soglie, davanzali, riquadrature di finestre ed altri elementi esterni di finitura;
- 6) riparazione o rifacimento dei pavimenti e rivestimenti esterni ed interni;
- 7) riparazione, rifacimento o sostituzione degli impianti igienico-sanitari qualora l'intervento non comporti l'esecuzione di opere murarie;
- 8) riparazione, rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici esistenti qualora l'intervento non comporti la esecuzione di opere murarie;
- 9) riparazione o rifacimento delle sistemazioni esterne e dei muri di recinzione esistenti, con relative aperture, portali, cancellate ecc.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti in tutti i fabbricati. Per "mutamento all'esteriore aspetto dell'immobile" non sono da intendersi i cambiamenti derivanti dalla sostituzione di elementi con altri nuovi dello stesso tipo, materiale, colore, né l' impiego del rame in docce semitonde e discendenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono assoggettati a preliminare atto d' assenso nei seguenti casi:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali

e del paesaggio e l' intervento incida sui valori tutelati;

b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003, n. 172;

c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

#### b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le 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, nonché il 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

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti e rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

14) costruzione di vespai o scannafossi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti in tutti i fabbricati. Sono assoggettati a preliminare atto d'assenso nei seguenti casi:

a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e l'intervento incida sui valori tutelati;

b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003, n. 172;

c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

#### c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Gli interventi di restauro sono consentiti in tutti i fabbricati. Sono soggetti a denuncia d'inizio dell'attività e sono assoggettati a preliminare atto d'assenso nei seguenti casi:

a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e l'intervento incida sui valori tutelati;

b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003, n. 172;

c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al

titolo II capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

#### d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

Le seguenti definizioni conservano validità come riferimento per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammissibili ai sensi degli articoli delle presenti NTA e della schedatura del patrimonio edilizio di valore.

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

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze;

Gl'interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a preliminare atto d'assenso nei seguenti casi:

a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e l'intervento incida sui valori tutelati;

b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003, n. 172;

c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

#### e) SOSTITUZIONE EDILIZIA

Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa

articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

#### f) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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.

#### g) NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli rivolti alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi non assimilabili alla ristrutturazione edilizia. Sono soggetti a permesso di costruire, secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dallo stesso strumento.

L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e forme tipiche ricorrenti nel costruito storicizzato e comunque secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. Eccezioni possono essere concesse, previo parere motivato favorevole della Commissione Edilizia:

- per interventi caratterizzati da una particolare qualità progettuale
- per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.

Lo strumento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili per ciascuna zona omogenea.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **CAPO I**

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE**

##### **Art. 24**

##### **Quadro conoscitivo del patrimonio edilizio di valore**

Il R.U. assume come quadro conoscitivo di dettaglio i seguenti documenti:

1. le schedature del patrimonio edilizio esistente e le relative classificazioni di valore degli edifici facenti parte dei Piani di Recupero e delle Varianti di disciplina degli interventi

nelle zone A e nelle zone B3 (ora zone A) approvate ai sensi della L.R. 21/05/1980 n. 59, Art. 5;

2. la schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio rurale, definito anche nelle presenti N.T.A "Zone E", i cui contenuti sono trascritti e organizzati nella Tavola A3 del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, che ne stabilisce inoltre la classificazione di valore: "A" (rilevante valore architettonico), "B" (valore architettonico), "C" (valore ambientale);

3. la schedatura del patrimonio edilizio delle zone A di nuova classificazione da parte del P.S. e di quelle già individuate nel PRG la cui schedatura è stata completata, eseguita negli anni 2005-2006, della quale le classificazioni risultanti sono riportate nell' Allegato 5B alle presenti Norme, secondo la seguente classificazione di valore: "rilevante valore architettonico" detto "A", "valore architettonico" detto "B", "valore ambientale" detto "C".

I perimetri delle zone A coincidono con quelli indicati nel P.S. con alcune correzioni dovute al passaggio di scala (dal 10000 al 2000) e con alcune modeste modifiche frutto di un approfondimento del quadro conoscitivo, secondo quanto consentito dall' Art. 7 delle NTA del P.S.

#### **Art. 25**

##### **Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: interventi ammissibili.**

Per le unità edilizie censite nelle Zone A del Comune e per gli edifici schedati del territorio rurale (Zone E) è definita nel presente articolo la categoria ammissibile d' intervento:

a) Per gli edifici schedati all' interno del P.S. (zone E) e del R.U. (zone A istituite dal P.S. e estensioni delle vecchie zone A o B3) la categoria d' intervento trova corrispondenza nella classificazione di valore dell' edificio e nella valutazione delle sue condizioni di degrado fisico.

b), c) d) Per le unità edilizie schedate dal precedente PRG (vecchie zone A e vecchie zone B3 trasformate in zone A) il R.U. aggiorna, secondo il disposto delle N.T.A. del P.S., l' intervento ammesso alle definizioni della legislazione vigente.

a) Unità edilizie schedate all' interno del P.S. (edifici di valore delle zone E), unità edilizie degli aggregati di valore e degli edifici specialistici antichi individuati nel P.S., unità edilizie schedate dal R.U. (edifici compresi nella nuova zona A della

Consuma e nelle estensioni delle zone A e B3 previgenti, nel R.U. tutte classificate Zone A)

Per gli edifici di “rilevante valore” sono da salvaguardare i caratteri architettonici, decorativi e tipologici dell’ edificio e le strutture portanti, finalizzando gl’ interventi alla manutenzione, al restauro e alla ottimizzazione dell’assetto distributivo e funzionale interno dell’edificio senza aumento di superficie utile e di volume.

Sono quindi ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, come definiti e normati all’ articolo 23 delle presenti NTA, punti a), b), c). Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi su istanze che producano una documentazione di maggior dettaglio dei vari stati di fatto rispetto a quella documentata dagli strumenti urbanistici. Sulla norma generale prevalgono le eventuali norme specifiche riportate nell’ Allegato 5B.

Per gli edifici di “valore architettonico” sono da salvaguardare i caratteri architettonici, decorativi e tipologici dell’ edificio e le strutture portanti, finalizzando gl’ interventi alla manutenzione, al restauro e alla ottimizzazione dell’assetto distributivo e funzionale interno dell’ edificio. Sono quindi ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, come definiti e normati all’ articolo 23 delle presenti NTA, punti a), b), c), e la ristrutturazione edilizia, come definita e normata all’ articolo 23 delle presenti NTA, punto d) con l’ esclusione dei punti 1), 2), 3)

Sui corpi secondari sono ammessi misurati interventi di rialzamento dell’ultimo piano, entro il limite massimo di cm 60 e comunque mantenendo uno stacco dal corpo principale, al fine di renderlo abitabile; gli interventi di sopraelevazione sono ammessi su istanze che prevedano la rimessa in pristino dei caratteri alterati o non congrui con il contesto.

E’ ammessa la sostituzione di pareti e coperture in materiali incongrui con materiali tradizionali; sui corpi secondari e con il parere della Commissione edilizia è ammessa la sostituzione di tamponamenti in legno tradizionali con pareti in pietra.

Sulla norma generale prevalgono le eventuali norme specifiche riportate nell’ Allegato 5B.

Per gli edifici di “valore ambientale” sono da salvaguardare i residui caratteri architettonici e decorativi e gli elementi di corretto inserimento e armonizzazione con il contesto. Ferma restando questa direttiva, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, come definiti e normati all’ articolo 23 delle presenti NTA, punti a), b), c), e la ristrutturazione edilizia, come definita e normata all’ articolo 23 delle presenti NTA, punto d) con il punto 1) ammesso per corpi secondari o per situazioni statiche compromesse, con l’ esclusione del punto 2), e con il

punto 3) ammesso secondo le specificazioni seguenti:

- nelle Zone A ed E è ammessa la sopraelevazione fino a 60 cm e purché non venga superata la quota delle eventuali gronde adiacenti;

- nelle Zone A è ammesso l' ampliamento per servizi igienici fino a 25 mc; nel caso l'ampliamento avvenga al piano rialzato o primo è ammessa la formazione di un corrispondente ampliamento al piano terra o seminterrato, per un massimo di ulteriori 25 mc, con destinazione di servizio igienico ovvero di locale accessorio (rimessa, cantina, sgombero, locale per impianti tecnici);

- nelle Zone E l' ampliamento consentito è di mc 70 per ragioni igieniche o funzionali; nel caso l'ampliamento avvenga al piano rialzato o primo è ammessa la formazione di un corrispondente ampliamento al piano terra o seminterrato, per un massimo di ulteriori 70 mc. Per gli edifici minori l' ampliamento può essere consentito in edificio autonomo, simile all' originario e a questo eventualmente collegato da un pergolato.

La ristrutturazione edilizia con utilizzo dei punti 1) e 3) è ammessa su istanze che prevedano la rimessa in pristino dei caratteri alterati o non congrui con il contesto.

E' ammessa la sostituzione di pareti e coperture in materiali incongrui con materiali tradizionali; è ammessa la sostituzione di tamponamenti in legno tradizionali con pareti in pietra.

Sulla norma generale prevalgono le eventuali norme specifiche riportate nell' Allegato 5B.

Per gli edifici a rudere e per le parti crollate degli edifici è ammessa la ricostruzione dei volumi documentabili o attendibilmente desumibili sulla base di elementi fisici o di credibili considerazioni storiche, tipologiche e architettoniche. Nelle ricostruzioni saranno mantenuti la posizione e l' ingombro della preesistenza, fatta salva la possibilità di non ricostruire eventuali superfetazioni e di ridurre la consistenza planimetrica per incrementare le distanze da confini o fabbricati, e i caratteri architettonici ed i materiali saranno quelli dettati dall' Art. 30 delle presenti norme o, in mancanza, desunti dagli elementi storicizzati dell' intorno.

Annessi o altri manufatti non esplicitamente citati nelle schede: qualora urbanisticamente conformi, è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3).

E' sempre ammessa la sostituzione dei corpi secondari in materiali incongrui, a parità di volume e posizione, ove non diversamente normato con variazioni della forma finalizzate ad ottenere caratteri tipologici più corenti; murature in pietra e coperture in cotto; è ammesso un incremento volumetrico del 15% per tener conto dei maggiori spessori delle murature.

Negli edifici ricostruiti sono consentite le destinazioni ammissibili nella relativa Zona di appartenenza.

Gli ampliamenti, qualora ammessi dalle presenti norme, seguiranno le norme sulle distanze dai confini privati stabilite dal Codice Civile; distanze minori, come anche la costruzione sul confine, saranno possibili previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto. E' ammessa, tranne per gli edifici di cui all' Art. 879 del CC e a meno che non vi si oppongano le normative in materia sismica, la comunione forzosa e la costruzione in aderenza di cui al Libro terzo, Sezione VI del CC. Le sopraelevazioni fino a 1,00 m di altezza non sono considerate ampliamenti ai fini delle norme sulle distanze e vengono effettuate sulle murature esistenti. La distanza da aree pubbliche non sarà inferiore a m 3,00; qualora esista un allineamento, questo sarà in ogni caso da rispettare.

Sulla norma generale prevalgono le eventuali norme specifiche riportate nell' Allegato 5B.

b) Unità edilizie, già schedate come zone B3 del PRG e ora comprese nelle zone A di Valendaia, Serraia, Fornello, Cameronci, Forcanasso, Campiano, La Fonte, Casodi, Cozzo, Masso, Masso Rovinato, Vignola, Prato, Castello, Consuma

- Sono fatte salve le previsioni della relativa Variante ex Art. 5 della L.R. 59/80 approvata con Delib. CC n. 6 del 26/03/00 per quanto non in contrasto con le presenti NT.A..

- Valgono comunque gli Articoli da 29 a 36 delle presenti norme.

- Gli interventi con incremento volumetrico sono ammessi su istanze che prevedano la rimessa in pristino dei caratteri alterati o non congrui con il contesto. Ammessa la ricostruzione delle parti crollate e documentate. Nelle ricostruzioni saranno mantenuti la posizione e l'ingombro della preesistenza e i caratteri architettonici e i materiali saranno quelli dettati dall' Art. 30 delle presenti norme o, in mancanza, desunti dagli elementi storicizzati dell' intorno. Ammessa con gli stessi criteri delle ricostruzioni la sostituzione dei corpi secondari in materiali incongrui.

Gli ampliamenti, qualora ammessi dalle presenti norme, seguiranno le norme sulle distanze dai confini privati stabilite dal Codice Civile; distanze minori, come anche la costruzione sul confine, saranno possibili previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto. E' ammessa, tranne per gli edifici di cui all' Art. 879 del CC e a meno che non vi si oppongano le normative in materia sismica, la comunione forzosa e la costruzione in aderenza di cui al Libro terzo, Sezione VI del CC. Le sopraelevazioni fino a 1,00 m di altezza non sono considerate ampliamenti ai fini delle norme sulle distanze e vengono effettuate sulle murature esistenti. La distanza da aree pubbliche non sarà inferiore a m 3,00; qualora esista un allineamento, questo sarà in ogni caso da rispettare.

- Le definizioni generali degli interventi ammissibili fanno riferimento all' articolo 23 delle presenti NTA.

- Le definizioni degli interventi ammissibili per classi di edifici sono sostituite dalle seguenti, con la precisazione che sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e

straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo.

- Sulla normativa per classi prevalgono le previsioni particolari relative a unità edilizie singolarmente individuate nella Variante mediante i dati catastali.

RA: nella classe di edifici così individuata è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3). Sono ammesse porte interne e nuove aperture di taglio tradizionale, o modesti ampliamenti delle aperture esistenti (purché non presentino elementi lapidei o infissi di pregio, archi, roste, cornici e così via), qualora congruenti con l' assetto del prospetto interessato e indispensabili per il raggiungimento di requisiti igienici non diversamente ottenibili. Non è ammessa la variazione di quota dei solai.

RB: nella classe di edifici così individuata è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3).

Annessi o altri manufatti non esplicitamente citati nelle schede: qualora urbanisticamente conformi, è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3); qualora in materiali incongrui, potranno essere demoliti e ricostruiti in materiali tradizionali, a parità di forma e volume.

c) Unità edilizie, già schedate come zone A del PRG e ora comprese nelle zone A di Molino, Il Santo, Pieve, Liconia, Prato, Fornello, Castello, Treggiaia

- Sono fatte salve le previsioni della relativa Variante ex Art. 5 della L.R. 59/80 approvata con Delib. GR n. 3270 del 19/6/1995 per quanto non in contrasto con le presenti NT.A..

- Valgono comunque gli Articoli da 29 a 36 delle presenti norme, facendo salve le maggiori specificazioni relative a materiali e tecnologie contenute nelle "Prescrizioni tecniche particolari" contenute nella Variante ex Art. 5 della L.R. 59/80.

- Gli interventi con incremento volumetrico sono ammessi su istanze che prevedano la rimessa in pristino dei caratteri alterati o non congrui con il contesto. Sono ammesse porte interne di dimensioni normali: Sono ammesse, con l' esclusione delle classi C1,C2, nuove aperture di taglio tradizionale, qualora congruenti con l' assetto del prospetto interessato e indispensabili per il raggiungimento di requisiti igienici non diversamente ottenibili. Ammessa la ricostruzione delle parti crollate e documentate. Nelle ricostruzioni saranno mantenuti la posizione e l'ingombro della preesistenza e i caratteri architettonici ed i materiali saranno quelli dettati dall' Art. 30 delle presenti norme o, in mancanza, desunti dagli elementi storicizzati dell' intorno. Ammessa con gli stessi criteri delle ricostruzioni la sostituzione dei corpi secondari in materiali incongrui. Annessi o altri manufatti non esplicitamente citati nelle schede: qualora urbanisticamente conformi, è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3).

Gli ampliamenti, qualora ammessi dalle presenti norme, seguiranno le norme sulle distanze dai confini privati stabilite dal Codice Civile; distanze minori, come anche la costruzione sul confine, saranno possibili previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto. E' ammessa, tranne per gli edifici di cui all' Art. 879 del CC e a meno che non vi si oppongano le normative in materia sismica, la comunione forzosa e la costruzione in aderenza di cui al Libro terzo, Sezione VI del CC. Le sopraelevazioni fino a 1,00 m di altezza non sono considerate ampliamenti ai fini delle norme sulle distanze e vengono effettuate sulle murature esistenti. La distanza da aree pubbliche non sarà inferiore a m 3,00; qualora esista un allineamento, questo sarà in ogni caso da rispettare.

- Le definizioni generali degli interventi ammissibili fanno riferimento all' articolo 23 delle presenti NTA.

- Le definizioni degli interventi ammissibili per classi di edifici sono sostituite dalle seguenti, con la precisazione che sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo (con la sola specificazione relativa alla classe C1).

- Sulla normativa per classi prevalgono le previsioni particolari relative a unità edilizie singolarmente enumerate nella Variante.

C1: nella classe di edifici così individuata è ammesso il restauro e risanamento conservativo ex Art. 23 punto c), ma non può essere variata la destinazione d' uso in atto all' adozione del R.U. ;

C2: nelle classi di edifici così individuate è ammesso il restauro e risanamento conservativo ex Art. 23 punto c);

D1, D2.1: nella classe di edifici così individuata è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3) e senza che sia ammessa la variazione di quota dei solai.

D2.2: nella classe di edifici così individuata è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), e con il punto 3) limitato ad una sopraelevazione massima di ml 0,60 con il mantenimento delle attuali conformazioni e pendenze delle coperture e senza che si superi la quota delle eventuali gronde adiacenti.

D2.3: nella classe di edifici così individuata è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), e con il punto 3) limitato all' ampliamento dell' edificio, per ragioni igieniche e funzionali, fino all' ingombro planimetrico massimo indicato nella cartografia di variante con apposito retino; l' altezza della parte in ampliamento sarà conforme a quella dell' edificio esistente e dovrà essere prevista la riconfigurazione della copertura allo scopo di ottenere un insieme omogeneo.

D3, E1: nelle classi di edifici così individuate è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), 3).

E2: nella classe di edifici così individuata è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), e con il punto 3) limitato ad una

sopraelevazione massima di ml 0,60, condizionata ad una ridefinizione dei caratteri architettonici esterni dell' unità, da rendere coerenti con quelli dell' edificato circostante.

E3: questa classe ammette la ristrutturazione edilizia dei manufatti e la loro riconfigurazione ed è limitata a tre unità edilizie per ciascuna delle quali sono date prescrizioni specifiche, che sono fatte salve.

d) Unità edilizie incluse nel Piano di Recupero di Castello, ai sensi della L.R. 52/99 approvato con Delib. CC n. 4 del 21/3/2003

- Sono fatte integralmente salve le prescrizioni del Piano.

## **Art. 26**

### **Le aree di tutela paesistica**

Le aree di tutela delle strutture urbane sono individuate nelle Tavole 2-4 del R.U.; le aree di tutela degli aggregati di valore storico o architettonico (Ponticelli) , degli edifici specialistici antichi (Santuario della Madonna delle Calle) e del patrimonio edilizio rurale di maggior valore sono individuate nelle Tavole 3-4, A3, del Piano Strutturale.

Al loro interno la nuova edificazione è consentita unicamente nelle aree ad essa destinate dal R.U., attraverso le valutazioni effettuate in sede di P.S. o delegate al R.U.. In caso di aziende agricole esistenti in Zona E all'interno delle aree di tutela è inoltre consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

Per gli edifici esistenti nelle aree di tutela valgono le norme del Capo I del Titolo II della Parte Seconda se sono classificati di valore, oppure dell' art. 70 delle presenti NTA, se non lo sono.

## **Art. 27**

### **Il Santuario della Madonna delle Calle e l' aggregato di Ponticelli**

Il Santuario della Madonna delle Calle (tav. 3 del P.S.) è considerato "di rilevante valore" ai sensi dell' Art. 25 e assoggettato a restauro e risanamento conservativo, all' interno delle norme di cui al D.lgs 42/2004, Parte II.

