

# COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

## Provincia di Arezzo

### AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2018

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** (MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI)

Sindaco  
Margherita Gilda Scarpellini

Responsabile del Procedimento  
Arch. De Andreis Ilaria

Progettisti:  
arch. Roberto Verdelli  
arch. Danilo Grifoni

collaboratori:  
arch. Chiara Modestini

Garante dell'informazione  
Dott. Felice P. C. Iacobellis

<b>TITOLO I</b>	<b>5</b>
<b>NORME DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>5</b>
ART.1 - EFFETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
ART.2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
ART.2BIS –PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	7
ART.3 -DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	7
ART.4 -POTERI DI DEROGA	7
ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	7
ART.6- SALVAGUARDIE	8
ART. 7 - NORME TRANSITORIE	9
ART.8- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.	9
ART. 8 bis- MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA	15
ART. 8 ter- MANUFATTI A CORREDO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE	16
ART. 8 QUATER – LEGGE REGIONALE 8 FEBBRAIO 2010, N. 5 “NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI”	16
ART. 9- LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	16
ART.10- DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	17
ART. 10BIS - DOTAZIONE DEI PARCHEGGI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI	19
<b>TITOLO II</b>	<b>20</b>
<b>DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>20</b>
ART.11 -LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE “A”).	20
ART.12-ZONE A MATRICE STORICA “A <sub>R</sub> ”	22
ART.13-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “A <sub>R0</sub> ”	22
ART.14 - ZONE DI SATURAZIONE (ZONE OMOGENEE “B”) -NORME DI CARATTERE GENERALE.	23
ART.15 - LE SOTTOZONE “B <sub>1</sub> ”	23
ART.16 - LE SOTTOZONE “B <sub>2</sub> ”	24
ART.17 - LE SOTTOZONE “B <sub>3</sub> ”	26
ART.18 - LE SOTTOZONE “B <sub>8</sub> ”	27
ART.18 bis- LE SOTTOZONE “B <sub>9</sub> ”	28
ART.19 - LE SOTTOZONE “B <sub>C xxx n</sub> ” (Aree di trasformazione e recupero urbano)	28
ART.19 BIS - LE SOTTOZONE “B <sub>C0</sub> ” (Aree di trasformazione e recupero urbano approvate e/o convenzionate).	30
ART.20 - LE SOTTOZONE “BR <sub>xxx n</sub> ” (Aree di trasformazione e recupero)	30
ART.21 - LE SOTTOZONE “B <sub>S n</sub> ” (Aree speciali di saturazione)	30
ART.22 - LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “C”)	31
ART.23 - LE SOTTOZONE “C <sub>0</sub> ”	32
ART.24 - LE SOTTOZONE “C <sub>xxx n</sub> ”	32
ART.25 - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ZONE OMOGENEE “D”)	33
ART.26 - LE SOTTOZONE “D <sub>0</sub> ”	33
ART.27- LE SOTTOZONE “D <sub>1 xxx n</sub> ”	34
ART.28 - LE SOTTOZONE “D <sub>2</sub> ”	34

ART.29 - LE SOTTOZONE “D <sub>s n</sub> ” (Aree produttive speciali)	35
ART.30 - LE ZONE PER LE ATTIVITA’ PREVALENTEMENTE TERZIARIE (ZONE OMOGENEE “DT”)	37
ART.31 - LE SOTTOZONE “DT <sub>0</sub> ”	37
ART.32 - LE SOTTOZONE “DT <sub>1</sub> ”	38
ART.33- LE SOTTOZONE “DT <sub>xxx n</sub> ”	38
<b>TITOLO III TITOLO III</b>	<b>39</b>
<b>DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b>	<b>39</b>
ART. 34 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE /CONTENUTI E FINALITA’	39
ART.35- NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO EXTRAURBANO.	39
ART. 35 bis - OPERATORI AGRICOLI	44
Art. 35 ter - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE	45
Art. 36 - ANNESSI AGRICOLI STABILI	47
Art. 36 bis - ANNESSI AGRICOLI ART. 73, COMMA 5 L.R. 65/14	48
Art. 36 ter - MANUFATTI AGRICOLI REVERSIBILI PER L’AGRICOLTURA AMATORIALE E PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI E PER ESIGENZE VENATORIE.	50
Art. 36 quater- MANUFATTI TEMPORANEI, SERRE ED ALTRI MANUFATTI DI CUI ALL’ART.70 C.3 LETT.b) L.R.65/2014	52
ART. 37- SOTTOZONE «E1» – IL SISTEMA DEL BOSCO E DEGLI OLIVETI TERRAZZATI. LA MONTAGNA	55
ART.38- SOTTOZONE «E2» –LE COLLINE DELLA VALDICHIANA	56
ART.39- SOTTOZONE «E3» –IL PEDECOLLE DI MONTE SAN SAVINO	56
ART. 40- SOTTOZONE «E4» – LE VALLI DEL LEPRONE, DEL GARGAIOLO E DEL VESCINA	56
ART.41- SOTTOZONE «E5» – LE VALLECOLE	57
ART. 42- SOTTOZONE «E6» –PIANURA DELL’ESSE	57
ART. 43- SOTTOZONE «E7» – LA PIANURA BONIFICATA	58
ART.44- SOTTOZONE «E8» –IL FRAZIONAMENTO PERIURBANO DI MONTE SAN SAVINO	58
ART.45- SOTTOZONE «E9» –GLI INSEDIAMENTI LINEARI DELLA VALDICHIANA	59
ART. 46 -SOTTOZONE DI TIPO “ER <sub>xxx n</sub> ”	59
ART. 47-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “E <sub>R0</sub> ”	61
ART. 48 – SOTTOZONE DI TIPO “E” SOGGETTE A PARTICOLARE NORMATIVA “ES <sub>xxx n</sub> ”	61
ART. 49– NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO	63
ART. 50 – EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE EXTRAURBANO	63
ART. 51- AREE DI RISPETTO, DEI CENTRI ANTICHI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE	64
ART.52 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI, EDIFICI SPECIALISTICI. ANTICHI E DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO	64
ART.53 – PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE	65

<b>TITOLO IV</b>	<b>67</b>
<b>NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI</b>	<b>67</b>
ART.54- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE OMOGENEE DI TIPO "F").	67
ART.55 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F1")	67
ART.56- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F2")	68
ART.57 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F3")	69
ART.58 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F4")	70
ART.59 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO (SOTTOZONE "FT")	72
ART.60 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	73
ART.61 - NORMATIVA PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI	74
ART.62 - ZONE DI RISPETTO STRADALE. CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'	75
ART.63 - VERDE DI RISPETTO	76
ART.64 - VERDE PRIVATO DA DESTINARE A BOSCO	77
<b>TITOLO V</b>	<b>78</b>
<b>NORME PARTICOLARI</b>	<b>78</b>
ART. 65- AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA	78
ART. 66 TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE	78
ART.67 – AREE DI RISPETTO CIMITERIALE	78
ART. 68 – NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE E PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	78
ART. 69 – VALUTAZIONE INTEGRATA DI PIANI E PROGRAMMI	79
ART.70- INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP	80
ART. 71 – DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI	80
ART.72 – DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE	81
ART.73 – NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI	81
Art.74–NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA	81
ART.75–PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE	81
ART.76–FATTIBILITA' RELATIVA AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI	82
ART.77–GLOSSARIO	85
<b>DISCIPLINA PER GLI EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO INDIVIDUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI MONTE SAN SAVINO</b>	<b>86</b>
<b>Allegato "A" alle N.T.A. del R.U.</b>	<b>86</b>
ART.1- PREMESSA	87
ART.2- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO.	87
CATEGORIE D'INTERVENTO	87
ART.3- INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI	89
ART.4- NORME E PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI CENSITI	89

# TITOLO I

## NORME DI CARATTERE GENERALE

### ART.1 - EFFETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Gli effetti e l'efficacia del Regolamento Urbanistico sono fissati dalle vigenti disposizioni.

Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono coerenti con gli indirizzi, norme e criteri fissati nel Piano Strutturale. Tutti gli interventi da attuarsi sul territorio sono conformi alle previsioni dello Statuto dei luoghi e delle relative tavole.

Le norme del Regolamento Urbanistico si integrano con quelle del vigente Regolamento Edilizio. In caso di contrasto prevalgono le norme del Regolamento Urbanistico.

Per gli interventi su edifici esterni al perimetro dei centri abitati, realizzati senza titolo edilizio, dovrà essere dimostrata la loro esistenza alla data del settembre 1967 con adeguata documentazione.

### ART.2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico è costituito da:

-relazione tecnica;

-normativa tecnica di attuazione;

-disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, costituita da elaborati in scala 1:2000 per i centri, le frazioni ed i nuclei ed in scala 1:5000 per il territorio extraurbano/agricolo. Detti elaborati contengono o il perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali;

-disciplina della perequazione con schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti;

-fattibilità geologica-idraulica degli interventi, relazione e schede di fattibilità, studio idrologico idraulico e geologico

-programma di intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche (allegato al precedente R.U.);

-disciplina degli interventi di trasformazione degli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano.

Gli elaborati grafici sono costituiti da:

TAV.	SCALA	LOCALITÀ
1a	2.000	Monte San Savino
1b	2.000	Monte San Savino
2	2.000	Vertighe
3a	2.000	Alberoro
3b	2.000	Alberoro
4	2.000	Montagnano
5	2.000	Verniana
6	2.000	Palazzuolo
1/7	5.000	Quadrante 1/7
2/7	5.000	Quadrante 2/7
3/7	5.000	Quadrante 3/7
4/7	5.000	Quadrante 4/7
5/7	5.000	Quadrante 5/7
6/7	5.000	Quadrante 6/7
7/7	5.000	Quadrante 7/7

Gli elaborati relativi alla disciplina della perequazione e dei comparti sono costituiti da:

Zone AP xxx n	Numero	Totale
Monte San Savino	2	
Alberoro	4	
Montagnano	1	
Totale		7
Zone BC xxx n		
Monte San Savino	7	
Vertighe	3	
Alberoro	9	
Montagnano	5	
Verniana	1	
Palazzuolo	1	
Totale		26
Zone BR xxx n		
Monte San Savino	10	
Alberoro	1	
Totale		11
Zone C xxx n		
Monte San Savino	10	
Alberoro	4	
Montagnano	5	
Totale		19
Zone D1 xxx n		
Monte San Savino	12	
Montagnano	3	
Totale		15
Zone DT xxx n		
Monte San Savino	9	
Vertighe	1	
Totale		10
Zone ER xxx n		
Alberoro	2	
Montagnano	1	
Totale		3
Zone F4 xxx n		
Montagnano	2	
Totale		
Zone FT xxx n		
Vertighe	3	
Totale		
Totale		96

## ART.2BIS –PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Gli elaborati di P.O. individuano il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi e per gli effetti di cui all'art.224 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii.

Per le aree non classificate come agricole esterne a tale perimetro valgono le norme specifiche espressamente approvate in conferenza di coopianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014. Per le aree classificate :”B1”, “B2”, “B3”, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici. Per le zone classificate “A” non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

## ART.3 -DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La durata e la validità del Regolamento Urbanistico e/o del Piano Operativo sono fissate dalla legislazione vigente.

Il Comune provvede, periodicamente, alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del R.U. al fine di apportare eventuali correzioni o modifiche attraverso apposite varianti.

Il Monitoraggio dello strumento urbanistico è effettuato nelle modalità previste nel rapporto ambientale

## ART.4 -POTERI DI DEROGA

E' facoltà dell'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative.

## ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso interventi diretti, piani attuativi, progetti di opere pubbliche, piani e progetti di settore previsti dalla normativa vigente.

### Interventi diretti

Sono gli interventi edilizi per i quali non è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo alla realizzazione dei quali si procede sulla base del titolo abilitativo stabilito dalle vigenti disposizioni di legge.

Il Regolamento Urbanistico definisce, per ogni singola zona o sottozona omogenea, le modalità di trasformazione ammesse anche subordinandone l'attivazione alla esecuzione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica, ritenuti tali dall'Amministrazione Comunale, il titolo edilizio dovrà essere integrato da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

La realizzazione degli interventi di cui sopra potrà essere subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

### Piani attuativi

Il R.U. stabilisce i casi nei quali la realizzazione degli interventi sia subordinata alla approvazione di piani attuativi.

I piani attuativi: sono redatti in coerenza con le previsioni di PS e RU ed approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento della loro adozione. I piani attuativi in variante al R.U. potranno essere approvati contestualmente alle varianti al R.U. stesso.

I contenuti dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalle disposizioni di legge vigenti all'atto della loro approvazione.

I Piani attuativi di iniziativa privata: sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti che regolerà i rapporti tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale.

La convenzione deve disciplinare tutti i rapporti giuridici, temporali ed economici del processo di trasformazione edilizio ed urbanistico e comunque ogni altro elemento ritenuto utile dall'Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.

#### I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente:

- gli interventi ammessi e l'assetto di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo se ritenute necessarie;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;
- eventuale convenzione redatta nei modi sopra indicati;
- ogni altro elemento ritenuto utile dall'Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi oppure situati in ambiti di rilevanza paesistica ed ambientale.

Di contro, il conseguimento di una maggiore qualità degli interventi, quali:

- l'uso di tecniche costruttive, materiali o tipologie riferibili alla bioedilizia, purché coerenti con i caratteri architettonici e tipologici dei luoghi;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non legate esclusivamente all'intervento da realizzare;

potrà essere premiato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, con incrementazioni della superficie ricostruibile sino ad un massimo del 20% ,

#### Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono di norma eseguite dai soggetti pubblici competenti.

I soggetti interessati alla realizzazione dei piani attuativi (piani di lottizzazione, piani di recupero, piani particolareggiati etc.) sono tenuti alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese all'interno del comparto medesimo così come perimetrato negli elaborati di piano.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio del permesso a costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione. Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori previa preventiva stipula di atto d'obbligo od altro titolo ritenuto idoneo.

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, il rilascio del permesso a costruire è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- prestazione di una garanzia fidejussoria.

Nel caso che per la realizzazione di un piano attuativo si renda necessaria l'esecuzione di opere o infrastrutture pubbliche di interesse generale, l'Amministrazione, nell'atto convenzionale, potrà stabilire lo scomputo dei relativi costi anche dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### Sub Comparti

Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l'Amministrazione comunale potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale, con la procedura della Variante al R.U. sulla base di un progetto organico di Sistemazione Urbanistica.

## ART.6- SALVAGUARDIE

Le misure ed i termini di salvaguardia dello strumento urbanistico sono quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni.



## ART. 7 - NORME TRANSITORIE

- 1) I piani attuativi adottati prima della data di adozione del R.U. sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione;
- 2) I piani attuativi in corso di esame da parte del Comune alla data di adozione del R.U. possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente laddove essa non contrasti con le norme del R.U.. E' fatta tuttavia salva la facoltà degli interessati di rinunciare alla proposta di piano attuativo;
- 3) I piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del R.U. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale scadenza.
- 4) Sono fatte salve le istanze per l'ottenimento di permessi di costruire e le SCIA., presentate prima dell'adozione del R.U. a condizione che le stesse siano state presentate in maniera completa al fine di una corretta valutazione. I relativi lavori dovranno avere inizio entro e non oltre sei mesi dalla data di adozione, pena la decadenza del titolo abilitativo.
- 5) Sono fatte salve le istanze per l'ottenimento di P.d.R. per i quali è stato espresso, prima dell'adozione del R.U., il parere favorevole da parte della Commissione Urbanistica Comunale.
- 6) La verifica degli indici e degli altri parametri edilizi ed urbanistici sarà effettuata sulla base della proprietà, della destinazione e della situazione catastale vigenti al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico escludendo, quindi, divisioni o frazionamenti della proprietà successivi a tale data.

## ART.8- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi edilizi ammessi e la loro congruenza con le norme e gli indici fissati nel vigente strumento urbanistico e nelle presenti N.T.A. vengono stabiliti i seguenti indici e parametri:

### Ir- Indice insediativo residenziale.

Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascuno abitante insediato o insediabile. Per il Comune di Monte San Savino esso viene convenuto in mc.100 per ciascun abitante.

### St- Superficie territoriale

Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato.

### Sf- Superficie fondiaria

Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al comma successivo.

### Sap- Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

### Ut- Indice di utilizzazione territoriale

Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### It- Indice di fabbricabilità territoriale

Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### Uf- Indice di utilizzazione fondiaria

Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### If - Indice di fabbricabilità fondiaria

Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### Sul- Superficie utile lorda

1-Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A del reg. 65/R, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, con le precisazioni di cui al successivo comma 5);
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o porticati eccedenti le quantità di cui alla lettera a) del successivo comma 3. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e dell'art. 8 ter delle presenti norme;
- f) locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), e diversi da quelli di cui alla lettera f) del successivo quarto comma, indipendentemente dalla presente di partizioni di divisione interna.
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

- a) le logge o porticati sino ad un massimo del 20% della Sul. dell'edificio di abitazione, a condizione che il porticato o loggiato non sia rigirante su due lati contigui. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi e le pensiline, sino ad un oggetto massimo di mt. 1,50. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande. Le gronde e gli elementi ornamentali sino ad un massimo di mt.1,00;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, passaggi coperti carrabili o pedonali, i vani scale e ascensore condominiali, sino ad un massimo di 24,00 mq a piano, a condizione che: la larghezza complessiva del vano scale sia pari almeno a 3,00 mt, i gradini abbiano una pedata di almeno 31 cm e le alzate non superiori ai 16 cm, le rampe siano almeno di mt.1,20 ed i pianerottoli privi di alzate e profondi almeno mt.1,50;
- e) le superfici coperte da tettoie a servizio delle attività produttive sino ad un massimo del 20% della Sul esistente e a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in tutte le aree ad eccezione delle zone E, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40.

Sino ad un massimo di 1 mq ogni 3mq di SUL, per ciascuna unità abitativa.

g) le cantine, nonché i locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone, purché all'interno della sagoma dell'edificio e con altezza interna (Hin) non superiore a ml 2,40 a condizione che non siano ricomprese all'interno delle zone a P.I.3. Le cantine prevalentemente interrate, eseguite su terreni in pendenza, a condizione che un lato sia completamente interrato.

h) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili, adeguatamente dimostrata la necessità con relazione a firma di tecnico abilitato e comunque non oltre il 10% della SUL

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

le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello; le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio purché adibite esclusivamente a tale funzione;

i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali: elementi ornamentali, gronde, pensiline a sbalzo o altri elementi consimili privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 1,50;

i piani o locali sottotetto con altezze utili in gronda inferiori a cm.50 e pendenza delle falde principali compresa tra il 25% ed il 35%;

le intercapedini orizzontali (scannafossi), con una luce non superiore a 1.20m, e le intercapedini verticali con altezza non superiore a 1,80 m;

gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nei limiti e modalità fissati dalla vigente legislazione. In ogni caso sono esclusi lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30cm.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

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

7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir).

#### Su- Superficie utile

Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

#### Sua- Superficie utile abitabile o agibile

Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

e) autorimesse singole;

f) i piani o locali sottotetto con altezze utili in gronda inferiori a cm.50 e pendenza delle falde principali compresa tra il 25% ed il 35%;

g) intercapedini e volumi tecnici;

h) le superfici coperte da tettoie

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

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

a) autorimesse collettive;

b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;

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

#### Snr- Superficie non residenziale o accessoria

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

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

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

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

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

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

#### Sc- Superficie convenzionale complessiva

Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Sc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie convenzionale complessiva (Sc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.

#### Sc = superficie coperta.

E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti costruite entro e fuori terra ivi comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio, le logge ed i porticati e con l'unica esclusione: delle parti aggettanti aperte quali: gronde ed elementi ornamentali sino ad un massimo di mt.1,20 e tettoie, balconi e pensiline sino ad un massimo di mt.1,50

Sono altresì escluse dalla Sc:

- a)- le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- b)- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- d)- tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nei limiti e modalità fissati dalla vigente legislazione.

#### Rc- Rapporto di copertura

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

#### Hmax = altezza massima

E' l'altezza massima fra quelle delle diverse fronti dell'edificio ed è determinata dalla differenza di quota tra la quota del marciapiede finito e la linea ideale di incontro del piano delle fronti con il piano costituito dall'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di solaio a struttura composto per intradosso si intende la quota di imposta dell'orditura secondaria.

Per edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% il riferimento in sommità è determinato dalla quota della linea di colmo.

Non vengono considerati, ai fini della determinazione dell'altezza, i camini, gli abbaini e gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.

La verifica dell'altezza massima dovrà essere effettuata sia rispetto allo stato originario del terreno che rispetto alla soluzione progettata salvo modeste modifiche funzionali a creare un rapporto corretto ed ordinato con la viabilità.

Nel caso di edifici che non presentano altezza costante nei vari fronti, l'altezza massima si determina come media ponderale delle altezze di ciascun fronte.

#### Hin- Altezza interna netta

Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante, sia essa di interpiano o di copertura. Nel caso di solai in legno o a doppia orditura vale l'intradosso della struttura secondaria. Nel caso di strutture prefabbricate vale l'intradosso della struttura portante.

Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto per i piani sottostanti una copertura inclinata.

Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti.

Al fine di favorire la gerarchizzazione tra i vari piani degli edifici, le Hin saranno comunque calcolate per un'altezza di mt 2,70 per gli edifici a destinazione residenziale o direzionale: con altezza utile effettiva interna sino a mt.3,50 per i piani terra e primo e mt 3,00 per i piani superiori.

Allo stesso modo, per favorire la realizzazione di locali commerciali con altezze interne adeguate alla funzione, le Hin di tali locali saranno comunque calcolate per un'altezza di mt 3,00 ancorché abbiano altezza utile sino a mt.5,50.

Per gli edifici a destinazione residenziale o direzionale: con altezza utile effettiva interna sino a mt.3,50 per i piani terra e primo e mt 3,00 per i piani superiori.

#### Hv- Altezza virtuale

Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005 ;

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

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

#### Np- Numero dei piani

Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

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

#### V- Volume

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

Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.

#### Vve-Volume virtuale dell'edificio

Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale (Hve) dei singoli piani, oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.

Il volume virtuale dell'edificio (Vve) costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, oppure di ristrutturazione urbanistica relativamente alle zone "E" ed alle zone "A".

#### Sv- Superficie di vendita

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

#### Ss- Superficie di somministrazione

Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

#### Spp- Superficie permeabile di pertinenza

Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrati, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

#### Rp- Rapporto di permeabilità

Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

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

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperimento;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

#### Da- Densità arborea

Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

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

#### Sau- Superficie agraria utilizzabile

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

#### Distanze dai confini e tra gli edifici

Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, nelle addizioni volumetriche e negli interventi pertinenziali, oltre alla distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, devono essere rispettate le distanze minime di cui ai successivi commi.

Nel territorio urbanizzato è prescritta la distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà e la distanza minima di 1,50 ml dai confini urbanistici, compresi porticati, logge e corpi aggettanti di ogni genere con la sola esclusione degli elementi ornamentali e delle terrazze a sbalzo.

Nel territorio rurale è prescritta la distanza minima di 5,00 dai soli confini di proprietà, compresi porticati, logge e corpi aggettanti di ogni genere con la sola esclusione degli elementi ornamentali e delle terrazze a sbalzo.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi 2 e 3 in caso di specifici accordi tra privati ed in caso di servitù costituite, limitatamente alle distanze dai confini di proprietà.

## ART. 8 bis- MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

Elementi di arredo di giardini e spazi pertinenziali:

-gazebo e pergolati: limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di copertura con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continuo altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all’aperto. Altezza massima in gronda 2,40 superficie coperta massima 20mq. Un unico manufatto per unità abitativa.

Distanze dai fabbricati e dai confini: Codice Civile

Distanza dalla strada: Codice della strada.

-Car port: limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di copertura con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continuo altre opere murarie, destinate al rimessaggio di autovetture. Altezza massima in gronda 2,40 superficie coperta massima 30mq. Un unico manufatto per unità abitativa. Nel caso che nella copertura di dette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici, aventi inclinazione non superiori a 17 gradi, a fine di incentivare l’utilizzo e la produzione di energie rinnovabili i posti auto coperti possono essere 3, per una superficie coperta di 40mq, più un’area di oggetto di gronda non superiore al 10% della superficie coperta.

Distanze dai fabbricati e dai confini: Codice Civile

Distanza dalla strada: Codice della strada.

Divieto di installarli in zona “A” e nelle pertinenze di edifici schedati di valore

-Piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone, collocate nell’area di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi. Da eseguirsi in legno, senza parti in muratura, semplicemente ancorati al suolo. Altezza massima in gronda 2,20 superficie coperta massima 8 mq. Un unico manufatto per unità abitativa.

Distanze dai fabbricati e dai confini: Codice Civile

Distanza dalla strada: Codice della strada.

Divieto di installarli in zona “A” e nelle pertinenze di edifici schedati di valore

-Gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle sculture e installazioni ornamentali in genere.

Distanze dai fabbricati e dai confini: Codice Civile

Distanza dalla strada: Codice della strada.

-Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi

Installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni consecutivi, a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, costituiti da elementi facilmente amovibili e reversibili, quali pedane, paratie laterali frangivento, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di

copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate a suolo. Prive di tamponamenti continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli.

## ART. 8 ter- MANUFATTI A CORREDO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

E' ammessa la realizzazione di manufatti, a corredo di attività economiche (quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive etc) ubicate in tutte le zone del territorio. Essi dovranno essere costituiti da elementi facilmente amovibili e reversibili, quali pedane, paratie laterali frangivento, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate a suolo. Superficie coperta massima 100mq e comunque inferiore alla superficie del locale.

## ART. 8 QUATER – LEGGE REGIONALE 8 FEBBRAIO 2010, N. 5 “NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI”

Negli edifici residenziali, esistenti, in cui il R.U. ammette interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti, di cui alla legge regionale n. 5/2010, in ampliamento delle unità abitative esistenti senza aumento del numero di esse.

Requisiti igienico-sanitari ed impiantistici.

Alle superfici minime dei vani abitabili di 9 mq e 14 mq, per una altezza media di m, 2,70 corrispondono volumi netti non inferiori rispettivamente a mc 24,30 e mc 37,80. Pertanto, dal momento che devono essere mantenute le stesse caratteristiche prestazionali dei vani abitabili, qualora l'altezza media dei sottotetti sia inferiore a m. 2,70, deve essere proporzionalmente aumentata la superficie dei vani, in modo che la cubatura non sia inferiore a tali quantità minime.

Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso fra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista.

I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

## ART. 9- LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica costituisce lo strumento attraverso il quale si attivano processi di perequazione dei diritti edificatori tra il maggior numero possibile di cittadini interessati ai processi di trasformazione territoriale.

Attraverso la perequazione è consentito incrementare la capacità edificatoria delle aree soggette a piani attuativi o sottoposte a comparto, a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad attrezzature pubbliche che il Piano individua come strategiche per le proprie scelte di pianificazione.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche che possono trasferire la capacità edificatoria loro assegnata, per mezzo dell'indice di utilizzazione territoriale (It), sono individuate con la sigla APXXXn (aree della perequazione) negli elaborati di R.U. Ciascuna delle aree APXXXn è disciplinata con apposita scheda nella quale, oltre all'indice territoriale, sono indicate le modalità di trasferimento della capacità edificatoria.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree della perequazione definendo, per ciascuna di esse i relativi indici e parametri perequativi. Per ogni area oggetto di perequazione è stata redatta apposita scheda di riferimento.