All'interno della Zona A e dell' "area di tutela" sono soggetti a conservazione:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere e gli elementi decorativi;

- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

All' interno dell' area di tutela del santuario non sono ammesse nuove costruzioni.

Gli edifici costituenti l' aggregato di Ponticelli, antico nucleo rurale interamente ristrutturato a centro turistico, sono inclusi in Zona A (tav. 3 del P.S.) e assoggettati alla disciplina degli edifici di "valore architettonico" di cui all' Art. 25 e alle pertinenti norme del presente Capo.

All' interno dell' area di tutela dell' aggregato non sono ammesse nuove costruzioni.

Le aree di tutela paesistica di cui al presente articolo sono escluse dalle "aree a prevalente funzione agricola" ma possono concorrere alla definizione della superficie delle aziende agrarie.

## **Art. 28**

### **I beni religiosi d' interesse architettonico e i manufatti minori storicizzati**

Anche se non singolarmente individuati nel R.U., è comunque vietato demolire o alterare strutture e manufatti come cappelle, oratori, maestà, tabernacoli, così come manufatti storicizzati quali fontane, pozzi, cisterne, lavatoi, ponti, passerelle, parapetti, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi e targhe segnaletiche, elementi di arredo urbano, alberi monumentali e quanto altro rappresenti un carattere di testimonianza della presenza dell'uomo sul territorio nei secoli. Della loro esistenza e delle relative caratteristiche deve essere data adeguata documentazione all'interno delle pratiche edilizie relative a edifici o aree che comprendano tali manufatti.

Saranno oggetto di conservazione, in particolare:

- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

## **Art. 29**

### **Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: destinazione d' uso**

Nell'ambito delle zone "A" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali e relative pertinenze;
- commerciali e artigianali di servizio;
- ricreative;

- ricettive;
- attività di utilità pubblica (socio-sanitarie, scolastico, culturale, ricreativo, sedi di enti pubblici ecc)
- istituti religiosi e attività per il culto:
  - scolastiche
  - attività professionali e artistiche
  - attività - artigianali e manifatturiere.

Per tutte le destinazioni gli interventi edilizi dovranno risultare conformi alla categoria d'intervento ammessa per l'edificio ed osservare i requisiti d'igiene e sicurezza stabiliti nelle leggi, nei regolamenti e nelle presenti NTA.

Le attività artigianali e manifatturiere non sono ammesse negli edifici con categoria d'intervento limitata al restauro e risanamento conservativo.

Le attività artigianali e manifatturiere e quelle commerciali e artigianali di servizio sono ammesse ai piani terreno e seminterrato, purché l'attività prevista sia compatibile con il contesto storico ed il carattere residenziale. L'eventuale utilizzazione dei piani superiori sarà ammessa come integrativa dell'attività principale (mostre, esposizione, sale di riunioni, uffici).

Le attività ricettive dovranno essere di dimensione non superiore a 25 posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati.

Sono proibite insegne di carattere pubblicitario e commerciale; le attività potranno essere segnalate da targhe di dimensioni contenute e di carattere tale da rispettare le peculiarità del contesto. Eventuali standard o striscioni temporanei potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

E' comunque consentito, anche in deroga alle norme del presente articolo, il mantenimento delle attività presenti, purché non nocive o moleste.

Negli edifici "A", "B", "C" del territorio rurale è ammessa, in aggiunta, la destinazione agricola.

Il cambio di destinazione all'interno delle destinazioni ammesse è consentito nell'ambito di ciascuna classe d'intervento, eccettuati quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e nel rispetto delle norme relative ai singoli tipi di intervento e in particolare di quello di restauro e risanamento conservativo.

Per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali o di quelli su immobili per i quali siano decaduti gli atti di vincolo di cui alla L.R. 10/79 si farà riferimento alle norme e alle procedure della vigente legislazione regionale.

### **Art. 30**

## **Materiali e tecnologie**

In tutti i tipi di intervento nelle Zone A e edifici "A","B","C" del territorio rurale è prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive omogenee e compatibili con le caratteristiche esistenti.

È obbligatorio che ogni intervento, oltre a conformarsi alle norme del presente Articolo, preveda la rimessa in pristino o l'adeguamento degli eventuali caratteri alterati o incongrui presenti sulle parti esterne dell'immobile di proprietà e delle sue pertinenze. In caso di interventi di manutenzione, la rimessa in pristino o l'adeguamento potranno essere non totali, ma proporzionati all'entità dell'intervento stesso.

Le caratteristiche di cui al primo comma dovranno essere mantenute anche nelle nuove parti di edifici da realizzarsi a seguito di ampliamenti e sopraelevazioni.

Sono da osservarsi le norme seguenti, salvo diverse prescrizioni specifiche per l'unità o per la categoria di appartenenza:

### **a) Coperture e solai**

Nel caso di rifacimento completo o sopraelevazione delle coperture esistenti, dovrà essere mantenuto il tipo di copertura esistente (a capanna, padiglione ecc.); dovranno essere altresì mantenuti i materiali, gli oggetti e i particolari costruttivi delle gronde tradizionali – in legno con assito o pannelle 15\*30, piane in pannelle 15\*30 a una o due file, piane in lastre di pietra a spacco a una o due file- già esistenti (o, se già alterate, dovranno essere ricostituiti) e il materiale del manto di copertura nel caso si tratti di manto in lastre di pietra, in scandole o in tegole e coppi. Le orditure portanti saranno in legno. E' obbligatorio, salvo deroghe di legge, il rispetto degli interventi precauzionali di cui all'art. 141 comma 13 della L.R. 65/14, convenientemente mimetizzati. In particolare, ovunque sia possibile e consentito, si privilegeranno per l'accesso alle coperture gli ancoraggi per le scale mobili, rispetto alle scale fisse e ai lucernari in copertura. Anche per le linee di sicurezza, ovunque sia possibile e consentito, si privilegeranno quelle temporanee rispetto a quelle permanenti.

In caso di rifacimento di solai, si realizzeranno orditure in legno semplici con assito o doppie con pannelle 15\*30, salvo che preesistessero altri modelli tradizionali.

### **b) Pareti e esterne**

Ogni intervento di aggiunta, sopraelevazione o di rifacimento di pareti esterne dovrà essere condotto secondo le seguenti regole:

- nel caso di preesistenza in pietra a vista, gl' interventi saranno eseguiti con pietra dello stesso tipo murata con la stessa tecnica; le stuccature saranno esclusivamente a calce e gl' interventi di aggiunta, comunque definiti, comportano la rimozione delle eventuali stuccature a cemento sull'unità ampliata ed il loro rifacimento a calce.

- nel caso di di rifacimento di vecchi intonaci o di esecuzione di nuovi intonaci sulle facciate esterne dei fabbricati è prescritto l'uso della calce. Le coloriture, anch' esse a calce, saranno conformi alle cromie tradizionali e prevalenti nel centro storico. E' consentito intonacare la pietra a vista solo in presenza di attendibili analisi storiche che dimostrino che in origine l' edificio era intonacato e che l' intonaco è meglio compatibile con il tipo edilizio. Viceversa, è consentito riportare a vista edifici intonacati solo in presenza di attendibili analisi storiche che dimostrino che in origine l' edificio non era intonacato e che la pietra a vista è meglio compatibile con il tipo edilizio. In ogni caso non sono ammesse cantonate a vista in edifici intonacati.

#### c) Aperture esterne

Le nuove aperture esterne che si rendessero necessarie per la funzionalità igienica dell'immobile dovranno riprendere le caratteristiche dimensionali e di finitura delle aperture esistenti; in particolare dovranno essere posti in opera davanzali e riquadrature in pietra analoghi a quelli eventualmente esistenti; il materiale degli infissi e delle loro finiture dovrà essere conforme a quello dei serramenti esistenti (di norma si prescrive l'uso di finestre a una o due ante a rotazione orizzontale in legno verniciato) e così dicasi per il sistema di oscuramento. Non è ammesso l'uso di persiane avvolgibili. L'uso di persiane alla fiorentina o di portelloni massicci sarà consentito in relazione agli usi e ai caratteri costruttivi locali.

Non è ammesso l'uso di portoni di accesso o di porte e finestre in materiale diverso dal legno, né l'uso di serrande metalliche a chiusura di fondi, laboratori e magazzini.

#### d) Decorazioni e finiture esterne

E' prescritta la conservazione e il restauro dei fregi e delle decorazioni esistenti sulle pareti esterne (tabelle, targhe, stemmi, sculture, cornicioni, tabernacoli, parti dipinte, marcapiani, ecc.)

#### e) Inserimento di condutture e canalizzazioni

Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti igienico-tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere realizzati entro cassette interne ai fabbricati, oppure incassati nelle murature, quando ciò sia possibile dal punto di vista tecnico e statico, e comunque convenientemente occultati.

### **Art. 31**

#### **Arredo urbano, spazi esterni e autorimesse**

Nelle zone A e nelle aree di pertinenza degli edifici "A", "B", "C" del territorio rurale è prescritta la conservazione di tutti gli elementi caratteristici dell'arredo urbano (fontane, muretti, cordonati, targhe per numeri civici, lampioni, tabelle, insegne, ecc.).

Sono fatte salve le norme dei vigenti Piani di Recupero relativi alle zone "A".

Nel territorio rurale le aree di pertinenza del fabbricato dovranno uniformarsi ai caratteri del contesto rurale nel trattamento delle superfici calpestabili e nella scelta delle essenze che dovranno essere sempre di tipo autoctono; l'abbattimento di piante di alto fusto deve sempre essere eseguito sulla base di oggettive motivazioni di funzionalità, pericolo o per essiccamento o malattia irreversibile delle stesse; l'eventuale reimpianto si farà con essenze autoctone.

Nel territorio rurale la pavimentazione, da realizzarsi con pietra, è consentita nelle superfici immediatamente a ridosso dell'edificio. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

Le autorimesse dovranno prioritariamente essere collocate all'interno di strutture esistenti opportunamente riqualficate.

Per abitazioni esistenti e prive di autorimessa all'adozione del R.U. valgono le seguenti norme:

- nel resede delle unità abitative esistenti nelle Zone A, con l'esclusione di quelle di rilevante valore o comunque vincolate a restauro e risanamento conservativo, in concomitanza con operazioni di trasformazione del patrimonio edilizio esistente in Zona A che muta la sua destinazione in residenziale, e nei terreni posti in Zona A liberi da costruzioni è consentita la realizzazione di un' autorimessa interrata a condizione che il terreno presenti già un dislivello sufficiente, senza realizzazione di riporti né di rampe. La superficie utile massima sarà di mq 20 e l'altezza interna sarà al minimo di ml 2,0 e al massimo di ml 2,40; la rimessa sarà coperta a prato; l'unica facciata esterna avrà paramento in pietra con una sola apertura, con mazzette in pietra sbazzata e architravatura in legno, chiusa con portone in legno ad ante, non superiore a mq 4,50;

- nel resede delle unità abitative esistenti nelle zone E potranno essere realizzati ricoveri per auto consistenti in semplici tettoie con struttura in legno e manto in cotto di superficie utile lorda massima di mq 30 oppure, in alternativa, una rimessa interrata nella naturale acclività del terreno, senza trasformazioni dei piani con riporti di terra, con una superficie utile massima di mq 20 ed una altezza massima di m 2,40; la rimessa sarà coperta a prato; l'unica facciata esterna avrà paramento in pietra con una sola apertura, eventualmente chiusa con portone in legno, non superiore a mq 4,50. Le strutture di cui sopra per il ricovero delle auto non determinano cubatura ai fini delle verifiche volumetriche o di superficie. Per i parcheggi eccedenti i mq 10 per ogni 100 mc di volume costruito non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti.

Le autorimesse realizzate in base al presente articolo non possono mutare

destinazione d' uso.

Per le strutture edilizie appoggiate al suolo la distanza minima dal confine di proprietà è di ml 5,00, salvo accordi tra confinanti, e di ml 10,00 da pareti finestrate.

Per le strutture per la vita all' aperto vale quanto stabilito dall' art. 63 delle presenti NTA.

#### **Art. 32**

##### **Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: requisiti igienico-sanitari**

Al fine di consentire il riuso del fabbricato senza lo stravolgimento degli elementi che ne determinano il valore, nel caso di cambio d'uso o di utilizzazione di vani accessori di immobili o porzioni di immobili compresi nelle zone A e per gli edifici schedati del territorio rurale, è ammesso derogare dai vigenti requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 05.07.1975 per quanto attiene alle altezze minime interne dei locali, che potranno essere ridotte fino a un'altezza minima di m. 2,50 per i locali abitabili (altezza media nel caso di locali sottotetto, con una minima di m 2,00 ottenibile anche per mezzo di arredi fissi) e a 2,20 per servizi igienici, disimpegni e ripostigli (altezza media nel caso di locali sottotetto, con una minima di m 2,00 ottenibile anche per mezzo di arredi fissi) e ai rapporti aerolluminanti, che potranno essere ridotti fino a 1/14 di superficie del pavimento in presenza di valide condizioni di aerazione e ricambio d'aria.

Per gli edifici del territorio rurale di valore architettonico classificati di valore "A" o "B" e per quelli delle Zone A classificati di valore "A" o "B" o comunque soggetti a restauro e risanamento conservativo, il responsabile dell' Ufficio potrà concedere deroghe ulteriori per le altezze (fino a cm 20 in meno per le altezze minime) e per i rapporti aeroilluminanti (fino a 1/20) qualora ciò sia necessario per consentire il riuso abitativo del fabbricato senza lo stravolgimento degli elementi che ne determinano il valore e a condizione che vi sia un progetto di intervento edilizio che garantisca, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio ottenibili prevedendo una maggiore superficie dei vani abitabili ovvero la possibilità di un' adeguata illuminazione e un' adeguata ventilazione resa possibile dalla dimensione, tipologia e localizzazione delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria.

#### **Art. 33**

**Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: piani di recupero del patrimonio edilizio esistente**

I piani di recupero del patrimonio edilizio attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate nel presente articolo, anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

Le unità minime di intervento di cui al precedente comma sono costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale.

Il piano di recupero comprende la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al primo comma del presente articolo.

Ai fini della individuazione degli ambiti di recupero di cui all'art. 73 117 della legge regionale sono definite le seguenti categorie di degrado:

a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta ad insufficienza degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;

c) degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;

d) degrado socio-economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;

e) degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

#### **Art. 34**

##### **Zone A: possibilità di aggregazione e disaggregazione di unità immobiliari**

All' interno delle unità edilizie censite, con l'esclusione di quelle assoggettate a Restauro e risanamento conservativo, è consentita l'aggregazione e la disaggregazione

delle unità immobiliari; nelle unità edilizie assoggettate a Restauro e risanamento conservativo l' aggregazione o la disaggregazione di unità immobiliari sono consentite solo se effettuate nel rispetto dei caratteri tipologici, oltre che formali e strutturali, dell' unità edilizia: tale condizione dovrà essere ampiamente documentata dal proponente e l' intervento sarà soggetto a preliminare atto di assenso.

E' consentita l'aggregazione di più unità edilizie solo se tutte soggette a ristrutturazione. Per esigenze funzionali un'unità edilizia assoggettata a Restauro e risanamento conservativo può essere messa in comunicazione con un'altra unità mediante una porta interna di normali dimensioni, ma mantenendo ciascuna la propria autonomia funzionale.

### **Art. 35**

#### **Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: norme varie**

Indipendentemente dalla perimetrazione delle singole Unità edilizie, soltanto le parti legittimate potranno essere trasformate come previsto nel presente articolato. Inoltre, data l' approssimazione della cartografia disponibile, le divisioni tra unità edilizie sono da intendersi di massima e la loro esatta posizione è da dedursi dalla situazione reale, piuttosto che dalla misurazione in scala.

Per i manufatti minori isolati, se non singolarmente censiti, è ammessa, qualora legittimati, la Ristrutturazione edilizia con esclusione dei punti 2) e 3). Se addossati come accessori ad un' unità edilizia principale sono assoggettabili alla stessa categoria d' intervento di quest' ultima.

Per quanto non espressamente indicato nel presente Capo delle N.T.A. valgono le norme generali del R.U. e del Regolamento Edilizio, nonché le norme generali contenute nelle leggi urbanistiche statali e regionali.

Per gli edifici sottoposti a vincolo specifico valgono, inoltre, le norme di cui al D.Lgs. 42/2004.

I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dal P.S. o dal R.U., devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, quando siano relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio, o della l. 394/1991, o siti nelle zone classificate A ai sensi del d. m. 1444/1968, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico dal P.S. o dal R.U., sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

#### **Art. 36**

##### **Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: approfondimenti progettuali**

Il progetto che interessi edifici delle Zone A o edifici "A", "B", "C" del territorio rurale dovrà, oltre agli elaborati tecnici richiesti dal Regolamento edilizio, recare un reale approfondimento alla conoscenza dell'edificio rispetto al censimento generale disponibile, con analisi dei caratteri storici, tipologici, architettonici e decorativi, corredate da carte, fotografie, documenti e, anche se contenuto dentro la classe d'intervento ammissibile, dovrà dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la conservazione di tali caratteri. In presenza di loro alterazioni il progetto tenderà alla rimessa in pristino, secondo una gradualità concordata con l'Ufficio Comunale (per esempio, la sostituzione di infissi metallici o plastici con infissi in legno sarà prevista anche in caso di manutenzione straordinaria; il rifacimento secondo tipologie tradizionali di una gronda cementizia sarà richiesta in caso di interventi più consistenti, anche non riguardanti la copertura).

#### **Art. 37**

##### **Prevalenza della normativa di fattibilità geologica**

Rispetto alle previsioni urbanistiche di incremento volumetrico prevale, in ogni caso, la normativa di fattibilità idrogeologica qualora questa sia più restrittiva.

## **CAPO II**

### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 38**

##### **Zone B**

Comprendono gli ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale realizzati generalmente dopo il 1940 sui quali sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.

In relazione alla loro diversa connotazione sotto il profilo del processo di formazione, dei caratteri tipologici, delle funzioni insediate, si distinguono diverse tipologie insediative a cui corrispondono altrettante discipline normative:

**B0a:** Tessuti, complessi, manufatti edilizi recenti posti in aree di tutela paesistica o in area a terrazzamenti con manufatti storicizzati, oppure in area a forte valenza paesaggistica, da mantenere sostanzialmente nel loro attuale assetto salvo interventi di

riqualificazione dei caratteri architettonici ed ambientali, adeguamento igienico-sanitario e funzionale anche attraverso controllati ampliamenti.

**B0b:** Lotti liberi o interessati da preesistenze prive di valore posti in aree di tutela paesistica o in area a terrazzamenti con manufatti storicizzati; in esse l'edificazione è regolata dalle schede di valutazione parte integrante del P.S..

**B1:** Lotti liberi o interessati da preesistenze prive di valore, posti fuori dalle aree di tutela paesistica e dalle aree a terrazzamenti con manufatti storicizzati, ma in rapporto di contiguità con zone di maggior pregio; da destinare a edilizia con caratteristiche ben definite.

**B2:** Tessuti, complessi, manufatti edilizi recenti da completare, adeguare e conservare sotto il profilo della funzionalità delle attività insediate attraverso anche ampliamento controllato degli edifici e completamento nei lotti liberi.

**B3:** Lotti liberi o interessati da preesistenze prive di valore, di completamento di tessuti edilizi recenti.

**BT:** lotti interessati da preesistenze con destinazione turistico-ricettiva.

In tali ambiti l'edificazione in via normale avviene per intervento diretto.