Non è ammessa perequazione urbanistica tra differenti UTOE.

L'altro sistema di perequazione è quello costituito dalla individuazione dei comparti. La formazione di comparti edificatori perequati avviene mediante accordo ex art. 11 legge 241/90, sollecitato dal responsabile del procedimento o dai privati, al quale partecipano tutti i proprietari delle aree interessate dalla perequazione ed alla realizzazione del comparto. L'accordo, da recepire in atto pubblico, dovrà garantire il trasferimento della capacità edificatoria dell'area destinata ad attrezzature pubbliche e la cessione della stessa all'AC. Alle schede dei singoli comparti sono allegati appositi elaborati con riportata l'esatta perimetrazione del comparto sulla planimetria catastale. Ai fini della individuazione delle proprietà interessate tale perimetro prevale su quello individuato nella C.T.R..



In alternativa a quanto sopra, per la formazione e l'attuazione dei comparti, si potrà procedere con le modalità previste all'art.66 della L.R. 1/2005.

## ART.10- DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Per la realizzazione dei seguenti interventi è previsto il reperimento delle sottoelencate superfici da destinare a parcheggio:

Destinazione	Tipo di intervento	Parcheeggi Privati Sosta stanziale	Parcheeggi Pubblici D.M. 1444/68 Sosta di relazione
Residenziale in zone di espansione Zone "C"	Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica	3,3 mq ogni 10 mq di SUL con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	1,00 mq ogni 10 mq di SUL e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto.
Residenziale in altre zone da realizzare mediante comparti (zone Bc) altri piani attuativi o di recupero	Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	3,3 mq ogni 10 mq di SUL con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	1,00 mq ogni 10 mq di SUL e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto.
Residenziale in zone "A" da realizzare mediante piani attuativi o di recupero	Ristrutturazione urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	1 posto auto per ogni nuovo appartamento	===no===
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Nuova edificazione,	3,3 mq ogni 10 mq di SUL con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	===no===
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Ristrutturazione o sostituzione edilizia o altro intervento di recupero con aumento del numero delle unità immobiliari	2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	===no===
Industriale e artigianale da realizzare attraverso piani attuativi	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di SUL	2 mq/10 mq di SUL (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto
Industriale e artigianale da realizzare con intervento diretto	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di SUL	===no===
Commerciale in esercizi di vicinato	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq/10 mq di SUL (D.M.1444/1968) + 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUL (D.M.1444/1968) + 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di	Ristrutturazione	3.50 mq/10 mq di	da 4mq a 8mq/10 mq di

vicinato	urbanistica	SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale"	SUL (D.M.1444/1968) e 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUL (D.M.1444/1968) e 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso		10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Turistico e ricettivo	tutti	3.20 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)	2 mq/10 mq di SUL (D.M.1444/1968)
Turistico e ricettivo - campeggi	tutti	3.30 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)	+ 1 posto auto per ogni camera o piazzola (L.R. 42/2000)
Direzionale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)	da 4 mq a 8 mq/10 mq di SUL (D.M.1444/1968)
Agricola	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.30 mq/10 mq di SUL (L.122/1989)	

Per posto auto si intende uno spazio minimo di mt. 2,5 x 5,0 accessibile indipendentemente da una autovettura.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio sia privati che pubblici, non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale per le medie strutture di vendita, dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale. Tecniche costruttive che non contemplino le prescrizioni di cui sopra devono essere espressamente

motivate e giustificate da parte del proponente accertate e approvate dell'autorità competente al momento del rilascio del provvedimento amministrativo.

Tutti i parcheggi a raso, realizzati su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, dovranno essere alberate in modo da garantire l'ombreggiatura dei posti auto.

In caso di interventi di ristrutturazione di locali esistenti e destinati ad attività commerciali al dettaglio, senza cambio di destinazione d'uso, non è richiesta la verifica degli standard di sosta di relazione.

## **ART. 10BIS - DOTAZIONE DEI PARCHEGGI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI**

### **A) ESERCIZI DI VICINATO**

1. Per le dotazioni e caratteristiche dei parcheggi necessari per consentire l'insediamento degli esercizi di vicinato, nelle zone A è derogato fino all'annullamento il rispetto degli standard di parcheggio relativamente alla sosta di relazione dei suddetti, in riferimento a quanto previsto dalle lettere a) e d) dell'art. 28, comma 2, del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n° 15/R/2009; a tale proposito sono assimilate alle zone Z.T.L. le zone pedonali, al fine dell'applicazione del suddetto. Nelle zone B e nelle zone C il rispetto degli standard di parcheggio relativamente alla sosta di relazione dei suddetti è richiesto nella misura del 30%.

### **B) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. Per le dotazioni e caratteristiche dei parcheggi necessari per consentire l'insediamento di medie strutture di vendita, è necessario fare riferimento a quanto previsto dall'articolo 29 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R. n. 15/R/2009 e dal vigente PRG. Non è prevista deroga agli standard di parcheggio per la sosta di relazione.

### **C) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

1. Premessa la scelta dell'amministrazione comunale di escludere sul territorio comunale qualunque nuovo insediamento di grande struttura di vendita commerciale, per le dotazioni e caratteristiche dei parcheggi necessari per consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita, è necessario fare riferimento a quanto previsto dall'articolo 30 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n. 15/R/2009.

### **D) STRUTTURE AGGREGATE**

1. In caso di strutture di vendita aggregata di cui all'art. 11, c. 6 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n° 15/R/2009, la struttura da insediare dovrà soddisfare le dotazioni di parcheggi di relazione calcolati sull'intera superficie di vendita aggregata, oltre che essere dotata della misura minima di servizi igienici, di cui all'art. 32, c. 2 del Regolamento regionale citato.

2. Per tutte le tipologie di strutture commerciali sopradescritte, in riferimento all'articolo 27, comma 4 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n. 15/R/2009, è ritenuta idonea a garantire il rapido collegamento pedonale tra l'esercizio commerciale ed i parcheggi di relazione ubicati esternamente all'area pertinenziale dell'edificio, una distanza non superiore a 100 metri lineari.

3. In riferimento all'articolo 10 del DPGR 1/4/2009 n° 15, in caso di accorpamento di una media struttura di vendita attiva da almeno tre anni all'atto di approvazione del regolamento suddetto, con preesistenti esercizi di vicinato anch'essi localizzati sul territorio comunale ed attivi da almeno tre anni, relativamente alla superficie di vendita complessiva realizzata a seguito dell'accorpamento non è richiesto il possesso di superfici destinati a sosta di relazione.

# TITOLO I I

## DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

### ART.11 -LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE "A").

Le zone a matrice storica sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "A" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Tali zone interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici e ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti (case coloniche, ville e case padronali, edifici per il culto, castelli, torri ecc.) che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione (complessi, nuclei, agglomerati, centri storici ecc.). Possono comprendere anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature, boschi ecc.; da considerarsi, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, parti integranti o comunque funzionali al rispetto dell'edificato.

Le zone a matrice storica sono quelle che necessitano di interventi, coerenti con l'esistente, tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali dei diversi manufatti o delle aree o agglomerati.

In norma gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica che interessino ambiti organici e che precisino i modi di intervento in rapporto alle diverse situazioni.

In sede di prima attuazione il R.U. individua alcuni ambiti classificati come zone "A" assoggettati o da assoggettare a piani di recupero di iniziativa privata. Tali ambiti, classificati come aree di tipo AR, sono sottoposti alla disciplina di cui ai successivi articoli.

Fino alla adozione dei piani attuativi di cui ai due precedenti commi nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d'uso ed incremento del numero delle unità immobiliari.
- e le seguenti destinazioni:
- residenza e pertinenze residenziali;
  - artigianato con superficie massima di 100 mq. escluse le attività incompatibili con la residenza di cui all'art. 71;
  - attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 25 posti letto;
  - esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq;
  - direzionali e di servizio;
  - attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
  - servizi educativi.

Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione ed, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

- superfetazioni tecnologiche, quali materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi e i serramenti, le tinteggiature diversi da quelli tradizionalmente usati;
- superfetazioni strutturali e stilistiche, quali gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel contesto;
- superfetazioni distributive, quali le modificazioni degli spazi, in particolare degli spazi distributori, conseguenti ad un uso improprio degli edifici;
- superfetazioni volumetriche, quali le sopraelevazioni strutturalmente non coerenti, i volumi ed i piani aggettanti, gli intasamenti delle aree di pertinenza.

Gli interventi dovranno prevedere: la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali od orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

Non sono ammessi:

- la variazione degli interpiani originari;
- nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, a meno che non venga dimostrata la precedente
- esistenza di collegamenti alternativi a quelli esistenti;
- modifica del sistema dei collegamenti verticali (scale ed Androni), a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti alternativi a quelli esistenti;
- assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in se funzionali;
- nuove bucatore contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate;
- nuove terrazza a sbalzo contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate;
- coperture piane.

Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici ne attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere collocata all'interno della sagoma delle aperture del piano terra e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

Non sono in alcun caso ammesse:

- insegne a bandiera o applicate ai balconi;
- insegne applicate al di sopra del marcapiano, ideale o reale, fra piano terra e piano primo.
- impianti tecnologici esterni (quali impianti di condizionamento, pannelli solari, fotovoltaici etc.) che alterino le facciate principali dell'edificio o quelle disposte lungo la viabilità pubblica e/o punti panoramici significativi.

Gli oggetti di arredo non potranno essere utilizzati come supporto di segnaletica commerciale.

#### Coperture

I nuovi manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio salvo la preesistenza di altri materiali meritevoli di conservazione.

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali della copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

Negli interventi di ricostruzione totale della copertura è prescritto:

- l'uso del legno per le orditure primarie e secondarie scempiato in piastrelle di cotto e manto in coppi e tegole laterizie, compatibilmente con la tipologia edilizia dei fabbricati;
- conservazione, restauro e/o ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o cotto delle gronde sporgenti;
- i canali di gronda ed i discendenti in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;

#### Intonaci e facciate

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce.

In presenza di intonaci cementiti in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiature.

In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementiti preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.

Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere recuperati e ripristinati eventuali decori, grottesche o altri elementi pittorici di pregio;

E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutto il prospetto interessato dell'edificio. (indipendentemente dalla proprietà).

#### Infissi

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane in legno verniciato di tipo e disegno tradizionale.

E' prescritto il restauro o il ripristino di porte e portoni esterni, finestre, persiane e scuri lignei esistenti. In caso di forte degrado ammessa la loro sostituzione con altri analoghi di tipo tradizionale.

E' espressamente vietato l'uso di tapparelle avvolgibili e di infissi in alluminio anodizzato.

#### Sistemazioni esterne

Dovranno essere tutelati e valorizzati tutti gli elementi ed i manufatti tipici del paesaggio e delle sistemazioni esterne quali: piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi antichi pedonali o carrabili, viali alberati ed ogni altro elemento significativo dal punto di vista ambientale e documentale.

L'uso di pavimentazioni in materiali plastico o bituminosi è vietato nelle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza degli edifici. Dovranno essere impiegate pietre o lastroni dello stesso tipo di quelli utilizzati nei selciati esistenti.

Le pavimentazioni di pregio in pietra, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiale omogeneo a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) è prescritto l'impiego di materiali similari.

Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

Per i locali pubblici e/o commerciali /direzionali che necessitano di vetrature espositive o aperture particolari è ammessa la realizzazione di infissi in materiale metallico verniciato o opportunamente trattato, solo su espressa valutazione di inserimento storico-paesaggistica e con il parere favorevole vincolante della Commissione del Paesaggio.

All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietate:

- ogni aggiunta edilizia;
- ogni modifica all'arredo urbano antico;
- ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame;

la realizzazione di garage, ancorché completamente interrati, salvo che la loro esecuzione non sia prevista in Piani Attuativi o di settore.

In particolare non sono ammessi:

- incrementazioni edilizie, anche se realizzate con strutture di carattere provvisorio o prefabbricate, comprese le tettoie: sopraelevazioni, volumi e piani in aggetto, intasamento delle aree di pertinenza o delle aree inedificate, che dovranno restare inalterate anche nella forma.

## ART.12-ZONE A MATRICE STORICA “AR”

Le zone “AR” riguardano ambiti di antica formazione che, per particolari situazioni di degrado urbanistico sono da assoggettare a piani di recupero. In attesa dell'approvazione di detti piani sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle precedenti destinazioni d'uso ed aumento delle unità immobiliari.

Il piano di recupero dovrà prevedere la conservazione delle parti antiche di valore storico documentale e l'eliminazione del degrado attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia sulle parti recenti o incongrue.

## ART.13-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “AR0”

Le sottozone di tipo AR0 sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata che interessano ambiti di rilevanza storica.

In tali ambiti la disciplina di riferimento è quella del relativo piano attuativo anche per quanto riguarda le modalità di calcolo e la verifica dei relativi indici e parametri edilizi ed urbanistici.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree in ragione del tipo dei processi di trasformazione attuati.

## ART.14 - ZONE DI SATURAZIONE (ZONE OMOGENEE "B") -NORME DI CARATTERE GENERALE.

Le zone di saturazione degli abitati sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Esse comprendono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, sostanzialmente urbanizzato, di norma prodotte per incremento dei nuclei urbani antichi oppure in corrispondenza di nodalità territoriali.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati le zone di saturazione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo B<sub>1</sub> ;
- sottozone di tipo B<sub>2</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>3</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>8</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>C</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>R</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>S</sub>;

In caso di ulteriore specificazione della sottozona al pedice sono aggiunte ulteriori elementi indicativi.

Nel caso di interventi di trasformazione che comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o di nuova costruzione la superficie utile abitabile (Sua) degli alloggi previsti con l'intervento non può essere inferiore ai 50 mq. Tale limite non si applica nelle zone B1.

### Materiali da costruzione

Al fine di conferire agli interventi caratteri di unitarietà e di decoro urbano le tipologie e i colori degli elementi di finitura dovranno riferirsi a quelli tipici locali, così come di seguito elencati, distinti per elementi.

Per gli accessori pertinenziali le seguenti norme non hanno valore prescrittivo.

Copertura: materiali in cotto quali tegole e coppi.

E' espressivamente vietato l'uso di manti di lamiera o lastre ondulate di qualsiasi tipo.

L'aggetto in gronda dovrà essere realizzato in legno, laterizio o pietra con le tipologie classiche della tradizione toscana.

Nel caso di coperture piane sono vietati materiali bituminosi a vista.

Facciate: Pietra, mattone faccia vista, intonaco civile o a calce con tinteggiature esterne tipiche del repertorio della tradizione locale, coloriture tenui terrose. Sono vietati i blocchetti di tufo ed i prefabbricati in cemento e tufo.

Infissi esterni: Dovranno essere realizzati con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati con persiane di tipo e disegno tradizionale;

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali.

Tipologie, materiali e finiture diversi saranno ammesse solo se ritenute congrue con specifico assenso della Commissione del paesaggio.

## ART.15 - LE SOTTOZONE "B<sub>1</sub>"

Le sottozone "B1" sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, sono consentiti interventi finalizzati ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti. In ogni caso il criterio

generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva ed abitativa dei luoghi.

#### Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza. da collocare esclusivamente al piano terra;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 150 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, economiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere.

#### Interventi edilizi ammessi

Nelle zone "B1" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

#### Caratteristiche degli interventi

Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

Le nuove bucatore dovranno essere conformate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- manti di copertura in coppi e tegole staccati di laterizio;
- conservazione, restauro e/o ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o cotto delle gronde sporgenti di copertura;
- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali (calce o tempere, collette colorate etc.) e colori tipici dei luoghi. Dovranno essere recuperati e ripristinati eventuali decori, grottesche o altri elementi pittorici di pregio. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane in legno verniciato di tipo e disegno tradizionale;
- i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;
- dovranno essere tutelati e valorizzati tutti gli elementi ed i manufatti tipici del paesaggio e delle sistemazioni esterne quali: piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi antichi pedonali o carrabili, viali alberati ed ogni altro elemento significativo dal punto di vista ambientale e documentale;
- è fatto divieto di realizzare porticati, logge e tettoie;
- è fatto divieto di diminuire la dotazione di verde prevista all'interno dell'area di pertinenza degli edifici.

#### Indici e parametri edilizi

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

## ART.16 - LE SOTTOZONE "B<sub>2</sub>"



Le sottozone "B2" sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o a villa o villetta, ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

#### Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere.

#### Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia, senza incremento di volume;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizioni volumetriche delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del R.U. di mq. 50 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare. In caso di edifici "compiuti" o nel caso che l'ampliamento pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio esso potrà essere autorizzato previo preventivo parere della Commissione del paesaggio, anche non in continuità, ma all'interno delle aree pertinenziali;
- addizioni volumetriche delle unità immobiliari esistenti destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di mq. 50 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti potranno incrementare il numero delle unità immobiliari;
- piscine e impianti sportivi ad uso privato.

Le autorimesse private, dovranno essere eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore ai 150 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno. E' ammessa la realizzazione di scenderie e/o rampe esclusivamente per accedere alle autorimesse private.

Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

#### Indici e parametri edilizi

Distanza dalle strade:	Le addizioni volumetriche non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite. Potranno essere ammesse altezze superiori a 7,50 mt, purché non eccedenti quelle degli edifici nelle immediate vicinanze.
Rapporto di copertura	40%

## ART.17 - LE SOTTOZONE "B<sub>3</sub>"

Le sottozone "B<sub>3</sub>" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

### Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
- servizi educativi;

### Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia, senza incremento di volume;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizioni volumetriche e nuova edificazione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B<sub>2</sub>".

Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	Indice Uf utilizzazione fondiaria	Rapporto copertura	Np. Numero piani (civile abitazione)	Altezza massima
B3	0,20	40%	Max 2	7,50

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici nelle immediate vicinanze.
------------------------	--

Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

## ART.18 - LE SOTTOZONE "B<sub>8</sub>"

Le sottozone "B<sub>8</sub>" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in ambiti marginali degli abitati, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti. La potenzialità edificatoria è proporzionale alla quota di terreno posseduto all'interno della sottozona.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza;

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia, senza incremento di volume;
- ampliamenti e nuova costruzione sino alla SUL massima consentita.

L'unità minima di intervento non dovrà essere inferiore al 35% della superficie del singolo comparto.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	SUL max.	Np. Numero piani (civile abitazione)	Rapporto copertura	N.max. abitazioni	Altezza massima	N.max. edifici
B8	350 mq	Max 2	40%	2	7,50	2

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, su indicazione degli organi tecnici competenti.
------------------------	--

E' ammessa la realizzazione di scenderie e/o rampe esclusivamente per accedere alle autorimesse private.

Caratteristiche degli interventi.

E' ammessa esclusivamente edilizia di tipo a villa o villetta mono o bifamiliare.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

## ART.18 bis- LE SOTTOZONE "B<sub>9</sub>"

Le sottozone "B<sub>9</sub>" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in ambiti marginali degli abitati, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti.

### Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;

### Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

- sostituzione edilizia, senza incremento di volume;

- ampliamenti e nuova costruzione sino alla SUL massima consentita.

L'unità minima di intervento non dovrà essere inferiore al 55% della superficie del singolo comparto.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	SUL max.	Np. Numero piani (civile abitazione)	Rapporto copertura	N.max. abitazioni	Altezza massima	N.max. edifici
B <sub>9</sub>	175 mq	Max 2	30%	1	7,50	1

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, su indicazione degli organi tecnici competenti.
------------------------	--

E' ammessa la realizzazione di scenderie e/o rampe esclusivamente per accedere alle autorimesse private.

### Caratteristiche degli interventi.

E' ammesso esclusivamente edilizia di tipo a villa o villetta.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

## ART.19 - LE SOTTOZONE "B<sub>C XXX n</sub>" (Aree di trasformazione e recupero urbano)

Le sottozone "BC XXX n" sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l'edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata.

Esse sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo (es. "BC MSS 01"= zona "BC" Nella UTOE di Monte San Savino contraddistinta col numero 01).

Le sottozone BC sono classificate zone omogenee "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.

L'edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

Per ogni sottozona BC è allegata apposita scheda contenente i parametri edificabili ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell'edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa.

All'interno del comparto si dovrà inoltre reperire una superficie minima del 20% delle aree da destinare a verde privato.

Al fine di favorire l'attuazione della previsione urbanistica l'Amministrazione Comunale, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali con l'indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare per ciascuno di essi.

Allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti "BC" confinanti oppure zone di espansione e comparti "BC" confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di SUL da un comparto all'altro senza comunque poter comportare, incrementi, degli It originariamente ammessi per ogni singolo comparto, superiori al 20% .

Il numero dei piani e le altezze massime sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

Per ogni intervento che comporti nuova costruzione o incremento della SUL dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all'interno del lotto o dell'edificio nei minimi stabiliti dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A.

#### Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.;
- depositi, magazzini e simili;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

#### Interventi edilizi ammessi.

Per gli immobili esistenti all'interno di tali ambiti, qualora non assoggettati a specifica disciplina di tutela, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nei limiti indicati per le sottozone "B2" .

Nelle sottozone "BC" sottoposte a piano attuativo, in assenza di tale piano, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

#### Caratteristiche degli interventi.

I progetti di trasformazione dell'area dovranno tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;

## ART.19 BIS - LE SOTTOZONE “BC0” (Aree di trasformazione e recupero urbano approvate e/o convenzionate).

Le sottozone “BC0” sono quelle ove sono stati approvati e o convenzionati progetti per l’attuazione di zone BC previste con i precedenti strumenti urbanistici.

In tali zone valgono le norme, prescrizioni dei progetti approvati. Eventuali varianti agli stessi non potranno comportare incrementi della SUL e dell’altezza massima precedentemente previsti nelle NTA del Piano attuativo.

## ART.20 - LE SOTTOZONE “BR<sub>XXXn</sub>” (Aree di trasformazione e recupero)

Le sottozone “BR<sub>XXXn</sub>” sono, prevalentemente, costituite da ambiti collocati all’interno del tessuto edificato prevalentemente residenziale, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, nelle quali l’edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di attuativo di iniziativa privata. Esse sono assimilabili alle zone classificate “B” nei sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.

Sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo ed il numero progressivo (Es.“BR MSS 01 “ = zona “BR” in Monte San Savino contraddistinta con il numero 01).

L’edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

Per ogni sottozona “BR<sub>XXXn</sub>” è allegata apposita scheda contenente i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell’edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa.

Le destinazioni ammesse in tali sottozone sono quelle specificate per le sottozone di tipo “Bc”. Sono inoltre ammesse medie strutture di vendita sino ad un massimo 500 mq.

Al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica l’Amministrazione Comunale, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali con l’indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare per ciascuno di essi.

Il numero dei piani e le altezze massime sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

Per ogni intervento dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all’interno del lotto o dell’edificio nei minimi stabiliti dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A.

In assenza dell’approvazione dei piani attuativi di cui sopra sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi finalizzati al mantenimento delle attività esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- realizzazione di volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività insediate.
- frazionamenti delle unità immobiliari esistenti;
- cambio destinazione d’uso delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle destinazioni ammesse;

I piani attuativi sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con essenze autoctone o naturalizzate da lungo tempo.

## ART.21 - LE SOTTOZONE “BS n” (Aree speciali di saturazione)

Le sottozone “BS n” sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella di altre sottozone omogenee. Esse sono assimilabili alle zone classificate “B” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.

Il R.U. individua le seguenti sottozone di tipo “BS ”:

- “BS 1” : Piccola area edificata ai margini dell’abitato del Capoluogo.

In tale ambito, oltre agli interventi ammessi per le sottozone di tipo "B1", è ammessa la sopraelevazione di un piano del corpo principale dell'edificio sino ad un incremento massimo di mt. 3,00. La sopraelevazione dovrà essere effettuata in continuità con le murature esistenti. Non sono ammessi: balconi, logge e porticati.

- "BS 2" : Edificio posto ai margini dell'abitato del Capoluogo in fregio a Via Civitelli.

In tale ambito, oltre agli interventi ammessi per le sottozone di tipo "B1", è consentito l'ampliamento del corpo principale dell'edificio, sino ad un massimo di 50 mq. di SUL. L'ampliamento dovrà essere eseguito nella parte a monte, in continuità con la facciata su Costa San Giovanni in coerenza con le caratteristiche architettoniche e tipologiche della preesistenza. Non sono ammessi: balconi, logge e porticati.

In caso di rifacimento della copertura è ammesso l'incremento dell'altezza dell'edificio fino ad un massimo di 50 cm per la realizzazione del cordolo strutturale a condizione che lo stesso sia rivestito sull'esterno in pietrame.

"BS3" : Area posta nelle vicinanze del casello austradale oggetto di interventi di nuova edificazione solo parzialmente realizzati. In tale area è ammesso, per un periodo non superiore ai due anni dalla data di approvazione del R.U., la realizzazione dei manfatti e delle opere previste con il Permesso a Costruire n. 1276 del 8/9/2008. Successivamente a tale data saranno ammessi esclusivamente gli interventi previsti per le sottozone di saturazione di tipo "B 3" .

"BS4" : Area posta in adiacenza alla chiesa di Montagnano. In tale area, oltre agli interventi consentiti per le sottozone di tipo "B1" è ammessa la realizzazione di un nuovo manufatto con Sul max di 55 mq ed Hmax di mt.3,50. Esso dovrà essere realizzato in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici adiacenti.

## ART.22 - LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE DI TIPO "C")

Le zone di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono rappresentate negli elaborati grafici di R.U. nelle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona.

Esse sono assimilabili alle zone omogenee "C" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e pertanto assimilabili ad ambito di trasformazione degli assetti insediativi. Per ogni zona "C" è redatta apposita scheda con individuazione del perimetro del comparto edilizio. L'attuazione riguarda l'intero comparto, ivi compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Le schede relative alle varie zone "C" individuano inoltre: la SUL massima realizzabile e le altre condizioni prescrittive per l'attuazione degli interventi.

L'Amministrazione Comunale, al fine di favorire l'attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali indicando, per ciascuno di essi, le superfici, gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici da rispettarsi nei processi di trasformazione. Allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti "C" confinanti oppure zone di completamento e comparti "BC" confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di SUL da un comparto all'altro senza comunque poter comportare, incrementi degli It originariamente ammessi superiori al 10%.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l'obbligo del mantenimento di aree pubbliche o ad uso pubblico comprese all'interno del comparto.

### Destinazioni

In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo:

- artigianale escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq. 300;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;
- direzionale e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose, etc.

### Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo degli impianti urbani storicizzati ed in particolare:

- della strada come elemento fondatore e primario di ogni assetto urbano;
- della piazza come momento aggregativo e nodalità territoriale;
- del concetto di "prossimità" delle funzioni.

Al fine di conseguire una maggiore gerarchizzazione degli spazi e degli edifici è possibile incrementare, senza aumento della SUL complessiva ammessa e per non più del 10% della superficie coperta totale, un piano abitabile e l'altezza massima consentita di 3,00 mt. Tale possibilità è consentita anche per le lottizzazioni di tipo "Co" previa variante al piano attuativo.