**Bs:** vige la stessa normativa delle zone B3, ma gli interventi, di maggior rilievo sotto il profilo dimensionale, funzionale ed urbanistico, sono subordinati all'approvazione preventiva di uno Schema di sistemazione urbanistica accompagnato da Atto d'obbligo.

Nelle **“aree terrazzate con manufatti storicizzati”** non è consentita la nuova edificazione, ad eccezione delle localizzazioni singolarmente indicate nelle Zone B0b; è tuttavia consentita, ove ammessa dalle Norme della sottozona B di appartenenza, la realizzazione degli interventi relativi a “strutture per la vita all'aperto” e “riqualificazione di manufatti incongrui e realizzazione di rimesse e legnaie” di cui agli Articoli 63 e 66 delle presenti N.T.A.; nelle **“aree con morfologia a terrazzi o ciglioni”** si applicano le norme della Zona alla quale appartengono.

Ogni intervento in aree terrazzate con manufatti storicizzati o in aree con morfologia a terrazzi o ciglioni è comunque condizionato alle seguenti norme:

- I terrazzamenti ed i ciglioni sono soggetti a conservazione e a ricostruzione dei tratti diruti, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi della L.R. n. 65/2014.

- Dei ciglioni è da conservare la vegetazione tipica, in particolare le specie quercine, le siepi di biancospino o di altre specie autoctone che forniscano nutrimento alla fauna.

Rispetto alle previsioni urbanistiche di incremento volumetrico prevale, in ogni caso, la normativa di fattibilità idrogeologica.

Nelle proprietà dove siano presenti abeti residui di vivai di alberi di Natale non più

commercializzabili come tali la fattibilità degli interventi edilizi è condizionata alla eliminazione di tali alberature.

Per le zone B potenzialmente suscettibili di nuove edificazioni interessate da scarpate stradali, l'Ente proprietario non parteciperà alla eventuale richiesta di piano attuativo o intervento diretto lasciando, comunque, inalterata la potenzialità edificatoria dell'unità o del comparto qualora sia a volume definito.

La documentazione da allegare ai progetti d'intervento conterrà estratti del catasto storico e del catasto d'impianto ed eventuale altra documentazione che a giudizio dell'avente titolo possa arricchire la conoscenza della storia e dell'evoluzione del manufatto.

Per gli edifici presenti almeno nel catasto d'impianto per i quali sia riscontrabile la permanenza di elementi di valore storico, tipologico o formale, di recinzioni e di accessi aventi memoria storica, di opere e di elementi decorativi. il progetto ne prevederà la conservazione ed il restauro.

Per tali edifici è comunque inibita la demolizione e gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento eventualmente ammessi dalle presenti norme saranno svolti subordinatamente alla conservazione degli elementi e dei caratteri di cui al precedente comma.

Qualora una zona B sia interessata da un'area boscata questa non può essere interessata da alcuna trasformazione, con l'eccezione della recinzione e di elementi di arredo, quali gazebo, fontane, vialetti e spazi di sosta con il fondo a terra o ghiaia. Fino a 2000 mq di superficie boscata è consentita la preventiva trasformazione del bosco con le procedure, le autorizzazioni ed i criteri di cui alla Legge Regionale 21/3/200 n. 39 e al relativo Regolamento di attuazione 8/8/2003 n. 48/R.

**Misure di mitigazione ambientale:** nelle UTOE 1.1 Pieve-Molino, 1.2 Castello e 3.1 Secchietta tutti i nuovi insediamenti vengono dotati di reti separate per le acque piovane e per le acque reflue.

Nelle UTOE 1.1 e 1.2 per le acque reflue si dovrà chiedere preventivamente al Gestore il parere per l'allacciamento alla fognatura. E' data la possibilità di scomputare oneri anche di urbanizzazione secondaria per interventi di realizzazione di sistemi di depurazione d'interesse pubblico (effettuati dal Gestore o dal Proponente in convenzione).

Qualora la prima ipotesi non risulti praticabile e il gestore neghi l'autorizzazione all'allacciamento, si dovrà preventivamente dimostrare la possibilità di realizzare un impianto di smaltimento autonomo secondo le diverse possibilità ammesse dall'Allegato 2 (Disposizioni relative alle acque reflue domestiche) e dall'Allegato 3 (Trattamenti appropriati) del Regolamento regionale 46/R/2008 come modificato dal 76/R/2012 e s.m.i.

Nella UTOE 3.1 i nuovi edifici dovranno essere dotati di impianto di smaltimento autonomo secondo le diverse possibilità ammesse dall'Allegato 2 (Disposizioni relative

alle acque reflue domestiche) e dall'Allegato 3 (Trattamenti appropriati) del Regolamento regionale 46/R/2008 come modificato dal 76/R/2012 e s.m.i.

Nelle UTOE 2.1 Consuma e 3.1 Secchieta si dovrà chiedere preventivamente al Gestore il parere per l'allacciamento all'acquedotto e in caso di diniego si dovrà preventivamente dimostrare l'esistenza di approvvigionamento proprio. Tutti i nuovi edifici saranno dotati di raccolta dell'acqua piovana con riutilizzazione per usi non potabili, attraverso un serbatoio di raccolta così dimensionato:

- per ogni unità edilizia residenziale mono-bifamiliare, turistica, produttiva o commerciale: almeno mc 10. Per le unità produttive (Art. 21 del Regolamento regionale) dovrà essere previsto il trattamento delle acque accumulate e la riutilizzazione per usi non potabili nel ciclo produttivo o nei servizi igienici.

- unità edilizie residenziali plurifamiliari: almeno mc 5 per ogni alloggio dotato di resede privato;

- per pertinenze a verde condominiali: almeno mc 5 fino a 200 mq; almeno mc 10 per estensioni superiori

## **Art. 39**

### **Zone B0a**

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione per ampliamenti una tantum.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

#### **Parametri ed indici edilizi:**

Gli ampliamenti, qualora ammessi dalle presenti norme, seguiranno le norme sulle distanze dai confini privati stabilite dal Codice Civile; distanze minori, come anche la costruzione sul confine, saranno possibili previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto. E' ammessa, tranne per gli edifici di cui all' Art. 879 del CC e a meno che non vi si oppongano le normative in materia sismica, la comunione forzosa e la costruzione in aderenza di cui al Libro terzo, Sezione VI del CC. Le sopraelevazioni fino a 1,00 m di altezza non sono considerate ampliamenti ai fini delle norme sulle distanze e vengono effettuate sulle murature esistenti. La distanza da aree pubbliche non sarà inferiore a m

3,00; qualora esista un allineamento, questo sarà in ogni caso da rispettare.

Spazi di sosta privati minimi in caso di ampliamento o ricostruzione: 10 mq per ogni 100 mc edificati o ricostruiti.

E' consentito l' ampliamento fino a mc 100 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente, per esigenze igieniche o funzionali, organicamente collegato con l' edificio principale. Inoltre è consentita in caso di ristrutturazione la sopraelevazione dell' ultimo piano fino cm 60, quando ciò sia necessario per rendere abitabile il piano sottotetto. La sopraelevazione di cm 60 è ammessa anche per i fabbricati esistenti non residenziali di volume già superiore a mc 200 nel caso di trasformazione in abitazione, purché non venga superata la quota delle gronde di eventuali fabbricati adiacenti. I parametri per l' abitabilità sono quelli dettati per le Zone A di cui all' Art. 32, primo comma.

Nella Zona B0a in Località Molino, oltre a quanto sopra riportato, è consentito l' ampliamento una tantum fino a mc 100 del magazzino di proprietà comunale.

Per gli edifici a rudere e per le parti crollate degli edifici è ammessa la ricostruzione dei volumi documentabili o attendibilmente desumibili sulla base di elementi fisici o di credibili considerazioni storiche, tipologiche e architettoniche. Nelle ricostruzioni saranno mantenuti la posizione e l'ingombro della preesistenza, fatta salva la possibilità di non ricostruire eventuali superfetazioni e di ridurre la consistenza volumetrica per incrementare le distanze da confini o fabbricati, e i caratteri architettonici ed i materiali saranno quelli dettati dall' Art. 30 delle presenti norme o, in mancanza, desunti dagli elementi storicizzati dell' intorno. Ammessa con gli stessi criteri delle ricostruzioni la sostituzione dei corpi secondari in materiali incongrui. Per l' edificio distrutto dal fuoco nell' U.T.O.E. di Secchietta, già legittimato ma edificato parzialmente su diversa proprietà, la ricostruzione potrà avvenire in diversa posizione all' interno della B0a di pertinenza; in generale nella U.T.O.E. di Secchietta i materiali ammessi nelle ricostruzioni per le pareti esterne saranno la pietra, l' intonaco e il legno.

**Destinazioni d'uso:** oltre alla destinazione residenziale sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.

Da tali zone sono esclusi: attività alberghiere con più di 25 posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati, grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produce rumori ed odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure escluse dalle zone residenziali i grossi centri di vendita al dettaglio (supermercati ecc.), gli ospedali e le case di cura, locali di spettacolo non condizionati ed isolati acusticamente.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista o intonacate con colori tradizionali se già preesistenti sin dalla costruzione originaria; coperture a falde inclinate con manto in cotto e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno

## **Art. 40**

### **Zone B0b**

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume;
- nuova edificazione secondo le schede di valutazione, parte integrante del P.S.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

La nuova edificazione si attua per intervento diretto oppure, ove previsto nelle schede di valutazione di compatibilità del P.S., mediante piano attuativo o planivolumetrico.

#### **Parametri ed indici edilizi:**

Sono prescrittive le schede di valutazione di compatibilità del P.S.

Il diritto all' edificazione spetta al proprietario della particella nella quale ricade il fabbricato così come indicato nel R.U. La posizione dei fabbricati sarà quella indicata nelle tavole del R.U., con variazioni massime di ml 5. Ove siano previste più unità edilizie in allineamento, questo dovrà essere mantenuto da tutte le costruzioni. La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml 5,0, riducibile a quella del Codice Civile previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto; la distanza fra pareti finestrate ed edifici antistanti sarà di ml 10,00.

- Spazi di sosta privati minimi: 10 mq per ogni 100 mc edificati.

**Destinazioni d'uso:** residenziale.

**Materiali:** (ove non specificati nelle schede del P.S.): pareti esterne in pietra locale a vista, coperture a falde inclinate con gronde in legno o pietra, manto in cotto e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno.

## **Art. 41**

### **Zone B1**

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;

- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

**Tipi edilizi:** unifamiliare o bifamiliare isolato, con le caratteristiche tipologiche dell' edilizia residenziale anche nel caso di inserimento di funzioni diverse.

**Parametri ed indici edilizi:**

- $U_f = 0,15$  per l'UTOE di Secchieta;  $U_f = 0,2$  per le altre UTOE.
- Altezza massima: ml 6,80;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00, riducibile a quella del Codice Civile previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto;
- Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purchè non si riducano le distanze tra pareti e aperture antistanti a meno di ml 10,00 o non si peggiorino le eventuali minori distanze esistenti.;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada;
- Spazi di sosta privati minimi in caso di ampliamento, ricostruzione o nuova edificazione: 10 mq per ogni 100 mc edificati o ricostruiti.

**Destinazioni d'uso:** oltre alla destinazione residenziale sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.

Da tali zone sono esclusi: attività alberghiere con più di 25 posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati, grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produce rumori ed odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure escluse dalle zone residenziali i grossi centri di vendita al dettaglio (supermercati ecc.), gli ospedali e le case di cura, locali di spettacolo non condizionati ed isolati acusticamente.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista (o intonacate con colori tradizionali solo per ampliamenti se già preesistenti nella costruzione originaria); coperture a falde inclinate con manto in cotto e lattonomie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali). Nella UTOE di Secchieta nel terreno di pertinenza dovranno essere messe a dimora piante di specie autoctone, anche in funzione di schermatura verso i punti più sensibili; il progetto del verde farà parte integrante del progetto edilizio.

**Art. 42**

**Zone B2**

**Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

**Tipi edilizi:** unifamiliare o plurifamiliare, con le caratteristiche tipologiche dell' edilizia residenziale anche nel caso di inserimento di funzioni diverse. Nelle U.T.O.E. 1.1 e 1.2 non sono consentiti edifici a schiera.

**Parametri ed indici edilizi:**

- $U_f = 0,25$ ;
- Altezza massima: ml 7,50;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00, riducibile a quella del Codice Civile previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto;
- Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purchè non si riducano le distanze tra pareti e aperture antistanti a meno di ml 10,00 o non si peggiorino le eventuali minori distanze esistenti.;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dalle strade: ml 5,0 o secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada;
- Spazi di sosta privati minimi in caso di ampliamento, ricostruzione o nuova edificazione: 10 mq per ogni 100 mc edificati o ricostruiti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti se maggiori di ml 7,50 e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell' unità edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento. Si potrà superare di ml 1,00 l' altezza massima in caso di ristrutturazione, quando ciò sia necessario per rendere abitabile il piano sottotetto.

Per gli edifici delle zone B2 che hanno saturato l'indice fondiario, è consentita la realizzazione di ampliamenti, una tantum, pari a 60 mq. di Superficie utile lorda per ogni unità edilizia abitativa. L' ampliamento dovrà costituire parte integrante dell' unità immobiliare abitativa ampliata.

**Destinazioni d'uso:** oltre alla destinazione residenziale sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.

Da tali zone sono esclusi: attività alberghiere con più di 25 posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati, grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produce rumori ed odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure escluse dalle zone residenziali i grossi centri di vendita al dettaglio (supermercati ecc.), gli ospedali e le case di cura, locali di spettacolo non condizionati ed isolati acusticamente. Le attività alberghiere esistenti con più di 25 posti letto possono permanere nella zona senza ampliare il numero dei posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista o intonacate con colori tradizionali; coperture a falde inclinate con manto in cotto o similare e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali).

## **Art. 43**

### **Zone B3**

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

**Tipi edilizi:** unifamiliare o plurifamiliare, con le caratteristiche tipologiche dell' edilizia residenziale anche nel caso di inserimento di funzioni diverse. Nelle U.T.O.E. 1.1 e 1.2 non sono consentiti edifici a schiera.

#### **Parametri ed indici edilizi:**

- (U.T.O.E. 1.1 e 1.2)  $U_f = 0,3$ ; (U.T.O.E. 2.1)  $U_f = 0,4$ ;
- Altezza massima: ml 7,50;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00, riducibile a quella del Codice

Civile previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto;

- Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purchè non si riducano le distanze tra pareti e aperture antistanti a meno di ml 10,00 o non si peggiorino le eventuali minori distanze esistenti.;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dalle strade: ml 5,0 o secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada;
- Spazi di sosta privati minimi in caso di ampliamento, ricostruzione o nuova edificazione: 10 mq per ogni 100 mc edificati o ricostruiti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento. Si potrà superare di ml 1,00 l' altezza massima in caso di ristrutturazione, quando ciò sia necessario per rendere abitabile il piano sottotetto.

**Destinazioni d'uso:** oltre alla destinazione residenziale sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.

Da tali zone sono esclusi: attività alberghiere con più di 25 posti letto, tranne che siano distribuite su più fabbricati, grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produce rumori ed odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure escluse dalle zone residenziali i grossi centri di vendita al dettaglio (supermercati ecc.), gli ospedali e le case di cura, locali di spettacolo non condizionati ed isolati acusticamente.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista o intonacate con colori tradizionali; coperture a falde inclinate con manto in cotto e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali)

#### **Art. 44**

#### **Zone BS**

Nelle Zone Bs vige la stessa normativa delle zone B3, ma gli interventi, di maggior rilievo sotto il profilo dimensionale, funzionale ed urbanistico, sono subordinati all' approvazione preventiva di uno Schema di sistemazione urbanistica accompagnato da Atto d'obbligo.

Nell' Allegato 5A alle presenti N.T.A. sono indicate le perimetrazioni delle Unità di Piano, comprendenti le Zone Bs con le eventuali aree per strade, parcheggi o verde già

individuare dal R.U. che devono essere incluse nello Schema di sistemazione urbanistica e nel relativo Atto d'obbligo e realizzate dai proponenti l'intervento.

All'interno delle Unità di Piano, per l'istituto della perequazione, i diritti edificatori sono da distribuire proporzionalmente tra le proprietà immobiliari incluse, salvo diversi accordi tra privati, indipendentemente dalla destinazione ad esse riservata dal R.U. o dallo Schema di sistemazione.

Nelle Unità di piano possono essere costituiti Consorzi ai sensi della LR 65/2014 Art. 108.

In alternativa, le Unità di Piano possono essere articolate in Unità d'intervento sulla base delle proposte presentate da uno o più soggetti attuatori e valutate idonee per dimensione ed organicità dal Consiglio comunale previo parere degli organi consultivi. L'utilizzazione di un'Unità di piano per Unità d'intervento presuppone la dimostrazione dell'idoneità delle opere di urbanizzazione da realizzare ad una futura estensione al servizio dell'intera Zona e della congruità degli spazi pubblici previsti. L'atto d'obbligo in questo caso è riferito all'Unità di intervento.

Nell'attuazione degli Schemi di sistemazione urbanistica accompagnati da Atto d'obbligo è fatto obbligo ai privati della sistemazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche previste eventualmente in cartografia e comunque delle quantità minime di seguito indicate; il costo della sistemazione sarà da detrarre dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Negli interventi di nuova edificazione nelle zone BS dovranno essere reperiti spazi di parcheggio ad uso pubblico nelle seguenti quantità:

- per destinazioni residenziali: mq 3,00 di parcheggio ogni 100 mc di volume;
- per destinazioni artigianali e simili: mq 4,00 di parcheggio ogni 100 mq di superficie fondiaria;
- per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq 40,00 di parcheggio ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

I parcheggi eventualmente inclusi nelle Unità di piano, se inferiori allo standard, sono da intendersi quale dotazione minima, dovendosi comunque raggiungere lo standard sopra indicato. Se maggiori, sono da realizzare come previsti.

Di norma, data la modesta dimensione delle Bs, le aree per viabilità, parcheggio e verde non saranno assunte in carico dal Comune, ma rimarranno in proprietà e gestione condominiale dei proprietari sottoscrittori dell'atto d'obbligo, il quale ne prevederà l'uso pubblico. In questo caso queste aree concorreranno alla determinazione dei parametri di edificabilità della Bs. Su esplicita richiesta del Comune dovrà invece essere previsto, in tutto o in parte, il passaggio gratuito in proprietà e gestione al Comune.

Gli elaborati dello Schema di sistemazione urbanistica sono indicati nell'Art. 9 (Schemi di sistemazione urbanistica con atto d'obbligo) delle presenti Norme.

## **Art. 45**

### **Zone Bt1**

Comprendono gli ambiti edificati a destinazione ricettiva.

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

**Tipi edilizi:** edilizia specialistica ricettiva.

#### **Parametri ed indici edilizi:**

- $U_f = 0,8$ ;
- Altezza massima: ml 7,50;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00;
- Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purchè non si realizzino finestre o aperture;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada;
- Spazi di sosta privati minimi in caso di ampliamento della capacità ricettiva: un posto auto per ogni posto letto, più un posto auto ogni due posti tavola.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento. Si potrà superare di ml 1,00 l'altezza massima in caso di ristrutturazione, quando ciò sia necessario per rendere abitabile il piano sottotetto, con altezze utili interne medie di almeno ml.2,70 e minime di gronda di ml.2,20.

Per gli edifici che hanno saturato l'indice fondiario, è consentita la realizzazione di ampliamenti, una tantum, pari a 100 mq di Superficie utile lorda per ogni unità edilizia, purché organicamente correlati al manufatto di riferimento e coerenti con il carattere tipologico dello stesso; gli interventi dovranno essere sviluppati non alterando la

unitarietà dei fronti principali degli edifici ed essere organizzati preferibilmente in elevazione o sul retro degli stessi.