### Norme particolari per le zone "C"

All'interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: nella quantità indicata nell'apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
  - verde pubblico attrezzato = 6 mq. per ogni 30 mq. di SUL da edificare;
  - opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUL da edificare;
- Qualora all'interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all'uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori. Qualora dette aree non siano previste all'interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali a quelli attribuiti dall'Amministrazione Comunale ai fini all'applicazione dell'I.C.I. .

L'attuazione delle aree di espansione è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

- superficie minima pari al 25% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- superficie utile media degli alloggi previsti non inferiore ai 65 mq.

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo C<sub>0</sub>;
- sottozone di tipo C<sub>XXXn</sub>;

## ART.23 - LE SOTTOZONE "C<sub>0</sub>"

Le sottozone C<sub>0</sub> sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

In attesa di tale riclassificazione, sugli edifici esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico saranno comunque ammessi gli interventi di cui alle zone "B2".

## ART.24 - LE SOTTOZONE "C<sub>XXXn</sub>"

Le sottozone di tipo C<sub>XXXn</sub> sono quelle che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero. Le modalità che regolano i processi di trasformazione, per quanto non indicato nelle norme di carattere generale, sono indicate nelle apposite schede.

Le sottozone "C<sub>XXXn</sub>" sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo ed il numero progressivo (Es."C<sub>MSS 01</sub>" = zona "C" in Monte San Savino contraddistinta con il numero 01).

In assenza dell'approvazione dei piani attuativi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.



## ART.25 - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ZONE OMOGENEE “D”)

Le zone per le attività produttive rappresentate negli elaborati grafici di R.U. con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, già destinate ad attività produttive o simili, ovvero previste per nuove analoghe espansioni.

Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

### Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- artigianale o industriale;
- depositi;
- commercio all’ingrosso, con superficie di vendita massima fino a 1.500mq;

Sono ammesse, inoltre, attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate nonché le seguenti destinazioni in proporzione non superiore al 40% delle superfici di nuova edificazione ovvero di quelle di ciascuna edificio esistente alla data di adozione del R.U.:

- commercio al dettaglio, con superficie di vendita massima fino a 1.500 mq.
- direzionale e di servizio;
- somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione massima fino a 1.500 mq.
- attività ricreative e culturali;
- locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento;

Per le attività di servizio alla persona quali: centri estetici, centri benessere, centri fitness, palestre, piscine, ecc. non si applicano le limitazioni del 40% di cui sopra:

Nella superficie utile complessiva (SUL) di commercio, al dettaglio e all’ingrosso, massima autorizzabile deve essere ricompresa oltre alla superficie di vendita, la superficie dei locali adibiti ad altro uso come magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

E’ ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, ad uso del personale di custodia o del titolare, sino ad un massimo di mq. 80 di S.U.L per ogni impianto produttivo di almeno 600 mq. di superficie utile complessiva (S.U.L.).

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone “D” sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo D0;
- sottozone di tipo D1;
- sottozone di tipo D2;
- sottozone di tipo DS;

## ART.26 - LE SOTTOZONE “ D<sub>0</sub>”

Le sottozone di tipo D0 sono quelle sono stati: adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

In tali zone valgono le norme, prescrizioni dei progetti approvati. Eventuali varianti agli stessi non potranno comportare incrementi della SUL e dell’altezza massima precedentemente previsti nelle NTA del Piano attuativo.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l’Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

## ART.27- LE SOTTOZONE “D<sub>1 XXX n</sub>”

Le sottozone di tipo “D<sub>1 XXXn</sub>” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “D<sub>1 XXXn</sub>” un’apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio. L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l’obbligo del mantenimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico realizzate all’interno del comparto.

L’Amministrazione Comunale, al fine di favorire l’attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, indicando, per ciascuno di essi, i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi da rispettarsi nei processi di trasformazione.

All’interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

parcheggi pubblici: nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;

- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUL da edificare

Qualora all’interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all’uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori.

Qualora dette aree non siano previste all’interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall’Amministrazione Comunale ai fini dell’applicazione delle imposte sul valore dei terreni edificabili.

In assenza dell’approvazione dei piani attuativi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

## ART.28 - LE SOTTOZONE “ D<sub>2</sub>”

Le sottozone “D<sub>2</sub>” rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un’area urbanisticamente significativa.

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf. 0,5 mq/mq.;

- Np. max 2

- rapporto di copertura max. 35%;

- altezza massima mt.10,00;

- distanza minima dai confini mt.5,00;

- distanza dalle strade minimo mt.10,00 o come da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.

Dal calcolo dell’altezza massima sono esclusi: camini, ciminiere, antenne, volumi tecnici, ponti, carrelli ecc.

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 20% e le S.U.L. del 35% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate, sulla base della effettiva necessità della azienda da dimostrazione attraverso la presentazione di un piano aziendale.

Gli interventi che comportano incremento della SUL, anche in deroga ai parametri, dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio di “sosta stanziale” e di “sosta di relazione” previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

Per alcuni ambiti di tipo "D2" di particolare dimensione od importanza sono stati individuati comparti perequati del tipo "D2 XXXn". Tali ambiti, fatto salvo quanto indicato nella rispettiva scheda, si attuano alle condizioni e norme individuate per le sottozone "D1 XXXn".

## ART.29 - LE SOTTOZONE "D<sub>S n</sub>" (Aree produttive speciali)

Le sottozone "DS n" sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella di altre sottozone omogenee di tipo "D".

Le sottozone "DSn" sono assimilabili alle zone classificate "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

In considerazione della collocazione delle aree in territorio aperto, i processi di trasformazione dovranno riferirsi ai modelli tipici dell'edilizia rurale con particolare riferimento al tipo di copertura ed ai materiali di costruzione. Gli interventi ammessi dovranno rispettare, le prescrizioni generali per i nuovi interventi in zona agricola. Non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso.

Le aree ed i manufatti dovranno essere opportunamente schermati con piantumazioni autoctone al fine di ridurre l'impatto visivo dalle pubbliche vie.

### Disciplina degli interventi

Il R.U. individua le seguenti sottozone di tipo "DS ":

- "DS 1": Area in loc. Infernaccio posta in fregio alla S.S. 73.

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di un laboratorio artigianale nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUL max mq. 200, comprensiva di quella esistente;
- H. max. 4,50 mt.;
- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- "DS 2": Area produttiva esistente posta in fregio all'Autostrada del Sole.

In tale ambito, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia sono ammessi:

- l'ampliamento della attività esistente sino ad un massimo di 600 mq. di SUL e h max ml. 7,50;
- un nuovo edificio residenziale unifamiliare, sino ad un massimo di 150mq di SUL, a servizio della unità produttiva esistente.

La realizzazione dei nuovi volumi è subordinata alla acquisizione del parere favorevole dell'Anas. L'ampliamento dell'attività esistente può essere realizzato anche su corpo staccato. E' comunque vietato l'inserimento di nuove attività.

- "DS 3" : Area in loc. Capanne prossima all'innesto Sud della Superstrada.

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di una mostra all'aperto di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa realizzazione di un manufatto per lo svolgimento della medesima attività nel rispetto dei seguenti limiti

- SUL max mq.100;
- H. max. 3,50 mt.;
- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 3.1": Area in prossimità dello svincolo autostradale.

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di una mostra all'aperto di materiali per l'edilizia ed affini

Al fine di contenere l'impatto visivo è fatto obbligo di mettere a dimora una fascia alberata di protezione sui lati prospicienti l'autostrada.

- "DS 4" : Area in loc. La Querce.

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nel rispetto dei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 5" : Area in loc. Le Fornaci.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia dei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 6" : Area in loc.S. Timoteo.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 7" : Area in loc. Alberoro.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per smistamento e tritatura di legname ricavato dalla potatura. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia funzionale all'esercizio dell'attività nei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 8" : Area in Monte San Savino loc. Doccio.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 9" : Area in loc. Monte San Savino loc. Granaio.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 10" : Area in loc. Monte San Savino loc. Cappuccini.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

- "DS 11" : Area in loc. Monte San Savino loc. Sant'Antonio.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di una mostra all'aperto per la vendita di autovetture o altri mezzi. E' inoltre ammessa la realizzazione di locali a servizio dell'attività nei seguenti limiti :

- SUL max mq.50;
- H. max. 4,50 mt.

- "DS 12" : Area in loc. Monte San Savino loc. Giardinello.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nei seguenti limiti :

- SUL max mq.100;
- H. max. 4,50 mt.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno e rimossi alla cessazione dell'attività con impegno alla rimozione e ripristino dello stato precedente dei luoghi.

## ART.30 - LE ZONE PER LE ATTIVITA' PREVALENTEMENTE TERZIARIE (ZONE OMOGENEE "DT")

Le zone per le attività prevalentemente terziarie sono rappresentate negli elaborati grafici di R.U. con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona. Esse comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, già destinate ad attività terziarie o misto terziario/produttive o simili.

Le zone "DT" sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee "D" e/o "F" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

### Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima fino a 300 mq.;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita da 301 fino a 1.500 mq.;
- commercio all'ingrosso;
- -direzionale e di servizio;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento;
- attività ricreative e culturali;
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- depositi;
- artigianale o industriale, nel limite massimo del 50% della SUL complessiva ammessa per ogni singolo comparto, fatta eccezione per le attività esistenti alla data di adozione del presente R.U., il cui ampliamento può essere fatto anche per quote superiori a quelle sopra indicate.
- Servizi educativi;

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo DT<sub>0</sub>;
- sottozone di tipo DT<sub>1</sub>;
- sottozone di tipo DT<sub>XXXN</sub>;

## ART.31 - LE SOTTOZONE "DT<sub>0</sub>"

Le sottozone di tipo DT<sub>0</sub> sono quelle sono stati: adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi autorizzati con il piano attuativo potranno mutare la destinazione prevista in quelle ammesse per la zona "DT". Dovranno comunque essere garantite le quote di parcheggi di "sosta stanziale" e di "sosta di relazione" previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA. I parcheggi potranno essere ricavati anche nelle zone a verde pubblico o fascia di rispetto limitrofe o nei comparti attigui.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

In tali zone valgono le norme e prescrizioni dei progetti approvati. Eventuali varianti agli stessi non potranno comportare incrementi della SUL e dell'altezza massima precedentemente previsti nelle NTA del Piano Attuativo approvato.

## ART.32 - LE SOTTOZONE “DT<sub>1</sub>”

Le sottozone “DT<sub>1</sub>” rappresentano le parti del territorio prevalentemente commerciali ove già esistono attività terziarie o misto terziario/produttivo.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

I nuovi interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf. 0,35 mq/mq.;
- Np. max 2
- rapporto di copertura max. 35%;
- altezza massima mt.10,00;
- distanza minima dai confini mt.5,00;
- distanza dalle strade minimo mt.10,00 o come da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.

Dal calcolo dell'altezza massima sono esclusi: camini, ciminiere, antenne, volumi tecnici, ponti, ecc.

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 10% e le S.U.L. del 25% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate, sulla base della effettiva necessità della azienda da dimostrazione attraverso la presentazione di un piano aziendale.

Gli interventi che comportano incremento della SUL dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio di “sosta stanziale” e di “sosta di relazione” previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

## ART.33- LE SOTTOZONE “DT<sub>XXXn</sub>”

Le sottozone di tipo “DT<sub>XXXn</sub>” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Le IE sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “DT<sub>XXXn</sub>” un'apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio. L'attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

La convenzione potrà porre a carico dei soggetti attuatori l'obbligo del mantenimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico realizzate all'interno del comparto.

L'Amministrazione Comunale, al fine di favorire l'attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali, indicando, per ciascuno di essi, i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni prescrittive per l'attuazione degli interventi da rispettarsi nei processi di trasformazione.

All'interno del perimetro di ogni comparto dovranno essere ricavati i seguenti spazi minimi da destinare ad uso pubblico:

- parcheggi pubblici: nella quantità indicata nell'apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUL da edificare

Qualora all'interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all'uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori.

Qualora dette aree non siano previste all'interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall'amministrazione comunale ai fini dell'applicazione delle imposte sul valore dei terreni edificabili.

In assenza dell'approvazione dei piani attuativi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

## TITOLO III TITOLO III

### DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

#### ART. 34 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE /CONTENUTI E FINALITA'

Per territorio extraurbano o rurale si intende l'insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione delle zone urbanizzate o da urbanizzare previste nel Regolamento Urbanistico riferibili a zone o sottozone omogenee di tipo: A, B, C, D, e F. Tali zone sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "E" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

#### ART.35- NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Norme di carattere generale:

Il territorio extraurbano interessa le parti del territorio comunale destinate al mantenimento ed al potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.

In tali zone l'esercizio dell'agricoltura e la presenza dell'uomo sono tutelati e valorizzati non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Più in particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzazione delle imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali.

All'interno di tali zone è fatto comunque obbligo del rispetto di tutti i vincoli e limitazioni posti in forza di leggi nazionali e regionali salvo limitazioni e prescrizioni più restrittive contenute nel presente R.U.

La disciplina del presente articolo si riferisce a tutto il territorio extraurbano. Ulteriori specificazioni, prescrizioni, limiti rispetto a tale disciplina sono contenute nelle norme delle singole sottozone. Per ogni sottozona sono indicati i vari tipi di intervento realizzabili e le norme specifiche che li regolano.

Per gli edifici, di valore ambientale e/o architettonico censiti nel R.U.(ancorché ubicati all'interno delle zone "E") valgono le norme specifiche per essi previste.