Le attrezzature per lo svago e lo sport, quali piscine, campi da tennis ecc., realizzabili in base all' art. 63 lettere e) ed f), potranno essere coperte fino al limite del 50% della superficie libera da fabbricati e fino ad un massimo di mq 2000, indipendentemente dagli indici urbanistici.

**Destinazioni d'uso:** turistica e ricettiva, con eventuale alloggio del gestore.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista o intonacate con colori tradizionali; coperture a falde inclinate con manto in cotto e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali)

## **Art. 46**

### **Zona Bt2**

Comprendono l' ambito edificato a destinazione ricettiva e di ristoro dello chalet del valico della Consuma.

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione per un massimo di mc 300.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 39 delle presenti N.T.A.

Tipi edilizi: E' consentito l' ampliamento dello chalet, anche in edificio autonomo funzionalmente collegato all' esistente, con caratteri uguali alla preesistenza e con altezza non superiore. L' intervento deve essere condotto in regime di convenzione con il Comune.

### CAPO III

#### NUOVI INSEDIAMENTI

##### Art. 47

##### interventi di nuova urbanizzazione

L'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione per la residenza (Zone C, C1, C2) ed il turismo (Zone Ct1, Ct2) dovrà avvenire, salvo disposizioni particolari, tramite Piano attuativo.

Nell' Allegato 5A alle presenti N.T.A. sono indicate le perimetrazioni delle Unità di Piano, comprendenti le Zone C con le eventuali aree per strade, parcheggi o verde già individuate dal R.U. che devono essere incluse nel Piano attuativo e nella relativa Convenzione e realizzate dai proponenti l' intervento. All' interno delle Unità di Piano, per l' istituto della perequazione, i diritti edificatori sono da distribuire proporzionalmente tra le proprietà immobiliari incluse, salvo diversi accordi tra privati, indipendentemente dalla destinazione ad esse riservata dal R.U. o dal Piano attuativo.

Nelle Unità di piano possono essere costituiti Consorzi ai sensi della LR 65/2014 Art. 108.

In alternativa, le Unità di Piano possono essere articolate in Unità d'intervento sulla base delle proposte presentate da uno o più soggetti attuatori e valutate idonee per dimensione ed organicità dal Consiglio comunale previo parere degli organi consultivi. L' utilizzazione di un' Unità di piano per Unità d'intervento presuppone la dimostrazione dell' idoneità delle opere di urbanizzazione da realizzare ad una futura estensione al servizio dell' intera Zona e della congruità degli spazi pubblici previsti. La Convenzione, in questo caso, è riferita all' Unità di intervento.

Per le zone del R.U. potenzialmente suscettibili di nuove edificazioni interessate da scarpate stradali, l'Ente proprietario non parteciperà alla eventuale richiesta di piano attuativo o intervento diretto lasciando, comunque, inalterata la potenzialità edificatoria dell'unità o del comparto qualora individuata con volumetria definita.

Nelle **“aree terrazzate con manufatti storicizzati”** eventualmente interessate da aree di nuova urbanizzazione non è consentita la nuova edificazione; nelle **“aree con morfologia a terrazzi o ciglioni”** si applicano le norme della Zona alla quale appartengono.

Ogni intervento in aree terrazzate con manufatti storicizzati o in aree con morfologia a terrazzi o ciglioni è comunque condizionato alle seguenti norme:

-I terrazzamenti ed i ciglioni sono soggetti a conservazione e a ricostruzione dei tratti

diruti, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi della L.R. 65/2014.

- Dei ciglioni è da conservare la vegetazione tipica, in particolare le specie quercine, le siepi di biancospino o di altre specie autoctone che forniscano nutrimento alla fauna.

Rispetto alle previsioni urbanistiche di incremento volumetrico prevale, in ogni caso, la normativa di fattibilità idrogeologica.

Nelle proprietà dove siano presenti abeti residui di vivai di alberi di Natale non più commercializzabili come tali la fattibilità degli interventi edilizi è condizionata alla eliminazione di tali alberature.

Qualora una zona di nuova urbanizzazione sia interessata da un'area boscata questa non può essere interessata da alcuna trasformazione, con l'eccezione della recinzione e di elementi di arredo, quali gazebo, fontane, vialetti e spazi di sosta con il fondo a terra o ghiaia. Fino a 2000 mq di superficie boscata è consentita la preventiva trasformazione del bosco con le procedure, le autorizzazioni ed i criteri di cui alla Legge Regionale 21/3/2000 n. 39 e al relativo Regolamento di attuazione 8/8/2003 n. 48/R.

Sono ugualmente da tutelare gli eventuali corsi d'acqua, le fasce di vegetazione ripariale ed i percorsi storici inclusi nella Unità di Piano.

**Misure di mitigazione ambientale:** nelle UTOE 1.1 Pieve-Molino, 1.2 Castello e 3.1 Secchieta tutti i nuovi insediamenti vengono dotati di reti separate per le acque piovane e per le acque reflue.

Nelle UTOE 1.1 e 1.2 per le acque reflue si dovrà chiedere preventivamente al Gestore il parere per l'allacciamento alla fognatura. E' data la possibilità di scomputare oneri anche di urbanizzazione secondaria per interventi di realizzazione di sistemi di depurazione d'interesse pubblico (effettuati dal Gestore o dal Proponente in convenzione).

Qualora la prima ipotesi non risulti praticabile e il gestore neghi l'autorizzazione all'allacciamento, si dovrà preventivamente dimostrare la possibilità di realizzare un impianto di smaltimento autonomo secondo le diverse possibilità ammesse dall'Allegato 2 (Disposizioni relative alle acque reflue domestiche) e dall'Allegato 3 (Trattamenti appropriati) del Regolamento regionale 46/R/2008 come modificato dal 76/R/2012 e s.m.i.

Nella UTOE 3.1 i nuovi edifici dovranno essere dotati di impianto di smaltimento autonomo secondo le diverse possibilità ammesse dall'Allegato 2 (Disposizioni relative alle acque reflue domestiche) e dall'Allegato 3 (Trattamenti appropriati) del Regolamento regionale 46/R/2008 come modificato dal 76/R/2012 e s.m.i.

Nelle UTOE 2.1 Consuma e 3.1 Secchieta si dovrà chiedere preventivamente al Gestore il parere per l'allacciamento all'acquedotto e in caso di diniego si dovrà preventivamente dimostrare l'esistenza di approvvigionamento proprio. Tutti i nuovi edifici saranno dotati di raccolta dell'acqua piovana con riutilizzazione per usi non potabili, attraverso un serbatoio di raccolta così dimensionato:

- per ogni unità edilizia residenziale mono-bifamiliare, turistica, produttiva o commerciale: almeno mc 10. Per le unità produttive (Art. 21 del Regolamento regionale) dovrà essere previsto il trattamento delle acque accumulate e la riutilizzazione per usi non potabili nel ciclo produttivo o nei servizi igienici.

- unità edilizie residenziali plurifamiliari: almeno mc 5 per ogni alloggio dotato di resede privato;

- per pertinenze a verde condominiali: almeno mc 5 fino a 200 mq; almeno mc 10 per estensioni superiori.

In tutte le UTOE nelle zone C il rapporto minimo di permeabilità è elevato al 40%, ottenibile anche attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti. In caso di impossibilità tecnica documentata di raggiungere il rapporto del 40%, è ammesso un rapporto di permeabilità compreso tra il 25% e il 40% se contestualmente si installano vasche di ritenzione temporanea che rallentino il deflusso delle acque meteoriche.

## **Art. 48**

### **Zone C**

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

**Tipi edilizi:** unifamiliare o plurifamiliare, con le caratteristiche tipologiche dell' edilizia residenziale anche nel caso di inserimento di funzioni diverse. Nelle U.T.O.E. 1.1 e 1.2 e nella Zona C di Via Poggio Tesoro (U.T.O.E. 2.1), non sono consentiti edifici a schiera.

#### **Parametri ed indici edilizi:**

- (U.T.O.E. 1.1 e 1.2)  $U_t = 0,3$ ; (U.T.O.E. 2.1)  $U_t = 0,4$ ;
- Altezza massima: (U.T.O.E. 1.1 e 1.2) ml 7,50; (U.T.O.E. 2.1) ml 8,20;

- Nella Zona C di Via Poggio Tesoro (U.T.O.E. 2.1): Ut = 0,25; H massima ml 7,50
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00;
- Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti:

come da Codice Civile purchè non si riducano le distanze tra pareti e aperture antistanti a meno di ml 10,00 o non si peggiorino le eventuali minori distanze esistenti.;

- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dalle strade: ml 5,0 o secondo gli allineamenti esistenti

fatte salve le Norme del Codice della Strada;

E' fatto obbligo del rispetto delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:

a) spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- per le destinazioni residenziali: mq. 3,00 per ogni abitante;
- per le destinazioni artigianali: mq. 10,00 per ogni 100 mq. di superficie

territoriale;

- per tutte le altre destinazioni: mq. 60,00 per ogni 100 mq. di superficie utile

lorda.

b) spazi di verde pubblico:

- per le destinazioni residenziali: mq. 5,00 per ogni abitante;
- per le destinazioni artigianali: mq. 3,00 per ogni 100 mq. di superficie

territoriale;

- per tutte le altre destinazioni: mq. 20,00 per ogni 100 mq. di superficie utile

lorda.

Per le destinazioni residenziali le aree a verde eccedenti i mq 3,0 per abitante potranno, su richiesta del Comune, essere "monetizzate".

Sono comunque da "monetizzare" le aree per urbanizzazione secondaria, intese come la differenza tra le aree a parcheggio e verde realizzate e lo standard di mq 18 ogni 100 mc di volume ammissibile.

All'interno dei lotti individuati dagli strumenti attuativi dovranno reperirsi inoltre spazi di parcheggio a servizio dell' edificio pari a mq.10,00 per ogni 100 mc. di volume edificabile.

**Destinazioni d'uso:** residenza e attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico. L'inserimento o la realizzazione di funzioni non residenziali non potrà comunque comportare un' utilizzazione in termini di superficie utile lorda superiore al 30% di quella complessiva all'interno del Piano attuativo.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista o intonacate con colori tradizionali; coperture a falde inclinate con manto in cotto o similare e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali). Nelle UTOE del Capoluogo nel terreno di pertinenza dovranno essere messe a dimora piante di specie autoctone, anche in funzione di schermatura verso i punti più sensibili; il progetto del verde farà parte integrante del progetto edilizio.

## **Art. 49**

### **Zona C1 delle Pianora a Campiano**

La zona C1 delle Pianora a Campiano, prevista nel R.U. 2007-2012 e oggetto di un Piano Attuativo approvato ma non convenzionato, non viene confermata nel R.U.-P.O. 2015-2020 e viene trasformata in Es, sigla che rappresenta le zone “incluse dal P.S. in area di trasformazione urbana, ma non incluse nel R.U. tra le zone destinate a nuovi insediamenti privati né ad interventi di pubblica utilità per adeguare il dimensionamento del R.U.-P.O. al suo orizzonte temporale quinquennale”. L’area rimane riattivabile con Variante al R.U.-P.O. Le norme seguenti rimangono come traccia compatibile con il Piano strutturale per un’eventuale Variante di riattivazione.

Gli interventi nella C1 delle Pianora, già assoggettati a valutazione nel P.S., saranno oggetto di un piano attuativo che investa anche le “aree di tutela e di servizio” contermini.

Nella C1 valgono le seguenti norme:

a. interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l’individuazione delle categorie d’intervento si fa riferimento all’ art. 23 delle presenti N.T.A.

b. tipologie architettoniche: edifici residenziali isolati o a schiera, con composizione organica e unitaria e con non più di due piani fuori terra, secondo i seguenti parametri:

- Volume massimo: per tutta la zona C1 mc 20000;
- Altezza massima: ml 6,00;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche e dalle strade: ml 5,00;

c. I materiali ammessi per la superficie esterna delle pareti sono la pietra (con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali) e l’intonaco (con coloriture della gamma delle terre); è ammesso anche il legno, con la conseguente applicazione delle norme di cui all’ articolo 65 delle presenti N.T.A.; per le gronde è ammesso il legno, con assito o scempiato in pianelle, e falde in pendenza coperte in cotto.

d. Il progetto conterrà la ricognizione dei percorsi segnalati dalle carte del catasto storico, verificandone la riconoscibilità. In questo caso ne salvaguarderà la morfologia, i materiali e le eventuali pavimentazioni tradizionali, le opere per la raccolta ed il deflusso

delle acque, la vegetazione di bordura. Qualora il percorso non sia riconoscibile, il progetto ne individuerà il tracciato sulla base del catasto storico riproponendone la memoria nel territorio, mediante la vegetazione o altro segno.

e. Nel perimetro d' intervento indicato nell' elaborato 5a sono compresi la Zona C1, l' area F1 per il verde e lo sport, le "aree di tutela e di servizio" contermini. Nella F1 sono ammesse anche aree attrezzate per il turismo all'aperto, con manufatti di servizio. Il piano attuativo preciserà, tra l' altro, i confini delle "aree di tutela e di servizio" contermini adeguandoli al confine catastale delle particelle incluse, la posizione e le caratteristiche delle strade, di un passaggio pedonale per Campiano da individuare da parte dei proponenti l'intervento e dei parcheggi di uso pubblico, la dotazione di impianti sportivi della Zona F1.

f. All' interno della Zona C1 sono da individuare spazi per parcheggi di uso pubblico non inferiori a mq 500; altri parcheggi di uso pubblico, di capacità non inferiore a 30 posti macchina, sono da prevedere all' interno della zona F1. Nella convenzione da stipulare con il Comune, sarà previsto che le aree per viabilità, parcheggio e verde non saranno assunte in carico dal Comune, ma rimarranno in proprietà e gestione condominiale dei proprietari sottoscrittori della convenzione, la quale ne prevederà l' uso pubblico. Solo su esplicita richiesta del Comune dovrà esserne in tutto o in parte previsto il passaggio gratuito in proprietà e gestione al Comune. Le "aree di tutela e di servizio" contermini saranno accessibili dalla viabilità e resteranno condominiali.

g. Nella individuazione delle aree edificabili il Piano terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate, e conterrà i movimenti di terra limitando a 1,20 metri l' altezza di eventuali scarpate o muri di sostegno; questi ultimi saranno realizzati o rivestiti in pietra con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali.

h. Lungo le strade interne saranno create barriere vegetali arboree con essenze locali; per le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati sono ammesse pavimentazioni in pietra grigia o in materiale simile, oppure sistemazioni a ghiaia o a prato.

## **Art. 50**

### **Zone C2 di Liconia**

Gli interventi nelle C2 di Liconia, già assoggettati a valutazione nel P.S., saranno oggetto di un piano attuativo. Se di iniziativa privata, il piano attuativo dovrà essere

preceduto da un planivolumetrico di riferimento di iniziativa comunale, anche redatto in convenzione con i privati.

Nella individuazione delle aree edificabili il Piano terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate.

Nelle C2 valgono le seguenti norme:

a. interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

b. tipologie architettoniche: edifici residenziali mono o bifamiliari, isolati o binati, con non più di due piani fuori terra, secondo i seguenti parametri:

- $U_t = 0,30$ ;
- Altezza massima: ml 7,00;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche e dalle strade: ml 5,00;

c. I materiali ammessi per la superficie esterna delle pareti sono la pietra (con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali) e l'intonaco (con coloriture della gamma delle terre); è ammesso anche il legno, con la conseguente applicazione delle norme di cui all' articolo 65 delle presenti N.T.A.; per le gronde è ammesso il legno, con assito o scempiato in pianelle, e falde in pendenza coperte in cotto.

d. Il progetto conterrà la ricognizione dei percorsi segnalati dalle carte del catasto storico, verificandone la riconoscibilità. In questo caso ne salvaguarderà la morfologia, i materiali e le eventuali pavimentazioni tradizionali, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, la vegetazione di bordura. Qualora il percorso non sia riconoscibile, il progetto ne individuerà il tracciato sulla base del catasto storico riproponendone la memoria nel territorio, mediante la vegetazione o altro segno.

e. La progettazione dell' area di pertinenza terrà particolarmente conto della vegetazione esistente e conterrà i movimenti di terra limitando a 1,20 metri l' altezza di eventuali scarpate o muri di sostegno; questi ultimi saranno realizzati o rivestiti in pietra con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali.

f. Le strade interne saranno asfaltate e lungo di esse saranno create barriere vegetali arboree con essenze locali; per le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati sono ammesse pavimentazioni in pietra o in materiale simile, oppure sistemazioni a ghiaia o a prato.

g. Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico valgono le norme dell' Art. 48 relative alle zone C.

## **Art.51**

### **Zona Ct1**

Comprendono gli ambiti non edificati a destinazione ricettiva, di ristoro e per piccole attività commerciali connesse. Nel R.U. è presente una Ct1 nella U.T.O.E. di Secchieta, attuabile per le modeste dimensioni con intervento edilizio diretto.

Gli interventi dovranno essere progettati in modo tale da inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale, rispettare il carattere della zona e le tipologie architettoniche esistenti ed essere adeguatamente schermati con fasce di verde.

#### **Tipo di intervento:**

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all' art. 23 delle presenti N.T.A.

#### **Tipi edilizi:**

edilizia specialistica ricettiva.

#### **Parametri ed indici edilizi:**

- Nella Ct1 della U.T.O.E. di Secchieta sono ammessi mq 300 di S.U.L. per attività ricettive e di ristoro, più mq 150 di S.U.L. per altre attività commerciali.
- Altezza massima: ml 7,50;
- Distanza dei fabbricati fra loro: ml 10,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 7,50;
- Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche e dalle strade: ml 5,00;

- Spazi di sosta privati minimi: un posto auto per ogni camera da letto, più un posto auto ogni due posti tavola, più una superficie di mq 40 per 100 mq di attività commerciale.

**Destinazioni d'uso:** turistica e ricettiva, con eventuale alloggio del gestore.

**Materiali:** pareti esterne in pietra locale a vista, in legno o con intonaci a calce; coperture a falde inclinate con manto in cotto o rame e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali). Nel terreno di pertinenza dovranno essere messe a dimora piante di specie autoctone, anche in funzione di schermatura verso i punti più sensibili; il progetto del verde farà parte integrante del progetto edilizio.

## **Art. 52**

### **Zone Ct2: campeggi di nuova realizzazione**

Sono le zone destinate a nuovi campeggi, secondo le disposizioni della L.R. 42/2000, art. 29. E' ammessa anche la destinazione totale o parziale ad Aree di sosta, secondo le disposizioni della L.R. 42/2000, art. 31.

#### **Tipo di intervento:**

Il progetto di piano attuativo esteso a tutta l' area o a una sua parte organicamente fruibile, dovrà contenere gli elementi atti alla conoscenza della consistenza dell' insediamento (la capacità ricettiva, la localizzazione delle piazzole, le attrezzature fisse, gli impianti di allacciamento e di smaltimento, le dotazioni antincendio e così via) e quelli necessari alla valutazione degli effetti ambientali e paesaggistici (alberature esistenti e di progetto, simulazioni prospettiche, acque superficiali, terrazzamenti e ciglioni e così via). In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature, scoperte o coperte, per lo svago e lo sport, quali piscine a campi da tennis.

In queste zone, su tutta l' area o su parte di essa, è inoltre consentita, con intervento diretto soggetto a permesso di costruire, la realizzazione di campi stagionali per gruppi di turismo giovanile, di volontariato e scoutistico. Le opere ammesse consistono unicamente in:

- recinzioni delle aree all'interno delle previsioni del R.U. con materiale ligneo, a rete e siepi.

- spianamento delle piazzole, contenuto in un massimo di mq 16 per piazzola che dovranno essere inerbite;

- realizzazioni di servizi igienici e docce, in box prefabbricati o in materiale smontabile o in legno su basamento in muratura;

- impianti di illuminazione, idrico, di scarico (è ammesso lo smaltimento chimico);

- tettoie e piccole costruzioni smontabili aventi carattere precario contenute in un

massimo del 5% dell'area di intervento.

#### **Art. 53**

##### **Zone Es**

Le aree agricole speciali sono quelle incluse dal P.S. in area di trasformazione urbana, ma non incluse nel R.U. tra le zone destinate a nuovi insediamenti privati né ad interventi di pubblica utilità per adeguare il dimensionamento del R.U. al suo orizzonte temporale quinquennale.

Dette aree sono inedificabili e in esse non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture, tranne quelle già previste dal R.U..

Eventuali manufatti edilizi esistenti potranno essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 54**

##### **Aree di servizio e tutela del sistema insediativo**

Le aree interne alle U.T.O.E. poste a definizione del contorno degli insediamenti e a loro tutela rispetto ad utilizzazioni invasive o non compatibili, istituite con l' art. 15 delle NTA del P.S., sono dette "aree di servizio e tutela del sistema insediativo" e sono destinate a conservare la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto, consentendo sia la localizzazione di destinazioni urbane a basso impatto a servizio degli insediamenti, sia la permanenza di attività agricole non invasive.

Rispetto a quelle previste nel P.S., nel R.U. modeste porzioni sono state destinate a verde, pubblico o privato. Con successive Varianti, nelle "aree di servizio e tutela del sistema insediativo" potranno essere individuate ulteriori destinazioni urbane a basso impatto a servizio degli insediamenti, quali aree destinate a parco, a parcheggio, ad attrezzature collettive e ad impianti di pubblico servizio, nonché ad aree attrezzate per il turismo all' aperto e a campeggi, ferma restando in dette Varianti l' esclusione della nuova edificazione nelle aree di tutela paesistica delle strutture urbane.

Fuori da queste individuazioni le "aree di servizio e tutela del sistema insediativo" possono essere destinate all' uso agricolo, con le limitazioni stabilite dalle norme del relativo Tipo e Variante di paesaggio agrario, ma non vi è consentita l' edificazione di residenze rurali, né di annessi al servizio dell' agricoltura.

E' consentita, con l' esclusione delle localizzazioni che comportino opere infrastrutturali non meramente accessorie, a meno che non sia esplicitamente esclusa dalle norme sul sistema ambientale, la realizzazione di un solo manufatto con destinazione di ricovero di attrezzature per ciascuna proprietà che comprenda anche una

residenza nella stessa U.T.O.E. La superficie utile lorda non potrà superare i 20 mq. L' altezza non supererà i ml 2,10 in gronda e 2,70 nel colmo, la pendenza sarà del 30%, la struttura portante e le eventuali pareti esterne saranno in legno ed il manto di copertura potrà essere in cotto o presentare una copertura vegetale (erica scoparia e simili). La realizzazione non potrà comportare movimenti di terra, tranne che per la realizzazione del piano interno, né opere esterne quali muri, marciapiedi e simili. Qualora realizzata in aree terrazzate con manufatti storicizzati o in aree con morfologia a terrazzi o ciglioni l' intervento è inoltre condizionato alle seguenti norme:

-I terrazzamenti ed i ciglioni sono soggetti a conservazione e a ricostruzione dei tratti diruti, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi della L.R. n. 65/2014.

- Dei ciglioni è da conservare la vegetazione tipica, in particolare le specie quercine, le siepi di biancospino o di altre specie autoctone che forniscano nutrimento alla fauna.

- Nelle proprietà dove siano presenti abeti residui di vivai di alberi di Natale non più commercializzabili come tali la fattibilità dell' intervento è condizionata alla eliminazione di tali alberature.

Queste strutture non possono subire mutamenti di destinazione d' uso.

Le stesse norme di tutela dei terrazzamenti e dei ciglioni valgono anche per la realizzazione dei parcheggi e degli altri interventi ammessi.

Qualora l' "area di servizio e tutela del sistema insediativo" faccia parte del resede di un' abitazione, valgono in essa le norme relative al Verde Privato e vi sono consentite le "strutture per la vita all' aperto" di cui all' Art. 63.

Per gli edifici compresi nelle "aree di servizio e tutela del sistema insediativo", se non classificati di valore, è ammessa la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l' esclusione dei punti 1), 2), e con il punto 3) limitato ad una sopraelevazione massima di ml 0,60, condizionata ad una ridefinizione dei caratteri architettonici esterni dell' unità, da rendere coerenti con quelli dell' edificato circostante. Per le eventuali unità abitative esistenti sono ammessi la sopraelevazione della copertura fino a cm 60 e l' ampliamento funzionale fino a 50 mc; nel caso l' ampliamento avvenga al piano rialzato o primo è ammessa la formazione di un corrispondente ampliamento al piano terra o seminterrato, per un massimo di ulteriori 50 mc. Per gli annessi esistenti di dimensione maggiore di 200 mc (con l' esclusione delle localizzazioni che comportino opere infrastrutturali non meramente accessorie qualora interessino aree di tutela paesistica delle strutture urbane) è ammessa la trasformazione in abitazione con le stesse possibilità di sopraelevazione ed ampliamento delle unità abitative, condizionata ad una ridefinizione dei caratteri architettonici esterni dell' unità, da rendere coerenti con quelli dell' edificato

circostante.

E' altresì consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, linee telefoniche, gasdotti e in generale impianti a rete e loro attrezzature di servizio e, esternamente alle Aree di tutela di strutture urbane, è consentita la realizzazione di impianti tecnici puntuali di interesse comune a servizio delle telecomunicazioni con le norme di cui all' Art. 73.

## **CAPO IV**

### **LE STRUTTURE DI RELAZIONE**

#### **Art. 55**

##### **Disciplina degli interventi pubblici in materia di attrezzature e servizi**

Il R.U. oltre alla previsione di spazi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse all'interno delle varie Unità insediative, individua apposite aree destinate ad Attrezzature e Servizi di interesse generale. In base alle loro diverse caratteristiche funzionali tali aree vengono distinte e dotate di una specifica disciplina normativa negli articoli che seguono.

Gli interventi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amm.ne comunale, anche da altri Enti pubblici, religiosi o da Amministrazioni dello Stato. Sono consentiti interventi anche da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio comunale sulla base di un Progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizio dell'area interessata. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere Convenzione o Atto d'obbligo con il quale si impegnano, tra l'altro, a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico. Il Comune avrà comunque facoltà di non accogliere le istanze dei privati e di gestire in proprio l'utilizzazione delle aree.

Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti Progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura. Tale progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali strada, piazza, parco ecc. e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale così come quelli per attività comunitarie dovranno essere realizzati nel rispetto del D.P.R. 24.07.96 n° 503 e successive modifiche ed integrazioni al fine di garantire la piena fruibilità da parte di soggetti portatori di handicap.

Il complesso delle Attrezzature pubbliche (Zone F) viene così articolato:

- **F1:** Aree a parco e per il gioco e lo sport

- **F2:** Aree per l'istruzione
- **F3:** Aree per attrezzature d'interesse comune
- **F4:** Impianti di interesse comune
- **P:** Aree per Parcheggi.
- **T:** Aree attrezzate per il turismo all'aperto

Le aree F1, F2, F3, P concorrono alla formazione degli standard di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444, Art. 3, relativi agli insediamenti residenziali. Il dimensionamento del R.U. è condotto sulle aree previste in cartografia, senza tener conto:

- degli spazi aggiuntivi per verde e parcheggi da prevedere nelle Zone C e C2,
- dei parcheggi da prevedere nella Zona C1
- di una parte degli spazi di uso pubblico da prevedere nelle Zone Bs
- del valore doppio attribuibile agli spazi reperiti in Zona A e B (D.M. 1444/68 art. 4 ultimo comma).

La realizzazione degli interventi nel settore delle attrezzature pubbliche, salvo specifiche diverse indicazioni contenute nelle Schede relative alle Unità d'intervento, avverrà direttamente senza il rispetto di particolari indici e parametri e sarà regolata in base alle esigenze funzionali, alle Normative tecniche specifiche di ogni singola categoria di opera e più in generale sarà regolata dalle leggi in materia di Opere Pubbliche.

Dovranno in ogni caso essere sempre salvaguardati i valori ambientali e paesaggistici degli ambiti interessati sotto il profilo delle altezze e dei manufatti nonché per quanto attiene all'uso di materiali, coloriture, sistemazioni a verde delle aree di pertinenza; tale condizione dovrà essere attentamente rispettata anche per gli interventi per attrezzature tecnologiche e per impianti di pubblici servizi. Per gli interventi su edifici pubblici con più di 70 ~~50~~ anni si dovrà richiedere il preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

## **Art. 56**

### **Zone F1: Aree per parchi pubblici con o senza attrezzature sportive**

#### Aree per parchi pubblici senza attrezzature sportive.

Sono destinate alla conservazione e alla formazione di giardini e parchi. In queste zone sono realizzabili, ordinariamente per iniziativa pubblica, aree attrezzate per il gioco libere e per il riposo degli anziani, per la pratica sportiva e la ricreazione. Sono ammesse piccole attrezzature, servizi igienici, chioschi di vendita di S.u.I. massima di mq 30. Le Zone F1 previste nel R.U. sono attuabili per progetti di stralci funzionali.

Nell'ambito della predisposizione dei progetti, il Consiglio Comunale potrà deliberare di chiamare Associazioni o privati a partecipare alla realizzazione dei progetti, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune nella quale vengano garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i modi di attuazione dell'intervento.

### Zone sportive

Nelle zone individuate con l'apposito simbolo, destinate ad attività sportive, è consentito realizzare attrezzature, edifici e impianti con i seguenti indici:

Uf : 0.5 mq/mq

Rc max = 20% della Sf

H max = ml.7,00 salvo particolari esigenze determinate dal tipo di impianto

Parcheggi = 1 posto macchina ogni 5 utenti o spettatori o secondo Norme CONI

L'edificazione è ammessa con intervento edilizio diretto, salvo che la Zona sia inclusa in una più vasta area soggetta a Piano Attuativo. Le Zone F1 sportive previste nel R.U. sono attuabili per progetti di stralci funzionali.

Nell'ambito della predisposizione dei Progetti, il Consiglio Comunale potrà consentire a Associazioni, Enti o privati la realizzazione delle attrezzature sportive, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune, nella quale vengano garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi e i modi dell'intervento.

La F1 di Secchietta è destinata ad impianti sciistici, con attrezzature di risalita, parcheggi, porzioni a parco pubblico. La parte della F1 esterna al perimetro della U.T.O.E. è destinata unicamente a piste da sci e relativi impianti di risalita. Nelle porzioni boscate non sono ammesse nuove costruzioni.

Nelle aree di tutela paesistica delle strutture urbane e nelle aree terrazzate con manufatti storicizzati incluse in zone sportive, solitamente corrispondenti ad insediamenti già esistenti, non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Sono consentite soltanto le dotazioni minime previste nel presente articolo per le "Aree per parchi pubblici senza attrezzature sportive".

## **Art. 57**

### **Zone F2: Aree per l'istruzione**

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido, scuole materne, elementari, medie e relativi servizi e attrezzature.

La conservazione e l' ampliamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione sono ammessi con intervento edilizio diretto sulla base di parametri funzionali. Per la nuova edificazione sarà prevista una dotazione di parcheggi pari almeno a 1/5 della Superficie Utile dell' edificio.

Nella zona F2 del Brustichino sono inoltre da osservare le seguenti norme:

a. Sono da conservare la morfologia a ciglioni e gli eventuali terrazzi esistenti, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. Sono da conservare le specie quercine e le formazioni lineari di biancospino o di

altre specie autoctone; in caso di necessità, il progetto prevederà la ripiantumazione all'interno dell'area delle essenze tutelate che siano interessate dalla costruzione della struttura.

b. Il progetto conterrà la ricognizione del percorso segnalato dalle carte del catasto storico, verificandone la riconoscibilità. In questo caso ne salvaguarderà la morfologia, i materiali e le eventuali pavimentazioni tradizionali, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, la vegetazione di bordura. Qualora il percorso non sia riconoscibile, il progetto ne individuerà il tracciato sulla base del catasto storico riproponendone la memoria nel territorio, mediante la vegetazione o altro segno.

c. L'edificio scolastico, realizzato secondo indici e parametri funzionali, avrà non più di due piani fuori terra. I materiali ammessi per la superficie esterna delle pareti sono la pietra (con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali), l'intonaco (con coloriture della gamma delle terre), e il legno; per le falde in pendenza il cotto e il rame. Sono da fare salve la specificità e la riconoscibile qualità progettuale proprie dell'edilizia specialistica, secondo le prescrizioni dell'articolo 55 (Zone F) comma 10 delle presenti norme.

d. La progettazione dell'area di pertinenza terrà particolarmente conto della vegetazione esistente e conterrà i movimenti di terra limitando a 1,50 metri l'altezza di eventuali scarpate o muri di sostegno; questi ultimi saranno realizzati o rivestiti in pietra con le lavorazioni e le modalità di posa tradizionali.

e. Per le aree scoperte sono ammesse modeste porzioni di asfalto, pavimentazioni in pietra o in materiale simile, oppure sistemazioni a ghiaia o a prato; sarà creata una barriera vegetale arborea con essenze locali lungo la viabilità.

## **Art. 58**

### **Zone F3: Aree per attrezzature di interesse comune**

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse generale, necessari alla vita associativa della comunità, realizzati da Amministrazioni ed Enti pubblici.

Specifici simboli all'interno delle zone F3 possono limitarne la destinazione ad una o più categorie di attrezzature e servizi, quali i servizi sanitari, poliambulatori, pronto soccorso, le strutture per servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sia gestiti dalle Pubbliche Amministrazioni sia da Enti, Associazioni o privati in convenzione.

Le attrezzature cimiteriali hanno una zona di rispetto che non fa parte della F3, ma nella quale possono essere realizzati ampliamenti delle strutture stesse. *Qualora nella nuova fascia di rispetto della struttura cimiteriale ampliata siano compresi edifici di*

*abitazione, dovrà essere concessa apposita deroga da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della A.S.L. di competenza.*

Nella F3 e nella fascia di rispetto della struttura cimiteriale possono essere realizzati parcheggi di servizio, con fondo inghiaiato o con pavimentazione drenante. Nella F3 della Pieve la progressione degli interventi è regolata dalle prescrizioni contenute negli elaborati dello studio geologico di supporto al regolamento urbanistico-piano operativo.

Nelle zone F3 il Piano si attua con intervento edilizio diretto, su istanza che disponga di almeno l'80% della Zona F3, sulla base di parametri funzionali, con l'applicazione dei seguenti indici:

Parcheeggi = 20 mq/100 mc

H max mt. 8.00

L'area residua dovrà essere sistemata a verde.

Nell'ambito della predisposizione dei progetti, il Consiglio Comunale potrà deliberare di chiamare Associazioni o privati a partecipare alla realizzazione degli stessi, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune nella quale vengano garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i modi di attuazione dell'intervento.

## **Art. 59**

### **Zone F4: Aree per impianti tecnici di interesse comune**

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di impianti tecnici di interesse comune.

La realizzazione è ammessa con intervento edilizio diretto, soggetto a permesso di costruire, sulla base di parametri funzionali. Gli impianti sono realizzati e gestiti sia dalle Pubbliche Amministrazioni sia da Enti, associazioni o privati anche in convenzione con il Comune.

Nelle aree di tutela paesistica delle strutture urbane e nelle aree terrazzate con manufatti storicizzati incluse in zone F4, solitamente corrispondenti ad impianti già esistenti, non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Sono consentite soltanto addizioni funzionali necessarie per mantenere la funzionalità dell'impianto.

Saranno osservate le disposizioni dell' Art. 55, ultimo comma.

Ferme restando le norme del presente articolo, le seguenti aree hanno destinazione specifica:

1- La F4 posta al margine verso valle della UTOE Pieve è destinata ad area ecologica per la raccolta differenziata. Nella fase di realizzazione è prescritto il mantenimento della cortina naturale di vegetazione esistente lungo la strada. L'attività richiede un monitoraggio iniziale (per almeno un anno dal momento in cui l'area è a regime) allo scopo di verificare che i mezzi di carico, con la frequenza di smaltimento che il piano

zonale dei rifiuti vorrà prevedere , non costituiscano intralcio allo scorrimento veicolare sulla strada principale.

2- La F4 posta in località Casodi, UTOE Castello, è destinata ad un impianto fotovoltaico fino a 700 mq di pannelli. Eventuali manufatti di servizio dovranno essere realizzati salvaguardando i muri di terrazzamento.

In fase di progetto sarà valutata la visuale dell'area dai punti di vista principali delle strade di collegamento interne degli abitati circostanti, come da quelle eventualmente situate a monte, allo scopo di valutare la possibilità di impiantare un sistema di nuove essenze che si inseriscano armonicamente nel contesto e contribuiscano a mitigarne l'impatto visivo. Si vietano soluzioni di vegetazione a cortina, che risulterebbero più impattanti dell'intervento stesso e si consigliano macchie di vegetazione puntuali . E' prescritto un monitoraggio almeno ogni 5 anni per evidenziare eventuali criticità nel funzionamento.

#### **Art. 60**

##### **Impianti di distribuzione di carburante e servizi legati alla mobilità**

Il R.U., in coerenza con gli indirizzi del P.S. ed in applicazione del D.Lgs. n.32/98 per la Razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti, individua le aree ritenute idonee alla installazione di tali impianti in quanto poste lungo vie di traffico esterne ai Centri abitati o ai margini di questi. Gli impianti possono essere previsti come strutture di tipo puntuale ovvero inseriti in complessi polifunzionali destinati a Servizi per la Mobilità comprendenti attività connesse alla manutenzione dei veicoli (officine meccaniche, lavaggi, gommisti, carrozzerie etc.), alla vendita di cicli e di veicoli a motore e relativi accessori, punti di ristoro, vendita di tabacchi e giornali e di prodotti per Camping e tempo libero.

Ai fini dell'edificazione degli impianti di distribuzione carburante valgono le seguenti norme:

- $U_f = 0,20$ ;
- Altezza dei manufatti di servizio (escluso pensiline): ml. 5,50;
- Distanza dei manufatti dal limite interno del marciapiede o dal ciglio stradale o dai confini: ml. 5,00 salvo quanto prescritto dal Codice della strada.

## **CAPO V**

### **NORME RELATIVE A PIU' AMBITI**

#### **Art. 61**

##### **Definizioni**

Ai fini delle presenti N.T.A. uno spazio al piano terreno di un edificio con almeno un lato aperto sostenuto da colonne o pilastri, viene definito "portico".

Viene definita "loggia" uno spazio aperto almeno da un lato, ricavato all'interno della sagoma dell'edificio.

Viene definita "tettoia" un elemento di copertura autonomo aperto da tutti i lati, sostenuto da una struttura ad elementi puntiformi in legno, ferro, muratura o cemento armato; "tettoia a sbalzo" se sostenuto da una struttura sporgente da un muro dell'edificio senza sostegni a terra.

Viene definito "gazebo" una tettoia autonoma, di forma quadrata o poligonale, con struttura in legno e copertura a padiglione.

Viene definito "pergolato" uno spazio di sosta o di passaggio in un giardino, di solito costituito da sostegni verticali in ferro o legno, sormontato da elementi piani o curvi distanziati atti a sostenere essenze vegetali rampicanti, che ne formano la copertura.