In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale sono state individuate nove sottozone così denominate:

- E1-IL SISTEMA DEL BOSCO E DEGLI OLIVETI TERRAZZATI-LA MONTAGNA
- E2-LE COLLINE DELLA VALDICHIANA OCCIDENTALE
- E3-IL PEDECOLLE DI MONTE SAN SAVINO
- E4-LE VALLI DEL LEPRONE, DEL GARGAILOLO E DEL VESCINA
- E5-LE VALLECOLE
- E6-PIANURA DELL'ESSE
- E7-AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI
- E8-IL FRAZIONAMENTO PERIURBANO DI MONTE SAN SAVINO
- E9-GLI INSEDIAMENTI LINEARI DELLA VALDICHIANA

Sono state inoltre individuate alcune zone che, per la loro peculiarità, hanno richiesto l'introduzione di normative specifiche. Esse sono:

- sottozone di tipo ER <sub>XXX n</sub>;
- sottozone speciali ES <sub>XXX n</sub>.

Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Le seguenti categorie di intervento ricalcano quelle previste dalla L.R. 65/2014 e successivo regolamento attuativo e consistono in:

*A)- NUOVI EDIFICI RURALI*

- a1)- Annessi agricoli stabili;
- a2)- annessi agricoli art. 73, comma 5 L.R. 65/14 (aziende sotto i requisiti);
- a3)- Manufatti agricoli reversibili;
- a4)- Serre temporanee o con copertura stagionale;
- a5)- Serre fisse;
- a6)- Manufatti precari;

*B)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:*

*Destinazioni ammesse (attraverso il recupero dell'edificato esistente)*

Saranno consentite oltre alle destinazioni ed alle attività legate alla produzione agricola:

- a)-attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ivi compresi, cantine e frantoi collegati alla conduzione del fondo;
- b)-attività per la fruizione del territorio rurale per il tempo libero quali attività sportive, ricreative;
- c)-attività di commercializzazione di prodotti ed attrezzature agricole per l'agricoltura, la selvicoltura e la zootecnia.

In funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente sono inoltre consentite:

- a)-attività di tipo residenziale ancorché non collegate alla conduzione del fondo;
- b)-attività produttive di tipo non nocivo o molesto di superficie utile abitabile inferiore a 100 mq. con al massimo 4 addetti;
- c)-piccole attività commerciali anche di tipo promiscuo totalmente o parzialmente legate alla produzione agricola di dimensioni inferiori a 100 mq di superficie utile abitabile.
- d)- attività di tipo ricettivo sino ad un massimo di 10 camere. Interventi di maggiori dimensioni sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo e ad una valutazione di compatibilità delle infrastrutture esistenti.
- e)- attività di tipo ricreativo quali: pub, ristoranti etc. Interventi che prevedano oltre 80 posti o possibili utenti sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo e ad una valutazione di compatibilità con gli edifici contermini e delle infrastrutture esistenti.

*Disciplina degli interventi edilizi:*

a) Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

b) I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica
- dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti frontistanti, non finestrate.

c) devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni, mostre, davanzali e stipiti, marcapiani ed altri elementi decorativi;

d) le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti;



e) tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- manti di copertura in tegole e coppi;
- conservazione, restauro e ripristino delle gronde sporgenti della copertura siano esse in legno, in piastrelle di cotto o in lastre di pietra;
- intonaci e rivestimenti esterni di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati con liste. E' vietato lasciare porzioni della sottostante muratura a vista (cantonali, archi, architravi etc) a condizione che non vengano segnalati elementi di particolare valore storico e documentale. Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti;
- gli infissi esterni, in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. L'oscuramento esterno, qualora previsto, dovrà essere eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali; sono ammesse anche persiane in alluminio a condizione che le forme, il disegno e le partiture siano di tipo tradizionale.
- i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone;
- tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione;
- oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica;

Nel caso di recupero o realizzazione nuovi accessori è ammesso anche l'uso di:

- copertura in struttura leggera: pannelli sandwich con finitura sagomata coppi e tegole ,
- tamponature in legno.

f)- Sono vietate logge e porticati per gli annessi e per gli edifici pertinenziali qualora non espressamente necessari alla produzione agricola, dimostrato con P.A.P.M.A.A..

f1)-E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi sulle viabilità esistenti pubbliche e di eseguire recinzioni dei singoli manufatti costituenti un complesso edilizio sia esso esistente che oggetto di interventi di sostituzione edilizia.

g)- in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale paesaggistico, sia per quanto attiene l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;

#### Aree terrazzate e ciglionamenti

I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

In caso di crolli totali essi potranno essere ricostruiti anche con soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano funzionali alla difesa del suolo ed alla regimazione delle acque.

Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di sistemazione ambientale, ai sensi dell'art. 45, comma 2 della L.R. 1/05;

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione (ivi compresi i recuperi volumetrici) e la realizzazione di piscine non potranno interessare o modificare i muri ed i ciglioni.

#### Norme per la tutela della maglia agraria

I P.A.P.M.A.A., dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento.

In ragione dei diversi tipi di tessitura agraria si dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

c1)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di

invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Dovrà inoltre essere mantenuta e tutelata la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivati da accorpamenti.

c2)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

c3)- la coltura a maglia rada deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, la realizzazione di un reticolo idraulico adeguato, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturazione delle aree attraverso l'impianto di filari arborei e siepi lineari;

c4)- I progetti di P.A.P.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

#### Assesti idrogeopedologici.

E' fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto che quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte ed eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi infrastrutturali di pubblico interesse.

Saranno ripristinate e conservate le strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di essenze idonee all'habitat fluviale.

La risistemazione delle sponde degradate per fenomeni di erosione dei corsi d'acqua dovrà avvenire tramite tecniche morbide di ingegneria ambientale limitando le trasformazioni e i rinforzi necessari all'impiego di arginature in terra inerbata e di gabbionate o massi in pietrame; è vietata ogni manomissione delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti e qualsiasi asportazione di sabbie e ghiaie.

#### Movimenti di terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento delle attività agricole ed a quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere edilizie assentibili. Le alterazioni orografiche e morfologiche funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono soggetti a permesso a costruire, i relativi progetto dovranno essere corredati di elaborati grafici adeguati attestanti lo stato attuale e modificato dei terreni.

#### Aree boscate e assesti vegetazionali.

E' previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assesti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

#### Assesti colturali

Dovranno essere mantenute le colture tradizionali con particolare riferimento a quelle della vite e dell'olivo. E' fatto obbligo del mantenimento e del restauro di coltivazioni a terrazzamento con murature di sostegno in pietrame a secco, con diniego di qualsiasi nuova costruzione che ne alteri l'impianto ed il profilo. Nelle aree soggette a degrado geo-morfologico, gli interventi di recupero dovranno prevedere il ripristino di corrette condizioni di assetto ambientale e paesaggistico utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

#### Assesti infrastrutturali

E' prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale, sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Sono soggetti a manutenzione e ripristino: i muri di sostegno, le recinzioni, le maestà, i cippi, le fontane, i viali alberati, le alberature di pregio ed ogni altro elemento di arredo rurale.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

E' ammessa la realizzazione di manufatti e di strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione nel rispetto delle presenti normative con particolare riferimento alla tutela degli assetti culturali e dei manufatti di pregio. In linea generale le nuove reti dovranno essere preferibilmente interrato lungo le viabilità esistenti. In caso di realizzazioni aeree per impossibilità tecnica od economica si dovranno tenere idonei accorgimenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo.

Opere autonome a corredo degli edifici: piscine, campi da tennis, campi da calcetto, maneggi.

E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio residenziale unitario - ovvero per ogni edificio residenziale isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario - a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale, oliveti e vigneti);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscono un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca). Le piscine dei complessi agrituristici e delle strutture per l'ospitalità extralberghiera (alberghi e/o locande di campagna), non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca).

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie lorda massima di mq 6,00, con una altezza interna netta (H<sub>in</sub>) non superiore a ml 2,20. La pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, o laterizio ed abbia una superficie inferiore a quella della vasca;

I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree prossime agli edifici o ai complessi edilizi, ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba sintetica. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree prossime agli edifici o ai complessi edilizi, ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. Essi non potranno prevedere manufatti edilizi di servizio (tettoie etc) e potranno essere recintati esclusivamente con staccionate in legno.

### Recinzioni:

Nel territorio rurale è vietata la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per finalità produttive, e comunque di tutti i terreni che non costituiscano “aree di pertinenza edilizia”, fatte salve le disposizioni di cui ai successivi alinea.

Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie (solo per la conduzione di particolari attività adeguatamente programmate mediante P.A.P.M.A.A.), nonché i procedimenti per l’istituzione di “fondi chiusi”.

In tali casi la progettazione deve tuttavia garantire il mantenimento dell’accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale.

I suddetti fondi possono essere recintati solo con reti metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a ml 1,80.

E’ consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo devono essere comunque adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

E’ consentita la recinzione:

- delle aree per attività culturali e/o ricreative all’aperto;
- degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Per quanto non specificato nelle presenti NTA si rimanda ai contenuti del R.E.

### Canali- Laghetti- Cisterne- Regimazione delle acque- Strutture d’irrigazione – Pozzi

Le strutture di regimazione delle acque esistenti, quali canali, torrenti, sono vincolati a manutenzione e ripristino compresi i manufatti accessori quali ponti, viadotti, opere di presa.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

E’ ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione di laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali. Il regolamento edilizio potrà disciplinare modalità e tecniche di realizzazione delle opere sopra indicate

### Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo e industriale

E’ ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici nelle sottozone: “E2”, “E6”, “E7” ed “E9”, anche attraverso la ristrutturazione di manufatti esistenti. I ricoveri per gli animali ed i manufatti annessi dovranno essere posti ad una distanza minima di:

- mt. 50 dalle pubbliche vie e dai confini e dalle altre abitazioni;
- mt. 100 dalle altre abitazioni in caso di ovili e porcilaie.

## ART. 35 bis - OPERATORI AGRICOLI

Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo, i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o attività ad esse connesse - come qualificate da disposizioni comunitarie, statali o regionali - sono ripartiti in quattro categorie, sulla base dei caratteri distintivi di seguito specificati. Tali caratteri devono essere attestati dai soggetti interessati all’avvio dei procedimenti relativi agli interventi disciplinati dal presente Titolo, ivi compresi quelli riferiti alla modifica degli assetti aziendali

a) Aziende ‘di elevata capacità produttiva’: sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta superiore alle due unità colturali (UC), così come definite dal seguente punto 3;
- impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU); - rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.

b) Aziende ‘di media capacità produttiva’: sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra una e due unità colturali (UC);
- impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU); - rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.

c) Aziende 'minime': sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:  
- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e una unità colturale (UC);  
- rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.

d) Operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero:

-sono privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle tre categorie precedenti.

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

Si definisce unità colturale (UC) il mantenimento in coltura di superfici fondiarie non inferiori a:

-0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;

- 1,5 ha vivai

- 4 ha per vigneti

- 3 ha frutteti

- 6 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;

- 7 ha per colture seminative irriguo

- 10 ha seminativo arborato, prato;

- 25 ha per i castagneti da frutto;

- 30 ha , pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato;

- 50 ha bosco alto fusto, misto;

- 60 ha bosco ceduo.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 della L.R. 16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto dal P.T.C. provinciale, l'unità colturale (UC) si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime sopra indicate.

In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui al punto 3 introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, l'adeguamento dei contenuti di cui al presente articolo può essere effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

## Art. 35 ter - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE

Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo non compresi nell'elenco edifici di valore storico architettonico di cui all'allegato "A" delle NTA.

Sugli edifici esistenti, sia con destinazione d'uso sia agricola che non, sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alle presenti NTA, le seguenti categorie di intervento edilizio:

a)- Manutenzione straordinaria;

b)- Restauro e risanamento conservativo;

c)- Ristrutturazione edilizia conservativa;

d)- Interventi pertinenziali;

e)- interventi per il superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;

f)- sostituzione coperture eternit con pannelli fotovoltaici integrati;

g)- interventi per il miglioramento della efficienza energetica;

h)- Addizioni volumetriche;

i)- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

l) ripristino edifici o parti di essi;

- m)- Sostituzione edilizia a parità di volume (V). Gli interventi di sostituzione dovranno comportare un complessivo miglioramento degli assetti tipologici ed architettonici preesistenti da valutarsi in ragione delle normative generali previste per le zone agricole.
- n)- piscine, nonché impianti sportivi.

Sul patrimonio esistente a destinazione d'uso agricolo, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi gli interventi di cui art 71 comma 1bis, 2 e art 72. della L.R. 65/14.

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ad eccezione delle tettoie che dovranno conservare la destinazione rurale;

Sono inoltre, consentiti:

- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio, non costituenti SUL;

Non è ammesso:

- la realizzazione di accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati che alterino la preesistente morfologia del terreno.
- la realizzazione di balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura".
- la realizzazione di tettoie;
- la realizzazione di porticati e logge su più di un fronte dell'edificio di superficie maggiore del 20% della Sul.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- h max edifici di abitazione 7,50 m;
- h max manufatti pertinenziali 3,00 m.

Progetti edilizi – Per gli interventi di sostituzione edilizia e per quelli comportanti incrementi volumetrici i progetti debbono assicurare, documentandolo con specifici elaborati, il rispetto degli assetti tipologici ed architettonici preesistenti ed un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo saranno corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno di riferimento.

Il frazionamento di edifici esistenti non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 50.

Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).

#### Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso non potranno comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 50.

Il riutilizzo per scopi non agricoli di annessi isolati (fienili in muratura, frantoi, rimesse e/o manufatti in muratura, etc.) con volume (V) inferiore a mc 400 può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio. Al di sopra di tale soglia volumetrica, per le ulteriori eventuali unità, si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliare di cui alle zone omogenee di tipo "B".

Non è ammesso il riutilizzo a fini abitativi di tettoie (costruzione o struttura sorretta da pilastri o altri elementi strutturali puntiforme, priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire riparo dagli agenti atmosferici);

E' ammessa la ristrutturazione conservativa delle tettoie, senza cambio di destinazione d'uso.