#### **Art. 61bis**

##### **Recepimento di norme per le aree a vincolo paesaggistico e per i SIR**

Nelle aree a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/04, Art. 136 e 142, e nei Siti di interesse Regionale, sono integralmente recepite le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse contenute nell'Allegato al PIT con valenza paesaggistica n. **1a** "Norme comuni energie rinnovabili: impianti di produzione elettrica da biomasse".

Nelle aree a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/04, Art. 136 e 142, sono integralmente recepite le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti eolici contenute nell'Allegato al PIT con valenza paesaggistica n. **1b** "Norme comuni energie rinnovabili: impianti eolici".

#### **Art. 62**

##### **Verde privato**

Il R.U. individua aree ed ambiti a verde privato destinati a rimanere liberi

dall'edificazione ma organicamente rapportati ai singoli insediamenti. Tali aree riguardano:

a)

e pertinenze degli edifici;

b)

ree diverse a separazione dei diversi insediamenti, a margine delle strade o con altra funzione diversa da quella di cui alla lettera a).

Le aree di cui alla lettera a) sono destinate alla formazione di cortili, piazzali, orti, giardini, parchi privati, aree e parcheggi pertinenziali. In tali aree è vietata la costruzione di volumetrie destinate ad essere abitate ; sono consentiti unicamente elementi di arredo quali fontane, vialetti e le strutture per la vita all' aperto di cui al successivo articolo, quando non possono obiettivamente essere collocate all'interno del lotto e in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono.

Negli edifici posti in area di verde privato è consentita la ristrutturazione edilizia, come definita al precedente art. 23, punto d) con l' esclusione dei nn. 2 e 3.

Le aree di cui alla lettera b) devono essere conservate nel loro assetto attuale. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione dell' eventuale dotazione botanica e degli elementi di arredo esistenti. Qualora previste a margine delle strade, possono essere utilizzate per l' ampliamento di queste e per la realizzazione di strutture di servizio della strada, oltre che per nuovi innesti di viabilità autorizzati dall' Ente proprietario della strada.

## **Art. 63**

### **Strutture per la vita all' aperto**

a) E' consentita la possibilità di realizzare gazebo, con fondo in terra, pietra o laterizio, in materiale ligneo verniciato trasparente con copertura in laterizio, in lastre di pietra o erica scoparia, aventi una superficie max. di mq. 15 ed una altezza max nel colmo di m. 2,70 e di m. 2,20 in gronda, nelle aree di pertinenza delle zone B, C e nel resede dei fabbricati ricadenti in zona agricola. Nelle Zone Bt1 la superficie massima è di mq 30 e le altezze max al colmo e in gronda rispettivamente di ml 3,50 e 2,50.

b) E' consentita la possibilità di realizzare pergolati, con fondo in terra, pietra o laterizio, in materiale ligneo verniciato trasparente o in ferro color grafite aventi una altezza max di m. 2,50 nelle aree di pertinenza delle zone A, B, C, Bt e nel resede dei fabbricati ricadenti in zona agricola

c) E' consentita la possibilità di realizzare forni, in materiali simili a quelli degli edifici abitativi presenti, nelle aree di pertinenza delle zone A, B, C, e nel resede dei fabbricati ricadenti in zona agricola.

d) Piccoli ripari per gli accessi delle abitazioni costituiti da tettoie a sbalzo, sporgenti

alla tegola di gronda non più di ml 1,0, potranno essere consentiti in tutti i fabbricati, ad esclusione di quelli indicati come fabbricati di valore architettonico e di rilevante valore o comunque soggetti a restauro. Salvo quanto sopra specificato, non sono consentiti, su tutti gli edifici di valore del territorio rurale e negli edifici in zona A ripari sopra le aperture realizzati con tegole o con altro materiale in aggetto dalla muratura.

e) La realizzazione di campi da tennis privati o condominiali è ammessa nelle zone B, C, E, con un progetto di sistemazione ambientale dettagliato, particolarmente per quanto riguarda movimenti di terra, muretti di sostegno, recinzioni. Riporti e sbancamenti saranno contenuti nell' altezza di ml 1,00. Nelle zone E sono ammessi inoltre maneggi e altre strutture scoperte sportivo-ricreative, che saranno sistemate per quanto possibile e compatibile nelle vicinanze degli edifici e dovranno inserirsi con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, contenendo sbancamenti, riporti, collocazione in punti di crinale o emergenti e salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione. I campi saranno scoperti, salvo quanto stabilito per le Zone Bt1. I maneggi saranno privi di copertura, salvo norme specifiche per la zona di appartenenza.

f) La realizzazione di piscine private o condominiali è ammessa nelle zone B, C, E, e nelle aree di pertinenza, esterne alle zone A, di edifici compresi in zona A. E' richiesto un progetto di sistemazione ambientale dettagliato, particolarmente per quanto riguarda movimenti di terra, muretti di sostegno, recinzioni. Riporti e sbancamenti saranno contenuti nell' altezza di ml 1,00. La superficie pavimentata attorno alla piscina sarà lastricata in pietra; il rivestimento sarà di colore concordato con l' Ufficio Comunale, nella gamma dei beige e dei verdi. Le dimensioni della vasca, rettangolare, non supereranno i ml 5,0\*10,0 nelle aree di pertinenza, esterne alle zone A, di edifici compresi in zona A e ml 10,0\*20,0 nelle altre zone. L' eventuale copertura della piscina è considerata a tutti gli effetti come nuova costruzione, salvo quanto stabilito per le Zone Bt1.

Per gli interventi di cui alle lettere e) e f), oltre ai manufatti tecnologici a supporto degli impianti di cui sopra saranno ammesse nelle zone B, C, E, minime strutture strettamente necessarie alla funzionalità delle attività quali servizi igienici, docce, spogliatoi e simili fino ad un massimo di S.u.l. pari mq. 15.00 e con altezza non superiore a ml. 2,40.

Nel verde privato di pertinenza di un fabbricato sono consentite le stesse strutture per la vita all' aperto di cui al presente articolo ammesse nella zona urbanistica nella quale ricade il fabbricato stesso.

Tutti gli interventi del presente articolo, tranne le eventuali coperture degli impianti di cui alle lettere e) ed f), prescindono dagli indici di volume e superficie. Per le strutture edilizie appoggiate al suolo la distanza minima dal confine di proprietà è di ml 5,00, salvo accordi tra confinanti, e di ml 10,00 da pareti finestrate.

## **Art. 64**

### **Muri di sostegno e di parapetto**

In tutto il territorio comunale, con l'eccezione delle zone D, i muri di sostegno e di parapetto saranno realizzati o rivestiti in pietra a vista. Nelle zone D sono ammessi muretti porta recinzione in calcestruzzo.

## **Art. 65**

### **Nuove abitazioni con pareti in legno**

Fermo restando che la struttura portante in legno è consentita per qualunque manufatto da erigersi nel territorio comunale, purché ammessa dalle normative specifiche, è consentita la realizzazione di civili abitazioni con struttura e pareti esterne in legno nelle aree destinate alla nuova edificazione poste nelle U.T.O.E. 2.1 della Consuma e 3.1 di Secchieta e nella Zona C1 delle Pianora di Campiano e nella zona C2 di Liconia.

Tali costruzioni saranno soggette al rispetto di tutte le norme urbanistiche della zona di appartenenza e a quelle del R.E., salvo quanto di seguito specificato che prevale sulle Norme di Zona:

**Tipologia:** abitazione unifamiliare isolata o binata con eventuale piano interrato o seminterrato, piano terra ed eventuale piano abitabile a tetto. Altezza massima in gronda ml 6.

#### **Caratteri e materiali:**

Sono da evitare le tipologie, i caratteri architettonici e gli elementi accessori e decorativi estranei alla tradizione locale; in questo senso le seguenti prescrizioni sono da considerarsi non esaustive:

Pareti esterne: tavola o faccia del tronco liscia o a gocciolatoio

Strutture orizzontali in legno

Copertura: manto in in cotto, a capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Non è ammesso il semipadiglione. Aggetto massimo della gronda ml 0,80. Aggetto massimo della gronda del timpano, per coperture a capanna, ml 0,60.

Pilastrini di eventuali porticati: lisci su tutte le facce.

Ringhiere in ferro liscio e lineare.

Infissi esterni: Sportelli in legno di modello tradizionale, porte e finestre in legno.

Smensolature di travi esterne e di gronde di tipo semplice e lineare.

Docce, pluviali ed opere di lattoneria in rame o tinteggiati di marrone.

Parti fuori terra di basamenti o del piano interrato o seminterrato: in pietra locale o c.a. rivestito in pietra locale.

## **Art. 66**

## **Riqualificazione di manufatti incongrui e realizzazione di rimesse e legnaie**

In tutte le zone urbanistiche, con l'eccezione delle Bs e dei nuovi insediamenti comunque classificati, per le strutture accessorie ed i manufatti incongrui e precari di nessun valore architettonico di pertinenza delle singole unità edilizie è consentito l'intervento di sostituzione edilizia in quanto finalizzato al miglioramento degli assetti edilizi ed ambientali. Il recupero delle volumetrie incongrue dovrà essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto, se mancanti o inadeguati, e per la sistemazione di tutti i materiali, particolarmente legna da ardere, precariamente disposti all'interno del lotto di pertinenza.

Le Norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati da condono edilizio, hanno valore di "disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi" di cui all'art. 29 della Legge 47/85 e succ. modificazioni.

Per gli edifici delle zone B0a e B2 che non dispongono delle volumetrie incongrue da riqualificare e che hanno saturato l'indice fondiario, è consentita la realizzazione di ampliamenti, una tantum, pari a 40 mq di Superficie utile lorda per ogni unità edilizia abitativa delle zone B2, e a 20 mq per le zone B0a, finalizzati come al primo comma, purché coerenti con il carattere tipologico del manufatto di riferimento. Gli interventi, da considerare in ogni caso di adeguamento funzionale e di ampliamento, dovranno essere sviluppati non alterando la unitarietà dei fronti principali degli edifici ed essere organizzati, in elevazione, preferibilmente sul retro degli stessi o, nell'impossibilità, nel resede di pertinenza. L'altezza non supererà i ml 2,10 in gronda e 2,90 nel colmo, la pendenza sarà del 30%. La costruzione in ampliamento sarà in pietra o con pareti intonacate a seconda dei caratteri del manufatto di riferimento, mentre la costruzione nel resede avrà la struttura e le eventuali pareti in legno. Il manto sarà realizzato in cotto del tipo prevalente nell'intorno; è ammessa un'unica apertura, chiusa con portone ad ante in legno, di max mq 4,50. L'ampliamento nel resede è consentito anche per edifici posti in zone urbanistiche diverse, che non dispongono delle volumetrie incongrue da riqualificare o che hanno saturato l'indice fondiario, ma che dispongono di resede di pertinenza posto in Zona B0a o B2.

Gli interventi del presente articolo prescindono dagli indici edilizi, e sono realizzabili rispettando le distanze previste per la zona di appartenenza. Per i volumi realizzati in base al presente articolo non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso.

Eventuali strutture coperte appoggiate a terra per particolari esigenze stagionali saranno ammesse secondo tipologie indicate dall'Amm.ne comunale, con autorizzazione temporanea di durata non superiore a otto mesi, non rinnovabile prima di quattro mesi dalla scadenza.

### **Art. 66bis**

#### **Norme per l'installazione a terra di pannelli fotovoltaici**

L'installazione di impianti fotovoltaici con installazione a terra, ai sensi della L.R. 11/2011, è consentita fino alla potenza di 5 kW fuori dalle aree ed immobili vincolati con D.Lgs 42/2004 Art. 10 e 11.

Impianti superiori a 5 kW e fino a 20 kW sono ammessi nelle aree esterne al vincolo D.Lgs 42/2004 Art. 136, ancorché incluse nei "coni visivi e panoramici" individuati ai sensi della L.R. 11/2011 Art. 7 comma 1 o vincolate ex D.Lgs 42/2004 Art. 142.

Per le attività connesse all'agricoltura, come definite dalla L.R. 11/2011 e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 32/E del 6/7/2009 par. 4, sono ammissibili nel territorio comunale impianti fino a 200 kW purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e sia privo di platee in cemento a terra.

#### **Art. 66ter**

##### **Aree percorse dal fuoco**

Ogni progetto che interessi aree percorse dal fuoco deve dare conto della natura dell'area e della sua posizione nel catasto delle aree percorse dal fuoco e verificare la conformità con le norme del presente articolo. Scopo del censimento delle aree percorse dal fuoco è quello di fornire indicazioni sulle scadenze delle prescrizioni relative ai divieti di cui all'art. 76, commi 4,5 e 7 della LR n. 39/00 e all'art. 10 della Legge n.353/2000, che dispongono:

a) Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno **quindici anni**. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nei boschi percorsi dal fuoco e nei pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, stipulati **entro quindici anni** dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. Sia nei boschi percorsi dal fuoco che nei pascoli, situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie alla difesa dagli incendi boschivi e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: 1) per un periodo di **quindici anni** ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; 2) per un periodo di **dieci anni** la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive. Nei boschi percorsi da incendi è vietato: a) per **dieci anni** il pascolo di qualsiasi specie di bestiame, fatte salve le deroghe previste dal regolamento forestale in caso di favorevole ricostituzione del soprassuolo boschivo Sia nei boschi percorsi dal fuoco che nei pascoli, situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, sono vietate per **cinque anni** le attività di rimboschimento e di

ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla Regione negli altri casi, per accertate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Nei boschi percorsi da incendi è vietato per **cinque anni** l'esercizio dell'attività venatoria, qualora la superficie bruciata sia superiore ad ettari uno, in presenza della tabellazione di cui all'art.70 bis, comma 2.

## **TITOLO III**

### **IL SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO**

#### **Art. 67**

##### **Individuazione e normativa**

Le aree costituenti il Sistema ambientale e del paesaggio, genericamente definite "Zone E", sono le aree esterne alle U.T.O.E. e nelle loro diverse classificazioni sono individuate:

**a)** nelle Tavole B2, B3 e B8 del Piano Strutturale le "aree d' interesse ambientale e di pregio naturalistico" le quali comprendono:

1- le aree classificate "b,c,d" del sistema regionale delle Aree Protette

2- i boschi di pregio, i pascoli d' altura e gli altri ambienti di pregio naturalistico individuati come Siti di Interesse Regionale;

3- i boschi e le praterie naturali esterni alle perimetrazioni 1 e 2 (poiché la cartografia, per effetto della scala di rappresentazione, può risultare a tratti non perfettamente corrispondente alla realtà, per bosco deve intendersi qualsiasi area con le caratteristiche definite dell'art. 3 della L.R. 39/2000 "Legge Forestale della Toscana". Qualora si dimostri che, ai sensi di detta legge, aree rappresentate come bosco non lo siano nelle realtà, dette aree saranno considerate appartenenti al tipo e variante di paesaggio agrario che prevalentemente caratterizza le aree agricole dell' intorno).

4- le emergenze geologiche

**b)** nelle Tavole 2 del Piano Strutturale il "reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale"

**c)** negli studi di supporto geologici e idraulici al Piano Strutturale le "aree individuate nella carta della pericolosità geologica, idraulica e della vulnerabilità degli acquiferi "

d) nelle Tavole B7 e 5 del Piano Strutturale i “ tipi e le varianti del paesaggio agrario” e le “tessiture agrarie”.

e) nelle Tavole B5, 3 e 4 del Piano Strutturale i “terrazzamenti e ciglioni”.

La normativa da applicare per le categorie a), b), c) è quella contenuta nel Titolo II delle N.T.A. del P.S., rispettivamente agli Artt.:

**16- Le aree d' interesse ambientale e di pregio naturalistico**

**17- Il reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale. La riduzione dell' impermeabilizzazione superficiale**

**18- Le aree individuate nella carta della pericolosità geologica e idraulica,** che il R.U. assume integralmente.

Il R.U. fa inoltre propria la “Relazione d' incidenza S.I.R. 79”, Allegato 4 alle N.T.A. del P.S..

Nell'ambito del SIR 79 sono favoriti la razionalizzazione e l'ammodernamento degli impianti ricetrasmittenti, la dismissione di antenne, infrastrutture e fabbricati non più utilizzati o fatiscenti e la loro eventuale sostituzione, con le seguenti regole:

- la dismissione di fabbricati e manufatti avverrà previa indagine preliminare che accerti l'eventuale utilizzo degli stessi quale ricovero per la fauna selvatica, nel qual caso saranno da adottare misure compensative mediante l'apposizione nelle vicinanze di nidi e rifugi artificiali;

- dovrà essere evitato l'abbattimento dei grandi alberi; se assolutamente inevitabile, si procederà come nel caso precedente a misure compensative per la fauna selvatica e alla ripiantumazione delle medesime specie e in quantità non inferiore, anche in diversa posizione;

- le aree dei manufatti demoliti e delle relative piazzole e vie di accesso saranno inerbite mediante semina di specie tipiche delle praterie autoctone;

- va evitata la costruzione di nuova viabilità ad eccezione del ripristino delle viabilità esistenti e della creazione di nuove viabilità strettamente indispensabili per la realizzazione di cantieri o per la successiva manutenzione degli impianti, la cui necessità dovrà essere dimostrata in fase progettuale. Al termine dei lavori è fatto obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi o, qualora ciò fosse impossibile per assicurare la manutenzione futura, saranno adottate misure di mitigazione e di compensazione da realizzarsi nella medesima area interessata dall'intervento;

- la costruzione di eventuali nuovi fabbricati di servizio va realizzata all'interno della proiezione del traliccio ed entro un raggio di 50 metri da esso, adottando i criteri di costruzione più funzionali all'ambientazione e limitando i volumi allo stretto necessario;

- la realizzazione delle opere di norma avverrà in periodi diversi da quello di riproduzione della fauna selvatica, compreso tra il 1° marzo e il 31 luglio; saranno

possibili deroghe circoscritte ad ambiti limitati previa verifica dell'assenza di specie di interesse conservazionistico; i lavori all'interno dei fabbricati saranno invece possibili durante tutto l'anno.

Occorre evitare per quanto possibile l'installazione di nuove antenne e nuovi impianti ricetrasmittenti oltre a quelli esistenti. In caso di comprovati motivi di interesse pubblico è necessario assoggettare i progetti alla valutazione d'incidenza effettuata previa acquisizione del parere obbligatorio della Provincia ai sensi dell'Art. 15 c.2 e c.4 bis della L.R. 56/2000.

Sito WIND Monte Secchieta e postazione RTV38 in località Secchieta: sono ammessi gli interventi in progetto a condizione che siano rispettate le "Misure di mitigazione e raccomandazioni per quanto concerne flora, vegetazione e fauna" prodotte in seno ai relativi Studi d'incidenza, integrate con le prescrizioni di cui ai punti A) e B) contenute nel parere della Provincia ai sensi dell'Art. 15 c.2 e c.4 bis della L.R. 56/2000.

La normativa da applicare per la categoria d) è quella degli Artt.:

**19- I tipi e le varianti di paesaggio agrario**

**20- Tessiture agrarie,**

che il R.U. assume integralmente e per la quale il presente Titolo contiene negli Articoli seguenti le integrazioni demandate al R.U..

La normativa da applicare per la categoria e) è quella dell' Art.:

**21- Terrazzamenti e ciglioni,**

che il R.U. assume integralmente, con le specificazioni dell' Art. 38 delle presenti N.T.A. per le aree comprese nelle zone B delle U.T.O.E. e dell' Art. 47 per le aree di nuova urbanizzazione.

**Art. 68**

**Nuove abitazioni rurali**

La realizzazione di nuove abitazioni rurali delle Aziende agrarie o l'ampliamento di quelle esistenti, quando ammesse dalle norme del relativo Tipo e Variante di paesaggio agrario e della relativa Tessitura agraria sopra richiamate, e a meno che non sia esplicitamente esclusa dalle norme sul sistema ambientale, dovrà sempre avvenire prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente eventualmente presente all'interno dell'Azienda ivi compresi i manufatti accessori di qualsiasi dimensione e caratteristica, purchè legittimati in base alle vigenti norme edilizie, tramite ristrutturazione edilizia o urbanistica secondo quanto previsto dalla vigente legislazione sulle zone agricole. Qualora la nuova abitazione rurale sia ottenuta mediante recupero di

edificio esistente di valore "A", "B", "C", valgono le norme per gli interventi nelle Zone A e sugli edifici di valore del territorio rurale.

In mancanza di edifici idonei da recuperare, valgono le norme seguenti.

Nelle zone E, esternamente alle Aree di tutela di strutture urbane, aggregati di valore storico o architettonico, aggregati minori o edifici isolati del territorio rurale, l'ammissibilità di nuove abitazioni rurali è regolata dalla Legge attraverso i Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 76 della LR 65/2014 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

Per il rilascio dei permessi di costruire i Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale saranno presentati al Comune dall'Imprenditore agricolo professionale (IAP) e saranno redatti secondo gli indirizzi, i criteri e i parametri contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Allegato C; per quanto ivi non previsto, valgono i parametri stabiliti dal Regolamento Regionale DPGR 9/2/07 n.5/R.

I contenuti del Programma aziendale pluriennale sono quelli stabiliti dalla L.R. 65/2014 Art. 74.

L'ambientazione di nuove abitazioni rurali comporta l'inserimento di un manufatto pensato in funzione di esigenze attuali in un territorio di antica formazione umana, con alti valori paesaggistici e quasi sempre in posizione isolata, e perciò più emergente, e costituisce una delle operazioni più delicate consentite dal P.S., sia pure con alcune esclusioni e limitazioni in materia di localizzazione per alcuni tipi e varianti di paesaggio agrario contenute negli art. 19 e 20 delle N.T.A. del P.S. che sono fatte salve.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche e dimensionali coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti. Tale compatibilità dovrà essere dimostrata mediante:

a) una relazione nella quale si analizza il tipo architettonico scelto nella sua evoluzione e diffusione nel territorio comunale, mostrando come gli adattamenti alle attuali esigenze e normative non ne stravolgano i caratteri;

b) una documentazione fotografica, attinta dal repertorio tipologico contenuto nella schedatura facente parte del quadro conoscitivo del P.S., che dimostri la congruenza del tipo prescelto con quelli presenti nella stessa fascia altimetrica o nella stessa zona del territorio comunale.

Quando le dimensioni, spesso contenute, degli antichi tipi edilizi non dovessero adattarsi ad esigenze diverse, quali le maggiori altezze ed estensione dei fondi di servizio e dei loro portoni, o la maggiore superficie utile dell'alloggio, il fabbricato conterrà unicamente l'appartamento, sviluppato su due piani, mentre tutti i locali di servizio

troveranno posto in un secondo manufatto, staccato, disposto come a creare un piccolo aggregato, con caratteristiche proprie dell' annesso agricolo.

L' altezza massima per l' edificio principale è di ml 6,80 e per l' eventuale edificio accessorio di ml 4,00. Sono fatte salve le maggiori altezze dovute alla presenza accertata nel tipo edilizio di elementi quali torrette colombarie e simili. La superficie dei vani abitabili di ciascuna unità abitativa, così come definiti ai sensi del DM 5 luglio 1975 e dai regolamenti comunali, non può eccedere i mq 150 né essere inferiore a mq 60.

I materiali utilizzabili sono i seguenti, tra i quali scegliere in congruenza col tipo edilizio:

- pareti esterne: in pietra locale a vista con giunti a calce, aperture di dimensioni e forma tradizionali con riquadrature in pietra (o con mazzette in laterizio e davanzale e architrave in pietra solo se proprie del tipo edilizio)

- gronde: in lastre di pietra, in piastrelle di cotto, in correnti di legno con seggiola e assito, in correnti di legno con seggiola in legno e piastrelle di cotto da cm 15x30

- coperture e manti: in lastre di pietra, in tegole e coppi di laterizio staccati

- camini con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati di ogni tipo tranne gli esalatori in cotto) .

- docce e pluviali: in rame o color rame

- finestre: in legno naturale, ad una o due ante

- oscuramenti: persiana fiorentina se storicamente documentata nel tipo edilizio; nel caso più frequente che nessun dispositivo fosse presente, è ammesso l' uso di sportelloni in legno naturale, con ferratura nascosta tra il telaio interno e le doghe verticali esterne

- portoni: in legno naturale, ad una o due ante

- pavimentazioni esterne: in pietra naturale grigia o ricostruita per i marciapiedi e per le altre eventuali pavimentazioni entro il limite di mq 80 oltre i marciapiedi; ghiaia, terra battuta inerbita.

-Dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti tesi a conseguire il risparmio energetico e dovranno essere utilizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in accordo con le normative nazionali ed regionali e con il PIER.

Il progetto dovrà rappresentare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario (terrazzamenti, rete scolante, viabilità, ecc.), il loro stato di conservazione, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio.

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e valorizzazione degli elementi individuati e, in via prioritaria, la riduzione od eliminazione dei fattori di rischio o di degrado esistenti.

Sono oggetto di conservazione:

- a) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc.)

b) le alberature e formazioni vegetali sia di tipo colturale che non, in particolare quelle caratterizzanti l'assetto territoriale;

c) la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzioni di fruibilità pubblica, evitando o, se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità.

## **Art. 69**

### **Nuovi annessi agricoli soggetti alla presentazione del programma aziendale**

Nelle zone E, esternamente alle Aree di tutela di strutture urbane, aggregati di valore storico o architettonico, aggregati minori o edifici isolati del territorio rurale e a meno che non sia esplicitamente esclusa dalle norme sul sistema ambientale, l' ammissibilità di nuovi annessi agricoli di cui all' Art. 73 comma 4 della L.R. 65/2014 che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli IAP è regolata dalle norme del relativo Tipo e Variante di paesaggio agrario e della relativa Tessitura agraria sopra richiamate e dalla Legge attraverso i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale ("Programma aziendale").

I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale costituiscono condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi, avranno i contenuti previsti dall' Art. 9 del Regolamento Regionale DPGR 9/2/07 n.5/R, saranno redatti secondo gli indirizzi, i criteri e i parametri contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Allegato C.

La realizzazione del Programma aziendale sarà garantita da un'apposita convenzione o atto d' obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, con i contenuti stabiliti dalla L.R. 65/2014 Art. 74 comma 6. Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

In caso di aziende agricole esistenti in Zona E all'interno delle aree di tutela paesistica è consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione. I rapporti dimensionali, i materiali e gli infissi saranno quelli stabiliti nel presente articolo.

Resta fermo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

La funzione produttiva presenta oggi esigenze molto diverse rispetto al passato, soprattutto per le dimensioni, e quindi anche l'inserimento di nuovi annessi agricoli costituisce un' operazione delicata, consentita dal P.S. con alcune esclusioni e limitazioni in materia di localizzazione per alcuni tipi e varianti di paesaggio agrario contenute nell' art. 20 delle N.T.A. del P.S. che sono fatte salve e specificate nel successivo Articolo 71.

Sono da osservare le seguenti regole:

- localizzazione: gli annessi saranno posti, salvo dimostrate esigenze produttive, in prossimità di altri edifici dell'azienda oppure (ma solo quando il rapporto dimensionale e formale sia congruente) in aggiunta a complessi edilizi; sono comunque escluse localizzazioni in posizioni di crinale o di grande evidenza (versanti panoramici, aree di tutela delle strade di interesse paesistico ecc.); nei casi più delicati dovranno essere previste fasce alberate di schermatura con garanzie del loro mantenimento.

- dimensioni: i rapporti dimensionali tra le diverse fronti e l'altezza saranno congruenti con quelli dell'edilizia tradizionale; la struttura sarà articolata in più corpi collegati quando vi siano esigenze dimensionali maggiori di mq 120 (stalle, fienili ecc.) documentate da P.M.A.A.

- materiali: tradizionali, e in particolare fronti esterne in pietra, o in legno secondo le tipologie costruttive tradizionali, o intonacate e tinteggiate a calce con coloriture concordate con l'Ufficio comunale; manti di copertura in lastre di pietra, in cotto, o in altri materiali rivestiti con copertura vegetale (erica scoparia, ginestra dei carbonai ecc) con garanzie del loro mantenimento. In caso di contiguità con altri edifici aziendali e aggregati con pareti esterne prevalentemente in pietra, anche il nuovo annesso avrà pareti in pietra.

- infissi: in legno o ferro color marrone (non ammesse zincature a vista).

- distanze:

distanza da fabbricati esistenti: ml 10,00 da edifici di diversa proprietà; ml 10 da pareti finestrate di edifici antistanti della stessa proprietà; come da Codice Civile da pareti non finestrate di edifici della stessa proprietà; ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati della stessa proprietà solo se siano congrui i rapporti dimensionali e gli edifici non siano tra quelli classificati "A", "B", "C" del territorio rurale,

distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00, riducibile a quella del Codice Civile previo accordo tra confinanti;

distanza dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;

distanza dei fabbricati dalle strade: secondo le Norme del Codice della Strada.

## **Art. 70**

### **Annessi agricoli realizzabili in assenza dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale**

Nelle zone E, esternamente alle Aree di tutela di strutture urbane, aggregati di valore storico o architettonico, aggregati minori o edifici isolati del territorio rurale è ammessa, alle condizioni dettate dalla L.R. 65/2014 e dal Regolamento di attuazione e con le specificazioni contenute nel presente articolo, la costruzione di:

#### **1- annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie**

**ovvero eccedenti le capacità produttive dell' azienda (L.R. 65/2014 Art. 73 comma 5).**

La costruzione degli annessi di cui al presente punto 1) è consentita agli imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) alle condizioni dettate dall' Art. 5 del Regolamento Regionale DPGR 9/2/07 n.5/R.

La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività elencate all'Art. 5 del Regolamento regionale.

Per le localizzazioni ed i materiali valgono le prescrizioni contenute nel precedente Art. 69.

Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

## **2- annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (L.R. 65/2014 Art. 78 ).**

La costruzione degli annessi di cui al presente punto 2) è consentita a IAP, privati e ad aziende agricole che non risultino in possesso delle superfici minime necessarie per la costruzione di annessi agricoli di cui al precedente articolo 69, alle condizioni dettate dall' Art. 6 del Regolamento Regionale DPGR 9/2/07 n.5/R e secondo la seguente disciplina.

Nelle zone E, con l' esclusione delle localizzazioni che comportino opere infrastrutturali non meramente accessorie, la realizzazione di un manufatto con destinazione di ricovero di attrezzature è consentita anche per ciascuna proprietà di dimensione inferiore ai minimi fondiari. Per le proprietà, anche frazionate nel territorio comunale, da 1500 a 5000 mq di Superficie Agraria Utilizzabile la Superficie utile lorda non potrà superare i 20 mq; per le proprietà da 5000 a 10000 mq i 30 mq; per le proprietà maggiori di 10000 mq si potrà raggiungere una S.u.l. di 40 mq. La superficie del lotto d'intervento non potrà comunque essere inferiore a 20 volte la superficie del manufatto da realizzare. L' altezza non supererà i ml 2,10 in gronda e 2,70 nel colmo, la pendenza sarà del 30% a due falde, la struttura portante e le pareti esterne saranno in legno, oppure in pietra a vista o in muratura intonacata; e la copertura presenterà esternamente una gronda in legno e una copertura vegetale (erica scoparia e simili) o di laterizio; queste strutture non possono subire mutamenti di destinazione d' uso.

Sono inoltre ammesse, per proprietà anche frazionate nel territorio comunale di almeno 5000 mq, esternamente alle Aree di tutela di strutture urbane, aggregati di valore storico o architettonico, aggregati minori o edifici isolati del territorio rurale e a meno che non sia esplicitamente esclusa dalle norme sul sistema ambientale, piccole "stazioni di posta" per il pernottamento degli equini, in particolare dei praticanti il "trekking a cavallo". Dette strutture avranno una dimensione massima di quattro box da 3,0x3,0 metri, messi

in linea, con porticato su pilastri, coperti a due falde; la struttura portante e le pareti esterne saranno in legno e la copertura presenterà esternamente tegole in laterizio o una copertura vegetale. Saranno localizzate ad almeno 100 metri dai confini delle U.T.O.E., non possono subire mutamenti di destinazione d'uso e in esse è proibito l'allevamento.

Per tutti i manufatti con copertura vegetale, qualora questa non sia mantenuta nel tempo lasciando a vista il sottostante strato impermeabile, il Comune inviterà il proprietario alla sua ricostituzione assegnando un congruo termine, decorso il quale procederà senz'altro ad ordinare la demolizione del manufatto.

I manufatti previsti nel presente Articolo non avranno dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche saltuario.

Nella localizzazione dei manufatti si dovranno adottare criteri non casuali, ma ricercare il rapporto con le eventuali preesistenze e con i percorsi consolidati, disponendoli sul terreno secondo rapporti di ottimizzazione rispetto alla morfologia dello stesso, che non dovrà essere modificata.

Il permesso di costruire sarà rilasciato dietro presentazione da parte del titolare dell'azienda agricola o del proprietario del fondo di una istanza in cui vengano indicate:

- a) le motivate esigenze produttive che rendono necessario l'intervento;
- b) le caratteristiche costruttive e le dimensioni dell'annesso;
- c) l'attestazione di conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014, al Regolamento regionale n. 5/R/2007, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

### **3- Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale (L.R. 65/2014 Art. 70):**

E' consentita l'installazione di dei seguenti annessi agricoli purché gli stessi siano a servizio di aziende agricole:

#### 1) Manufatti temporanei

I manufatti posti in area di vincolo paesaggistico dovranno presentare le seguenti caratteristiche tipologiche e strutturali:

- a) copertura in legno o erica oppure in lastre di materiale leggero di colore rosso;
- b) struttura portante in legno o metallo, entrambe di colore scuro;
- c) altezza massima ml. 4,50;

Le strutture saranno semplicemente appoggiate a terra, prevedendo esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. questi manufatti sono soggetti a semplice comunicazione al Comune di attività edilizia libera, oppure a S.C.I.A. se mantenuti per un periodo superiore a due anni. L'imprenditore agricolo si impegna alla rimozione dei manufatti al termine del periodo di utilizzazione.

## 2) Ulteriori manufatti necessari alla conduzione aziendale

Tali manufatti, che comportano modificazioni permanenti sul suolo, dovranno rispettare per le localizzazioni ed i materiali le prescrizioni contenute nel precedente Art. 69. L'altezza massima sarà di ml. 4,50.

L'installazione dei manufatti suddetti potrà essere realizzata previa acquisizione del relativo titolo abilitativo, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 65/2014 art. 70 e dal regolamento di attuazione.

L'imprenditore agricolo si impegna alla loro rimozione al termine del periodo di utilizzazione e al contestuale ripristino dello stato dei luoghi.

## **4- serre temporanee e serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari (L.R. 65/2014 Art. 70 ).**

Le serre si distinguono in serre di carattere permanente con copertura fissa, serre di carattere permanente con copertura stagionale, serre temporanee destinate ad essere mantenute per il ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno.

Per le serre di carattere permanente con copertura fissa si applicano le norme di cui al precedente articolo 69 o quelle di cui al precedente n. 1 del presente articolo, secondo la qualità del richiedente.

Per le serre si applicano le seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4 m. in gronda e i 7 m. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- le distanze minime dai fabbricati non devono essere inferiori a m. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo, e m. 10 da tutte le altre abitazioni; tale distanza è ridotta a m. 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- le distanze minime dai confini non devono essere inferiori a m. 3 se l'altezza massima al culmine è superiore a m. 5, a m. 1,5 se questa altezza è m. 5 o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada;
- le serre temporanee possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti;

L'installazione delle serre potrà essere realizzata previa comunicazione al Comune di attività edilizia libera o acquisizione del relativo titolo abilitativo, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 65/2014 art. 70 e dal regolamento di attuazione.

**5-** Per tutti i manufatti regolati dal presente articolo, ad eccezione delle serre temporanee o con copertura stagionale, valgono le seguenti prescrizioni relative alle distanze:

- Distanza da fabbricati esistenti: ml 10,00 da edifici di diversa proprietà; ml 10 da pareti finestrate di edifici antistanti della stessa proprietà; come da Codice Civile da pareti non finestrate di edifici della stessa proprietà; ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati della stessa proprietà solo se siano congrui i rapporti dimensionali e gli edifici non siano tra quelli classificati "A", "B", "C" del territorio rurale.

- Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml 5,00, riducibile a quella del Codice Civile previo accordo tra confinanti;

- Distanza dai confini di aree pubbliche: ml 5,00;

- Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo le Norme del Codice della Strada.

Non sono soggette alla presente disciplina le serre temporanee stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

## **Art. 71**

### **Limitazioni ed esclusioni relative ai tipi e varianti di paesaggio agrario**

Per i diversi Tipo e Variante di paesaggio agrario valgono, in aggiunta e come specificazione delle norme del P.S. richiamate nel precedente Art. 67 ed alle norme di cui ai precedenti Artt. 68, 69, 70, le seguenti limitazioni ed esclusioni:

Tipo 10 Variante A1 (Coltivi della montagna a campi chiusi): nuove abitazioni rurali e nuovi annessi agricoli sono da localizzare, dovunque la struttura aziendale lo consenta, in contiguità con edifici esistenti o comunque in localizzazioni che non richiedano la realizzazione di nuova viabilità e siano realizzabili con sbancamenti limitati. Per i manufatti destinati a stalle e fienili sono da consentire esclusivamente localizzazioni a basso impatto visivo e con limitati sterri e riporti. Per gli annessi sono ammesse strutture portanti e pareti di legno e manti con copertura vegetale. I ricoveri di attrezzature su proprietà inferiori ai minimi fondiari (Art. 70, n.3) sono da consentire in contiguità dei fabbricati esistenti e a servizio degli orti familiari e delle colture vivaistiche. E' da tutelare integralmente il sistema delle siepi.

Tipo 10 Variante B (Sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati): non sono ammesse nuove abitazioni rurali. Al loro interno sono da tutelare le sistemazioni a terrazzi e a ciglioni, tutta la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), il sistema scolante, il sistema dei sentieri e dei piccoli annessi agricoli di antica formazione. Nelle fasce terrazzate, nelle proprietà dove siano presenti abeti residui di vivai di alberi di Natale non più commercializzabili come tali, la fattibilità degli interventi di cui agli Artt. 69 e 71 è condizionata alla eliminazione di tali alberature.

Tipo 11 Variante a (Aree di transizione: pascoli): in tali aree va esclusa l'edificazione di ogni tipo di manufatti edilizi, fatte salve le costruzioni e le strutture per l'allevamento,

alla condizione che il colmo sia comunque a una quota di almeno 10 metri inferiore a quella del crinale. Per i manufatti ammessi sono da consentire esclusivamente localizzazioni a basso impatto visivo e con limitati sterri e riporti.

Tipo 11 Variante b (Aree di transizione: arbusteti): sono da consentire esclusivamente localizzazioni a basso impatto visivo e con limitati sterri e riporti alla condizione che il colmo sia comunque a una quota di almeno 10 metri inferiore a quella del crinale. Per gli annessi sono ammesse strutture portanti e pareti di legno e manti con copertura vegetale o in cotto.

## **Art. 72**

### **Interventi sul patrimonio edilizio del territorio rurale diverso da quello classificato di valore**

Il patrimonio edilizio del territorio rurale diverso da quello classificato di valore comprende gli edifici non schedati o comunque non classificati "A", "B", o "C".

Per tali edifici sono ammesse le destinazioni d'uso stabilite all' Art. 47 delle presenti norme per gli edifici "A", "B", "C" del territorio rurale.