I volumi secondari (VS) legittimi in muratura costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale - quali stalletti, porcilaie, pollai, piccole tettoie, forni, etc. - devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive.

#### Ripristino di edifici crollati o demoliti.

Il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, potrà avvenire previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. I volumi potranno essere ripristinati all'interno del resede di

pertinenza o comunque entro una distanza massima di trenta metri dalla originaria collocazione. Laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice essi dovranno essere ripristinati nelle forme e nella posizione originaria. E' ammesso il ripristino soltanto in presenza di ruderi o resti dell'edificio demolito, che ne testimonino la presenza ad oggi e non nel caso in cui sia storicizzata la eliminazione dal contesto insediativo. Non è ammessa la ricostruzione di manufatti legittimamente demoliti con titolo edilizio.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, la realizzazione di una unica unità immobiliare ad uso abitativo, a condizione che la stessa abbia una superficie utile abitabile (Sua) netta non inferiore a 65 mq.;
- i manufatti oggetto di recupero dovranno essere interamente demoliti. In caso di manufatti articolati, con materiali, tipologie non omogenee, realizzati in epoche diverse, la Commissione del Paesaggio valuterà l'ammissibilità della demolizione parziale, fermo restando che la parte distinta sia riconoscibile ed autonoma strutturalmente, e l'intervento nel suo complesso riqualifichi l'intero contesto rurale.
- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente. Esse dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e con le modalità aggregative tipiche degli edifici o dei complessi rurali di antica formazione ed essere improntate a caratteri di semplicità. E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 30 mt dal nucleo esistente;
- non è ammesso il recupero di tettoie (costruzione o struttura sorretta da pilastri o altri elementi strutturali puntiformi, priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire riparo dagli agenti atmosferici);

Gli interventi di addizione volumetrica sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- le aggiunte agli organismi esistenti dovranno essere collocate esclusivamente in aderenza ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare e non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative esistenti.

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati soltanto all'interno del resede di pertinenza e non in aderenza al fabbricato. E' ammessa la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'unità immobiliare ad uso abitativo esistente, fino ad un massimo di 30 mq di SUL .

Gli interventi urbanistico-edilizi comportanti mutamenti nell'aspetto esteriore degli edifici sono subordinati al rispetto delle apposite disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ("Norme Regolamentari per il territorio rurale"), ferme restando - per gli edifici ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio - le eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte.

## Art. 36 - ANNESSI AGRICOLI STABILI

La costruzione degli annessi di cui al presente articolo è consentita solo alle aziende agricole. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie. Il loro dimensionamento è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda. Indipendentemente dalle tipologie specificate al successivo punto 3.

Tali annessi non sono riconfigurabili, né è in alcun modo ammessa la loro riutilizzazione con diversa destinazione.

La realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al presente articolo è effettuata sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo e nel rispetto delle eventuali prescrizioni contenute nel R.E.

Gli annessi agricoli stabili si articolano in:

- a) annessi nei quali è consentita la permanenza continuativa di persone, quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.);
- b) annessi nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.).

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo a) è consentita esclusivamente alle aziende agricole "di elevata capacità produttiva", come definite all'art. 35 bis. Fatto salvo quanto specificato al successivo

punto 10, la permanenza continuativa di persone negli annessi del tipo a) è comunque consentita solo per attività strettamente legate alle esigenze produttive aziendali.

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo b) è consentita sia alle aziende 'di elevata capacità produttiva' che alle aziende 'di media capacità produttiva', come definite all'art. 35 bis.

In ogni caso la realizzazione di annessi agricoli stabili è subordinata all'approvazione di un P.A.P.M.A.A., nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle prescrizioni di cui all'art. 53. Le superfici fondiari minime necessarie per la realizzazione di annessi agricoli stabili sono definite dall'art. 35 bis.

Gli annessi agricoli stabili possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento dei locali interrati o seminterrati deve in ogni caso essere esplicitamente compreso e computato nella documentazione tecnico-agronomica di corredo al P.A.P.M.A.A..

Negli ambiti territoriali collinari E2, E3, e E8, di cui agli artt. 38, 39 e 44, gli annessi agricoli stabili devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei P.A.P.M.A.A. o dei successivi progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso per esigenze di mitigazione dell'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

La destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli stabili i cui lavori siano iniziati dopo il 16 aprile 2007 è permanente e non può essere mutata.

Il mutamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli stabili i cui lavori siano iniziati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14.04.1995 n. 64 (6 maggio 1995) e prima dell'entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (16 aprile 2007) - è ammissibile solo allorché siano trascorsi almeno 30 (trenta) anni dalla data di ultimazione dei lavori, sempreché tale mutamento sia consentito dalla disciplina comunale vigente all'epoca.

Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato in violazione delle disposizioni di cui sopra, anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

La realizzazione di annessi agricoli stabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui all' art. 76 (fattibilità geomorfologica ed idraulica).

Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli stabili all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (invarianti P.S.Tav B04.2);
- aree boscate;
- aree terrazzate e ciglionate (invarianti PIT e PS Tav B04.1);
- aree a pericolosità idraulica 3 e 4;
- edifici di valore storico architettonico in territorio extraurbano;
- aree di rispetto dei centri antichi e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale;
- aree di tutela paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici antichi;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale.

## Art. 36 bis - ANNESSI AGRICOLI ART. 73, COMMA 5 L.R. 65/14

E' disciplinata dal presente articolo la realizzazione nel territorio rurale - e nelle aree ad esso assimilate, degli annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5 della L.R. 65/14 e art. 6 del reg 63/R., articolati nelle seguenti tipologie:

- a) - annessi agricoli per le aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale;
- b) - annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;

Tali annessi sono edifici o manufatti esclusivamente destinati ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali (rimesse di mezzi e macchinari, locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, manufatti per ricovero di animali, tettoie, etc.), nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone.



Tali annessi non sono riconfigurabili, né è in alcun modo ammessa la loro riutilizzazione con diversa destinazione.

Per la realizzazione degli annessi di cui al presente art. si dovranno rispettare anche le norme di cui al R.E. qualora più restrittive.

La realizzazione degli annessi di cui al punto 1, lett. a (aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale), sotto forma di costruzioni di tipo stabile, è consentita esclusivamente alle aziende agricole sprovviste di annessi agricoli e che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,5 e 0,8 unità colturale (UC)

La dimensione massima degli annessi è da correlare alle seguenti superfici coltivate in ragione degli ordinamenti colturali:

superficie coltivata (per colture ortoflorovivaistiche specializzate) compresa tra mq 4.000,00 e 6.400mq	Fino a 30 mq totali di Sul
superficie coltivata (per vigneti e frutteti) compresa tra mq 15.000,00 e 24.000,00 mq	Fino a 70 mq totali di Sul
superficie coltivata (per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo) compresa tra mq 20.000,00 e 32.000,00 mq	Fino a 80 mq totali di Sul
superficie coltivata (seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo) compresa tra mq 30.000,00 e 48.000,00 mq	Fino a 80 mq totali di Sul
superficie coltivata (castagneti) compresa tra mq 50.000,00 e 80.000,00 mq	Fino a 50 mq totali di Sul
superficie coltivata (bosco) compresa tra mq 150.000,00 e 240.000,00 mq	Fino a 50 mq totali di Sul

La realizzazione degli annessi agricoli di cui al punto 1, lett. b (non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare), sotto forma di costruzioni di tipo stabile è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli titolari di aziende 'minime' la cui impresa risulta iscritta alla C.C.I.A.A. (Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura), che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- acquacoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori;
- allevamento di equidi;

La superficie di tali annessi non può superare i 50 mq., per aziende con superfici fondiarie minime superiori a 10.000mq

Fuori dai casi di cui ai punti 3 e 4, è comunque consentita a tutte le aziende 'minime' di cui all'art.35 bis, punto 1, lett. c), ivi comprese quelle che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e 0,5 unità colturali (UC), l'installazione di annessi agricoli sotto forma di manufatti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, semplicemente appoggiati al suolo senza opere di fondazione, con caratteristiche analoghe a quelle previste per i manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter.

La superficie di tali annessi non può comunque superare i 28 mq.

Nel caso di cui ai precedenti punti 3 e 4 le aziende "minime" devono motivare il fabbisogno e il dimensionamento dell'annesso agricolo allegando al progetto apposita documentazione:

- tecnico-agronomica nella quale siano specificati ed evidenziati in modo dettagliato l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);
- la finalità dell'intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, ed evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'annesso in progetto alle esigenze aziendali dichiarate;
- la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l'intervento;

- gli effetti potenzialmente prodotti sulle risorse ambientali e le modalità previste per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento;
- la verifica di conformità dell'intervento al presente Regolamento Urbanistico
- l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;
- gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica dell'intervento;

La destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato, anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Gli annessi agricoli di cui ai precedenti punti 3 e 4 devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale - in sede di valutazione del progetto edilizio e della documentazione tecnico-agronomica di cui al punto 6 - di impartire indicazioni in senso diverso per esigenze di mitigazione dell'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli di cui al presente articolo, di qualsivoglia tipologia, all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (invarianti P.S.Tav B04.2);
- aree boscate;
- aree terrazzate e ciglionate (invarianti PIT e PS Tav B04.1);
- aree a pericolosità idraulica 3 e 4;
- edifici di valore storico architettonico in territorio extraurbano;
- aree di rispetto dei centri antichi e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale;
- aree di tutela paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici antichi;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale.

### **Art. 36 ter - MANUFATTI AGRICOLI REVERSIBILI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE E PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI E PER ESIGENZE VENATORIE.**

E' disciplinata dal presente articolo, nel rispetto delle vigenti norme regionali, l'installazione degli annessi agricoli di cui all'art. 78, comma 3, della L.R. 65/2014 e s.m.i. e art 12 del Reg. 63R, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli. Tali annessi sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di 'manufatti agricoli reversibili', da intendersi come strutture in legno, prive di opere di fondazione, con utilizzo limitato al rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli e ricovero di animali domestici.

Ed inoltre dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, avere copertura a due falde inclinate con colmo parallelo al lato lungo;
- altezza massima in gronda mt.3,50;
- essere privi di abbaini;
- avere al massimo un accesso ed una finestra di forma e dimensioni regolari

L'installazione di manufatti agricoli reversibili di cui al presente articolo è consentita esclusivamente ai seguenti soggetti:

- operatori dell'agricoltura amatoriale (art. 35 bis, punto 1.d);

La destinazione d'uso agricola dei manufatti di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. E' tassativamente vietato in particolare l'utilizzo abitativo, ricreativo, artigianale o commerciale, ancorché temporaneo o saltuario dei manufatti.

In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo agricolo si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

L'installazione dei manufatti agricoli reversibili da parte dei soggetti di cui al punto 2 è ammessa solo nei seguenti casi:

- ove nel fondo agricolo non esistano già costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse;

La superficie totale dei manufatti agricoli reversibili ad uso dei soggetti di cui al punto 2 è determinata in funzione della superficie agraria utilizzabile (Sau) - porzione di fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati-, che risulti nella disponibilità dell'avente titolo, sulla base dei seguenti parametri:

Sau compresa tra 600 e 1.000 mq	fino a 10 mq di Sul
Sau compresa tra 1.001 e 2000 mq	fino a 18 mq di Sul
Sau compresa tra 2.001 e 5.000 mq	fino a 20 mq di Sul
Sau compresa tra 5.001 e 10.000 mq	fino a 24 mq di Sul
Sau compresa tra 10.001 e 20.0000 mq	fino a 30 mq di Sul
Sau superiore a 20.001 mq	fino a 40 mq di Sul

E' ammessa la installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale. Il manufatto non dovrà superare i 50 mq di Sul. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicino alle strade esistenti al fine di non creare nuove. È inoltre consentita la realizzazione di tettoie per il 50% della Sul realizzabile. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia. La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale anche se operante in zone di caccia differenti. Il rifugio sarà da considerare come annesso, che rimarrà in essere finchè la squadra richiedente ne garantirà l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio dovrà essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche. L'edificio dovrà essere realizzato in legno, con struttura semplicemente ancorata al suolo.

Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli 'reversibili' all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (invarianti P.S.Tav B04.2);
- aree boscate;
- aree terrazzate e ciglionate (invarianti PIT e PS Tav B04.1);
- aree a pericolosità idraulica 3 e 4;
- edifici di valore storico architettonico in territorio extraurbano;
- aree di rispetto dei centri antichi e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale;
- aree di tutela paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici antichi;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale.

Gli operatori dell'agricoltura amatoriale hanno l'obbligo di provvedere all'integrale rimozione dei manufatti agricoli reversibili al cessare dell'attività agricola e/o venatoria o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi. L'istanza volta al conseguimento del titolo abilitativo è corredata da esplicito impegno in tal senso. In caso di mancata rimozione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

## Art. 36 quater- MANUFATTI TEMPORANEI, SERRE ED ALTRI MANUFATTI DI CUI ALL'ART.70 C.3 LETT.b) L.R.65/2014

1. E' disciplinata dal presente articolo, nel rispetto delle vigenti norme regionali, l'installazione dei manufatti aziendali temporanei e serre temporanee in assenza di P.A.P.M.A.A.), di cui all'art. 70, della L.R. 65/2014 e s.m.i. e art 1,2 e 3 del Reg. 63R, da parte di imprenditori agricoli, articolati nelle seguenti tipologie:

- a) – manufatti aziendali temporanei e serre temporanee;
- b) – manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo;

### A - MANUFATTI AZIENDALI TEMPORANEI

I manufatti precari sono strutture leggere - diverse dalle serre - necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria, e che soddisfano tutti i seguenti requisiti:

- sono realizzati in legno o con altri materiali leggeri, nel rispetto dei caratteri costruttivi eventualmente meglio definiti dal R.E. - risultano semplicemente appoggiati al suolo o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti, piattaforme artificiali e/o opere permanenti in muratura;
- l'installazione non comporta alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi, né determina modifiche degli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni del sistema drenante superficiale;
- l'utilizzo è circoscritto al deposito e/o alla protezione di macchinari, attrezzi o prodotti agricoli, al ricovero temporaneo di animali, ad usi connessi alla stagione venatoria, ovvero alla vendita diretta di prodotti aziendali;

L'imprenditore agricolo dovrà presentare atto d'obbligo unilaterale, con il quale si impegna, per se, suoi aventi causa e successori, alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

I manufatti precari che alla scadenza del periodo massimo di utilizzazione e mantenimento non siano stati integralmente rimossi sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

I manufatti precari possono essere installati esclusivamente dalle aziende agricole di cui all'art. 35 bis delle presenti norme, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ("Norme Regolamentari per il territorio rurale").

E' tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo e/o artigianale - seppure temporaneo o saltuario - dei manufatti precari.

3. L'installazione dei manufatti precari è consentita con i dimensionamenti sotto specificati:

Aziende 'di elevata capacità produttiva'	fino a 36 mq	di Sul
Aziende 'di media capacità produttiva'	fino a 36 mq	di Sul
Aziende 'minime'	fino a 18 mq	di Sul

Non è comunque consentito realizzare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (invarianti P.S.Tav B04.2);
- aree boscate;
- aree terrazzate e ciglionate (invarianti PIT e PS Tav B04.1);
- aree a pericolosità idraulica 3 e 4;
- edifici di valore storico architettonico in territorio extraurbano;
- aree di rispetto dei centri antichi e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale;
- aree di tutela paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici antichi;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale.

## B- SERRE

Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

L'installazione di serre è consentita esclusivamente alle aziende agricole di cui all'art. 35 bis delle presenti norme, previa comunicazione di un apposito 'Piano-programma delle installazioni', ed a condizione che:

- siano impiegate metodologie di coltivazione di tipo biologico (con regolare iscrizione dell'azienda presso gli organismi di certificazione dell'agricoltura biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie), ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale. Per le attività florovivaistiche deve essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);
- i manufatti siano dimensionati e realizzati nel puntuale rispetto delle vigenti norme regionali, delle disposizioni di cui al presente Titolo e delle specifiche prescrizioni eventualmente meglio definite dal R.E.

Le serre si distinguono in:

- serre temporanee;
- serre con copertura stagionale;
- serre fisse.

Per ciascuna delle tipologie di cui saranno definiti nel dettaglio dal Regolamento Edilizio:

- i caratteri costruttivi;
- i limiti temporali di installazione e di utilizzo;
- le disposizioni di carattere procedimentale.

Ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni e/o prescrizioni dettate dai successivi paragrafi del presente articolo, non è consentito realizzare serre di qualsivoglia tipologia all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (invarianti P.S.Tav B04.2);
- aree boscate;
- aree terrazzate e ciglionate (invarianti PIT e PS Tav B04.1);
- aree a pericolosità idraulica 3 e 4;
- edifici di valore storico architettonico in territorio extraurbano;
- aree di rispetto dei centri antichi e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale;
- aree di tutela paesaggistica delle ville e degli edifici specialistici antichi;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale.

Le serre di cui ai successivi paragrafi sono soggette al rispetto delle seguenti distanze minime:

- ml 10,00 da tutte le altre abitazioni; la distanza è ridotta a ml 5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- ml 5,00 dal confine;
- distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

Ai sensi delle vigenti norme regionali le serre temporanee, le serre con copertura stagionale e le serre fisse di cui ai paragrafi successivi, sono soggette ad obbligo di rimozione al termine del periodo massimo di utilizzo consentito dalla disciplina comunale del territorio rurale. Decorso tale termine ne è consentita la reinstallazione - anche in parti diverse della superficie aziendale, secondo quanto indicato dal 'Piano-programma delle installazioni' o mediante singola comunicazione - solo previa accertata rimozione.

L'imprenditore agricolo dovrà presentare atto d'obbligo unilaterale, con il quale si impegna, per se, suoi aventi causa e successori, alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

### 2. Serre temporanee

Si definiscono “serre temporanee” le serre con tipologia a tunnel realizzate con materiali leggeri (centine e copertura telata non rigida) e semplicemente appoggiate al suolo, senza alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. La loro installazione è consentita solo per alcuni mesi consecutivi, nel rispetto dei limiti temporali fissati dal Regolamento Edilizio ( “Norme Regolamentari per il territorio rurale”) con riferimento alla durata del ciclo produttivo. Trascorso il limite temporale massimo di utilizzo le serre temporanee devono essere integralmente rimosse.

Le serre temporanee che alla scadenza del limite temporale massimo sopra specificato non siano state integralmente rimosse sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

Parametri dimensionali:

- altezza massima al culmine: ml 4,00;

- superficie: non superiore al 5% della superficie agraria utilizzabile (Sau) aziendale (comprendendo nel calcolo anche le eventuali serre di altra tipologia).

L'installazione di serre temporanee è consentita a tutte le tipologie di aziende agricole, così come definite dall'art. 35 bis delle presenti norme, esclusivamente nelle sottozone agricole ove detti interventi sono espressamente

L'installazione di serre temporanee è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal 'Piano-programma delle installazioni'.

### 3. Serre con copertura stagionale

Si definiscono “serre con copertura stagionale” le serre realizzate con struttura e materiali leggeri e fissate al suolo con semplici ancoraggi. Eventuali pannellature fisse possono essere collocate solo sul perimetro esterno. La loro copertura - da realizzarsi con materiali facilmente asportabili - è consentita solo per alcuni mesi consecutivi all'anno, con riferimento alla durata del ciclo produttivo: al riguardo il Regolamento Edilizio ( “Norme Regolamentari per il territorio rurale”) definisce il periodo annuale minimo di rimozione della copertura.

Parametri dimensionali:

-altezza massima in gronda: ml 4,00;

-altezza massima al culmine: ml 7,00;

-superficie: non superiore al 5% della superficie agraria utilizzabile (Sau) aziendale (comprendendo nel calcolo anche le eventuali serre di altra tipologia).

L'installazione di serre temporanee è consentita a tutte le tipologie di aziende agricole, così come definite dall'art. 35 bis delle presenti norme e esclusivamente nelle sottozone agricole ove detti interventi sono espressamente

L'installazione di serre temporanee è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal 'Piano-programma delle installazioni'.

### 4. Serre fisse

Si definiscono “serre fisse” le serre realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera - senza elementi in elevazione in muratura - e stabilmente infisse al suolo. Sono destinate ad ospitare colture prodotte in condizioni climatiche artificiali.

Parametri dimensionali:

-altezza massima in gronda: ml 4,00;

-altezza massima al culmine: ml 7,00;

-superficie: non superiore al 5% della superficie agraria utilizzabile (Sau) aziendale (comprendendo nel calcolo anche le eventuali serre di altra tipologia).

L'installazione di serre fisse è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 35 bis delle presenti norme, esclusivamente nelle sottozone agricole ove detti interventi sono espressamente

L'installazione di serre fisse è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal 'Piano-programma delle installazioni'.

Per le serre fisse ad uso ortoflorovivaistico è prescritto il rispetto delle apposite disposizioni emanate dall'Autorità di Bacino per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli e il mantenimento dell'assetto idrogeologico del territorio. Al riguardo le disposizioni di cui al presente articolo possono essere adeguate con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Per le serre fisse che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

## C - MANUFATTI AZIENDALI PERMANENTI

Si definiscono “manufatti aziendali permanenti” i manufatti che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre (riferimento precedente paragrafo 4);
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorchè privi di fondazione, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorati ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

Parametri dimensionali per tettoie e manufatti prefabbricati:

- altezza massima in gronda: ml 4,00;
- volume: non superiore al 10% del volume esistente, escluso la residenza.

L'installazione di manufatti aziendali permanenti è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 35 bis delle presenti norme, esclusivamente nelle sottozone agricole ove detti interventi sono espressamente consentiti.

L'installazione di manufatti aziendali permanenti è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal Piano Aziendale a firma di tecnico abilitato.

Ai sensi delle vigenti norme regionali i manufatti aziendali permanenti, sono soggette ad obbligo di rimozione al termine del periodo massimo di utilizzo consentito dalla disciplina comunale del territorio rurale. L'imprenditore agricolo dovrà presentare atto d'obbligo unilaterale, con il quale si impegna, per se, suoi aventi causa e successori, alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

## ART. 37- SOTTOZONE «E1» – IL SISTEMA DEL BOSCO E DEGLI OLIVETI TERRAZZATI. LA MONTAGNA

Sono aree di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;

Gli interventi dovranno essere realizzati, preferibilmente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari, localizzazioni diverse dovranno essere opportunamente motivate.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 30 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 100 di SUL; Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 450 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

## ART.38- SOTTOZONE «E2» –LE COLLINE DELLA VALDICHIANA

Sono le aree delle colline emergenti della Val di Chiana occidentale caratterizzate dalla morfologia ondulata del suolo e dalla parziale permanenza dei tipi di coltivazione antichi. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;
- la realizzazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione delle serre fisse di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti precari di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti permanenti di cui all'art. 36 quater;

Gli interventi dovranno essere realizzati, preferibilmente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari, localizzazioni diverse dovranno essere opportunamente motivate.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 50 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 200 di SUL; Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

## ART.39- SOTTOZONE «E3» –IL PEDECOLLE DI MONTE SAN SAVINO

Sono le aree che interessano una modesta frangia di territorio posta a Sud dell'abitato del capoluogo. Esse mantengono la struttura agraria a maglia fitta tipica del pedecolle e sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;
- la realizzazione dei manufatti precari di cui all'art. 36 quater;

Gli interventi dovranno essere realizzati, preferibilmente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari, localizzazioni diverse dovranno essere opportunamente motivate.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 40 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

## ART. 40- SOTTOZONE «E4» – LE VALLI DEL LEPRONE, DEL GARGAILOLO E DEL VESCINA



Aree collocate in ambiti territoriali diversi ma con uguali caratteristiche orografiche e morfologiche e con lo stesso rapporto di stretta pertinenza fluviale. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;
- la realizzazione dei manufatti precari di cui all'art. 36 quater;

Gli annessi stabili e fuori parametro, dovranno essere realizzati, esclusivamente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 50 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

#### ART.41- SOTTOZONE «E5» – LE VALLECOLE

Aree di piccole dimensioni addossate a sistemi boscati o fortemente acclivi con rapporto di stretta pertinenza fluviale. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;

Gli interventi dovranno essere realizzati, esclusivamente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari, localizzazioni diverse dovranno essere opportunamente motivate.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 40 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

#### ART. 42- SOTTOZONE «E6» –PIANURA DELL'ESSE

E' l'area corrispondente al tratto dell'esse che attraversa il territorio comunale. essa è identificata con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;
- la realizzazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione delle serre fisse di cui all'art. 36 quater;

- la realizzazione dei manufatti precari di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti permanenti di cui all'art. 36 quater;

Gli interventi dovranno essere realizzati, preferibilmente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari, localizzazioni diverse dovranno essere opportunamente motivate.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 50 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 200 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

#### **ART. 43- SOTTOZONE «E7» – LA PIANURA BONIFICATA**

L'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;
- la realizzazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione delle serre fisse di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti precari di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti permanenti di cui all'art. 36 quater;

Gli interventi dovranno essere realizzati, esclusivamente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e a servizio degli stessi, e su istanza dei loro proprietari, con caratteri tipologici architettonici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 50 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo

#### **ART.44- SOTTOZONE «E8» –IL FRAZIONAMENTO PERIURBANO DI MONTE SAN SAVINO**

L'area corrisponde agli ambiti posti al margine dell'abitato di Monte San Savino. Sono di indubbio valore paesaggistico ed ambientale ove i fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico tipici di altre realtà sono assai ridotti.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;

- la realizzazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui all'art. 36 quater;

Gli interventi dovranno essere realizzati, esclusivamente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e a servizio degli stessi, e su istanza dei loro proprietari, con caratteri tipologici architettonici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 40 mq di SUL per ogni unità abitativa;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

## ART.45- SOTTOZONE «E9» –GLI INSEDIAMENTI LINEARI DELLA VALDICHIANA

Sono le aree di frangia agli insediamenti di Montagnano ed Alberoro ed alle formazioni residenziali a nebulosa poste lungo le viabilità. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, è consentito:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 36;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 36 bis;
- la realizzazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 36 ter;
- la realizzazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione delle serre fisse di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti precari di cui all'art. 36 quater;
- la realizzazione dei manufatti permanenti di cui all'art. 36 quater;

Gli interventi dovranno essere realizzati, esclusivamente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e a servizio degli stessi, e su istanza dei loro proprietari, con caratteri tipologici architettonici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dall'art 35, nel rispetto di quanto di seguito specificato:

- addizioni volumetriche, contenuti nel limite di 50 mq di SUL per ogni unità abitativa esistente;
- demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo
- sostituzione edilizia contenute nel limite di 600 mc di Volume. Interventi di dimensioni superiori ai limiti di cui sopra sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

## ART. 46 -SOTTOZONE DI TIPO “ER<sub>XXX n</sub>”

Le sottozone “ER<sub>XXX n</sub>” sono, rappresentate, negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura, simbolo e aggiunta al pedice. Esse costituiscono ambiti edificati in territorio extraurbano caratterizzati da parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, da riqualificare attraverso operazioni di: ristrutturazione, recupero, riqualificazione e/o ricucitura dei tessuti edilizi ed urbanistici.

Le sottozone “ER<sub>XXX n</sub>” sono classificate “E” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R.1/2005.

In tali sottozone, l'edificazione si realizza