La documentazione da allegare ai progetti d'intervento conterrà estratti del catasto storico e del catasto d'impianto ed eventuale altra documentazione che a giudizio dell'avente titolo possa arricchire la conoscenza della storia e dell'evoluzione del manufatto. Per gli edifici presenti almeno nel catasto d'impianto per i quali sia riscontrabile la permanenza di elementi di valore storico, tipologico o formale, di recinzioni e di accessi aventi memoria storica, di opere e di elementi decorativi, il progetto ne prevederà la conservazione ed il restauro.

Per tali edifici è comunque inibita la demolizione e gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento eventualmente ammessi dalle presenti norme saranno svolti subordinatamente alla conservazione degli elementi e dei caratteri di cui al precedente comma.

Sul **patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola** si applicano le disposizioni di cui all' Art. 71 e 72 della L.R. 65/2014.

Per gli **interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola** si applicano le disposizioni di cui all'Art. 83 della L.R. 65/2014.

Sul **patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola** sono consentiti gli interventi previsti dalla LR 65/14 art. 79.

Le addizioni volumetriche ammesse su edifici esistenti e legittimati in base alle vigenti norme sono le seguenti:

- fino a mq 40 di superficie utile abitabile e mq 40 di superficie per usi accessori per gli edifici di civile abitazione, per ogni unità abitativa esistente;

- fino a mq 40 di superficie utile abitabile e mq 40 di superficie per usi accessori per ogni edificio con destinazione turistico ricettiva, commerciale, direzionale, artigianale;

- fino a mq 40 di superficie utile o accessoria per gli edifici con destinazione diversa dalle precedenti, quali magazzini, manufatti accessori e simili, solo in caso di ristrutturazione edilizia senza mutamento d'uso in abitazione.

È consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola senza aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, purché gli edifici siano già raggiungibili con normali mezzi meccanici; devono essere presenti o realizzabili l'allacciamento alla rete elettrica ed idonei sistemi di approvvigionamento di acqua e di smaltimento delle acque usate. E' obbligatoria la realizzazione di un serbatoio di accumulo delle acque piovane di almeno 5000 lt e l'installazione di pannelli solari termici.

- è consentita la realizzazione di una rimessa per autoveicoli nel resede delle unità abitative esistenti. Per la rimessa così realizzata non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso. I caratteri architettonici ed i materiali saranno simili a quelli del fabbricato principale, con una superficie utile massima di mq. 25 ed una altezza massima in gronda di m. 2,10 ed un'altezza massima nel colmo di m. 2,50 e dotata di una sola apertura non superiore a mq. 4,50. In alternativa, potrà essere realizzata una semplice tettoia con struttura in legno e manto in cotto di superficie utile lorda massima di mq 30

- per gli edifici a rudere e per le parti crollate degli edifici è ammessa la ricostruzione dei volumi documentabili o attendibilmente desumibili sulla base di elementi fisici o di credibili considerazioni storiche, tipologiche e architettoniche.

Tutte le addizioni funzionali risponderanno a criteri compositivi di armonizzazione con il fabbricato esistente e di riqualificazione di situazioni di degrado presenti.

Nelle ricostruzioni i caratteri architettonici ed i materiali saranno desunti dagli elementi storicizzati dell'intorno.

Per gli edifici compresi nel S.I.R. 79 sono ammessi la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ex Art. 23 punto d), con l'esclusione dei punti 1), 2),3). Non è ammesso l'incremento delle superfici esterne pavimentate.

## **Art. 73**

### **Infrastrutture ed impianti**

a) Infrastrutture viarie e impianti a rete

Nelle zone E, a meno che non sia esplicitamente esclusa dalle norme sul sistema ambientale, sono consentiti il miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti da parte del Comune e di altri Enti pubblici. Nuove infrastrutture viarie dovranno essere previste nel R.U. o in sue varianti. Gli interventi dei privati sono regolati dalle presenti N.T.A.. È altresì consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, linee telefoniche, gasdotti e in generale impianti a rete e loro attrezzature di servizio.

b) Impianti per le telecomunicazioni

Nelle zone E, esternamente alle Aree di tutela di strutture urbane, aggregati di valore storico o architettonico, aggregati minori o edifici isolati del territorio rurale e a meno che non sia esplicitamente esclusa dalle norme sul sistema ambientale, è consentita la realizzazione di impianti tecnici puntuali di interesse comune a servizio delle telecomunicazioni. La realizzazione è ammessa con intervento edilizio diretto, soggetto a permesso di costruire, sulla base di parametri funzionali e delle specifiche normative di settore e nel rispetto dei valori paesaggistici. Sono da concordare con il Comune le coloriture, le schermature vegetali, le misure di mimetizzazione delle eventuali basi in c.a. e dei manufatti di servizio. Gli impianti sono realizzati e gestiti sia dalle Pubbliche Amministrazioni sia da Enti gestori, associazioni e privati anche in convenzione con il Comune. Per quanto non regolato dal presente comma si applicano le disposizioni della L.R. 6/4/2000 n. 54 e dei criteri di localizzazione degli impianti di cui alla Delib. C.R. n. 12 del 16/1/2002.

c) Impianti per produzione di energia da fonti eoliche

Nelle zone E poste in loc. Secchieta, interne al S.I.R. 79, è consentito l'ampliamento dell'esistente "parco eolico", nel rispetto di quanto contenuto nello Studio relativo alle "Aree vocate alla realizzazione di impianti eolici nel territorio della Provincia di Arezzo" commissionato dall'Amministrazione Provinciale di Arezzo e dal Regolamento per la gestione dell'area del S.I.R., e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato al PIT con valenza paesaggistica n. 1b "Norme comuni energie rinnovabili: impianti eolici".

All'interno del S.I.R. 79 la localizzazione di impianti ed infrastrutture di qualsiasi tipo è soggetta alla preventiva valutazione d'incidenza e alle norme specifiche dell' area.

## **TITOLO IV**

### **IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

#### **Art. 74**

##### **La viabilità storica**

Nelle tavole del Quadro Conoscitivo e nelle tavole normative 3-4 del Piano Strutturale è individuata la rete dei principali percorsi censiti dal Catasto leopoldino. Quelli interni alle U.T.O.E. sono con maggior precisione individuati nelle Tavole del R.U.

L'Ufficio Comunale, in caso d' intervento la cui area di pertinenza includa o sia prossima ad uno dei percorsi individuati, verificherà la riconoscibilità ed il valore del tratto interessato, sulla base di congrua documentazione fornita dal richiedente e all' interno dei criteri della conservazione e del recupero, con l' obiettivo di salvaguardare ciò che rimane della rete dei percorsi di epoca pre-unitaria, favorendone la riconoscibilità e la percorribilità.

Non sono alterabili: la morfologia, i materiali e le pavimentazioni tradizionali; le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque; eventuali manufatti quali cippi, croci e così via, e la vegetazione di bordura, con particolare riguardo alle specie quercine, alle siepi di biancospino, alle specie che forniscono nutrimento alla fauna ed alle altre essenze autoctone.

Tutti gli elementi di invarianza non possono essere distrutti o alterati ed il loro restauro sarà prescritto come parte integrante dell' intervento proposto.

Ove non sia presente alcuna pavimentazione sono ammesse pavimentazioni in ciottoli cementati, pavimentazioni in ghiaia o in asfalto permeabile grigio che presenti esteriormente una finitura simile alla ghiaia e, per tratti brevi e solo in presenza di pendenze tecnicamente non superabili con gli altri tipi di pavimentazione ammessi, in calcestruzzo grezzo, con superficie scabrosa.

La rete censita, limitata ai principali percorsi presenti nel Catasto leopoldino, può essere integrata con variante al R.U., aggiungendo altri percorsi ugualmente censiti in epoca pre-unitaria per i tratti tuttora riconoscibili.

#### **Art. 75**

##### **Aree di tutela delle strade d' interesse paesistico e zone di rispetto stradale**

Nella tavola 3 del Piano Strutturale e nella tavola 1 del R.U. sono indicate le aree di tutela delle strade d' interesse paesistico; i tratti d' interesse paesistico di una strada sono

quelli contigui alle aree di tutela, con l'obiettivo di salvaguardare la continuità della percezione del paesaggio pur attraverso l'evoluzione del territorio.

Per la manutenzione della strada sono da utilizzare dove possibile guard-rail rivestiti in legno; altrimenti si utilizzerà il modello trazionale, ma color ossido. I parapetti sono preferibilmente da rivestire in pietra. I muri sostegno saranno rivestiti in pietra.

Nelle aree di tutela l'edificazione, ove consentita, mantiene gli indici della Zona di appartenenza, ma gli edifici avranno pareti esterne rivestite in pietra o intonacate e gronde con struttura in legno, manto in cotto e non sono consentiti balconi in aggetto.

Lungo le strade d'interesse paesistico è esclusa la cartellonistica pubblicitaria.

Le nuove costruzioni rurali di cui agli Articoli 68, 69, 70 sono da localizzare fuori dalle aree di tutela paesistica delle strade, tranne che per le aziende agricole interamente comprese in area di tutela.

Fuori dalle U.T.O.E. tutte le strade hanno due fasce laterali di rispetto della larghezza prevista dal Codice della strada. In tali Zone di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni, ma sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresi gli eventuali ampliamenti che non comportino avanzamenti verso il fronte stradale. Tali zone sono destinate ad ampliamenti della viabilità esistente, a corsie di servizio, a parcheggio pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, verde di arredo.

## **Art. 76**

### **I corridoi infrastrutturali**

Nelle tavole 2-4 del R.U. sono indicati i corridoi infrastrutturali.

Sono le aree interessate dalle previsioni di nuova viabilità comunale e sovracomunale, indispensabili alla risoluzione dei collegamenti principali all'interno del territorio comunale e con i comuni contermini. I tracciati riportati negli elaborati grafici del R.U. sono indicativi e, pertanto, sono consentiti adeguamenti in sede di progetto esecutivo dell'opera.

Fino alla progettazione definitiva delle infrastrutture previste non sono alterabili:

- i tracciati della viabilità di progetto;
- le fasce di rispetto.

Ogni progetto definitivo d'infrastruttura di carattere intercomunale dovrà essere corredato da una valutazione dell'eventuale aggravio delle condizioni ambientali in termini di impatto visivo, di aumento del rumore, di peggioramento della qualità dell'aria, e dovrà prevedere le opportune misure di schermatura e di mitigazione degli effetti.

## **Art. 77**

## Le strutture viarie

La realizzazione di nuova viabilità dovrà prevedere idonei interventi di contestualizzazione e di inserimento paesaggistico tramite la formazione di ampi marciapiedi, di fasce verdi laterali alberate e la sistemazione di elementi di arredo urbano. Nello studio dei tracciati dovranno essere rispettate la configurazione morfologica del territorio, le preesistenze storiche, ambientali e vegetazionali presenti; eventuali scarpate dovranno sempre esser ricoperte da manto erboso e piantumate con essenze arbustive e cespugliose autoctone.

Nel territorio rurale nuove strade sono ammesse solo per intervento pubblico o come derivazioni di viabilità esistente al servizio di nuovi edifici rurali.

Piste per esbosco sono ammesse secondo le normative di settore.

E' ammessa la manutenzione ed il miglioramento delle strade asfaltate esistenti e la sistemazione delle strade bianche esistenti e dei percorsi storici, con i materiali di cui all' art. 74. Per i tratti non adeguati al traffico veicolare oppure interessati da movimenti franosi è ammessa la costruzione di varianti delle strade esistenti, purché il percorso preesistente, se facente parte di un percorso storico, rimanga aperto al transito pedonale e ne siano conservate tutte le caratteristiche di cui all'art. 74, per sottolinearne la natura e la differenza rispetto alla variante.

Per le strade interne ai nuovi insediamenti si dovranno rispettare le seguenti misure geometriche minime:

- Zone D: ml. 8,00 di carreggiata - ml. 2,00 di marciapiede su ciascun lato
- Zone C e Zone Bs con più di tre unità edilizie servite: ml. 6,00 di carreggiata - ml. 1,50 di marciapiede su ciascun lato.
- Zone C e Zone Bs fino a tre unità edilizie servite: ml. 5,00 di carreggiata - ml. 1,20 di marciapiede su ciascun lato.
- Percorso pedonale autonomo: ml. 2,00.
- Pista ciclabile: ml. 3,00.

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici o privati si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- dimensioni minime dello stallo ml. 2,50 x 5,00;
- dimensione minima della corsia di disimpegno ml. 6,00;

Per le strade di maggior valenza si dovranno rispettare le dimensioni fissate dal C.N.R. e dall'Amm.ne provinciale.

Data la difficile morfologia del territorio comunale, il Comune può motivatamente consentire deroghe alle misure geometriche minime del presente articolo..

## **TITOLO V**

### **NORME VARIE**

#### **Art. 78**

#### **Abaco degli elementi architettonici minori, dei materiali di finitura e piano del colore**

E' facoltà del Comune approvare ad integrazione del R.U. un abaco dei materiali di finitura e degli elementi architettonici minori tradizionali (quali camini, gronde, tipo di lavorazione e dimensioni delle riquadrature, lavorazione dei portoni, dispositivi di oscuramento e così via), da utilizzare per i recuperi e per la nuova edificazione dove il R.U. prescrive l' utilizzo di finiture e materiali tradizionali.

Detto abaco conterrà anche un piano del colore degli intonaci, da utilizzare per le finiture dei nuovi edifici dove non sia prescritta e non venga utilizzata la pietra a vista.

#### **Art. 79**

#### **Requisiti di comfort degli edifici, edilizia sostenibile.**

La progettazione degli edifici dovrà prevedere requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio ed il contenimento energetico.

Sono da seguire le prescrizioni della normativa vigente in materia, attualmente il D.Lgs. 19 agosto 2005, n°192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia con i tempi e la gradualità, nei casi e con le limitazioni stabilite dal Decreto. Tra le esclusioni dalla normativa si sottolinea quella degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio.

Sono da seguire le prescrizioni e le indicazioni della L.R. 24/2/2005 n. 39 – Disposizioni in materia di energia e le “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana” approvate con Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, come modificata dalla DGR 218 del 3/4/06, che riporta i requisiti ritenuti fondamentali ed indispensabili per la realizzazione di interventi ecosostenibili.

Il Comune di Montemignaiò è dotato di Piano Comunale di classificazione acustica ai sensi della L.R. 1/12/98 n. 89, al quale il R.U. è adeguato. La Normativa di tale Piano

disciplina l'ammissibilità degli interventi in relazione alle varie previsioni delle Attività che dovranno rispettare in fase Progettuale i limiti prescritti dal Piano.

I progetti di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione degli edifici, dovranno tener conto dei limiti minimi e massimi dei requisiti acustici passivi previsti in detto Piano, nonché dalla normativa vigente in materia, attualmente il D.P.C.M. 05.12.1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici), la delibera G.R.T. n. 322/05, il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 194, e dal Piano Comunale di Classificazione Acustica Vigente.

Valgono le norme direttamente già prescrittive del Titolo VIII della L.R. 65/2014.

## **PARTE TERZA**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 80**

##### **Prevalenza delle Norme del Regolamento Urbanistico**

Il presente R.U. abroga tutte le disposizioni comunali contrarie, incompatibili o che disciplinano la stessa materia eccetto quelle espressamente richiamate dallo stesso R.U. per determinati ambiti e problematiche

Le disposizioni normative del R.U., in caso di contrasto, prevalgono su quelle degli altri regolamenti del Comune.

Al fine di avere strumenti tra loro omogenei e coerenti, il Regolamento Edilizio comunale sarà adeguato alle disposizioni normative del R.U. entro un anno dall'approvazione di quest'ultimo.

#### **Art. 81**

##### **Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**

Ai sensi della L.R. 65/2014 Art. 95 comma 3 lettera g e in base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01 nel R.U. costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio i beni che prevedano la realizzazione delle seguenti opere pubbliche :

- le infrastrutture stradali, tecnologiche e di servizio di interesse pubblico
- le zone F1, F2, F3, F4 ed i parcheggi non inclusi in un'Unità di Piano ai sensi degli Artt. 44 e 47 delle N.T.A..

Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standards urbanistici.

Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità sono :

- l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera pubblica
- l'approvazione di uno strumento urbanistico anche di settore o attuativo a seguito di conferenza di servizi o perfezionamento di un accordo di programma

Per coerenza del disegno urbanistico tutte le future previsioni di aree a destinazione pubblica quali il verde, le attrezzature, i parcheggi, le infrastrutture carrabili vengono rappresentate graficamente nel R.U. con la precisazione che per alcune l'Amministrazione intende esperire la strada dell'intervento privato in convenzione e che per altre la proprietà è già pubblica; quelle che l'Amm.ne comunale intende

effettivamente attuare nel quinquennio e per le quali vige il vincolo preordinato all'esproprio sono unicamente quelle indicate nell' Allegato 5C alle presenti Norme.

Per le opere idrauliche, autorizzate dall' Amministrazione provinciale ai sensi del R.D. 523/04, che rientrano nella fascia di salvaguardia prevista dall' Art. 1 della L.R. 21/05/2012 n. 21, l' autorizzazione edilizia, rilasciata dal Comune nel rispetto di quanto previsto dall' Art. 8 della L.R. 30/2005, costituisce vincolo preordinato all' esproprio ai sensi e per gli effetti dell' Art. 7 della L.R. 30/2005.

## **Art. 82**

### **Poteri di deroga**

Il responsabile dell'Ufficio può concedere, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, deroghe al presente regolamento nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a. per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile;

b. purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

## **Art. 83**

### **Norme di salvaguardia**

All'interno degli ambiti la cui definizione previsionale normativa è differita dal R.U. ad atti successivi tramite Piano Attuativo o Schema di sistemazione urbanistica con allegato atto d' obbligo valgono le norme di salvaguardia indicate nell' art. 11 delle presenti norme.

Gl'interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi già convenzionati al momento della Deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico e sue varianti e ai piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo. Eventuali varianti saranno effettuate nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi previgenti, nonché dei tempi di realizzazione previsti in convenzione o atto d'obbligo.

A decorrere dalla data della Deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico e sue varianti e fino all'efficacia dei titoli già perfezionati a tale data, i relativi lavori possono essere completati in base al titolo abilitante e alle normative vigenti al momento del suo rilascio, se necessario con varianti.

A decorrere dalla data della Deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico e sue varianti e fino all'efficacia del relativo provvedimento di approvazione, l'Autorità Comunale competente sospende ogni determinazione sui permessi di costruire non ancora rilasciati, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.

Non si dà luogo alla sospensione se i progetti degli interventi abbiano ottenuto i necessari pareri favorevoli da parte degli organi consultivi del Comune; in quest'ultimo caso, entro un anno dalla data della Deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico e sue varianti, il titolo abilitante deve essere perfezionato e i lavori devono essere iniziati e possono essere completati in base al titolo abilitante e alle normative vigenti al momento del suo favorevole esame, se necessario con varianti che non comportino variazioni essenziali ai sensi dell'Art. 197 della L.R. 65/2014.

Decorso inutilmente il termine di un anno, la richiesta decade e per le nuove richieste si applicano integralmente le previsioni del R.U.

#### **Art. 84**

##### **Rinvio ad altre disposizioni**

Le presenti N.T.A. rinviano espressamente a disposizioni di Legge, a disposizioni del Piano Strutturale del Comune di Montemignaio e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Allegato C.

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del R.U. e non si trovi stabilito o specificato nelle presenti disposizioni normative, valgono le altre Norme applicabili del Piano Strutturale e le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana nonché dello Stato ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

#### **Art. 85**

##### **Stato di attuazione del Piano Strutturale**

Ogni Regolamento Urbanistico successivo al primo conterrà un monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale.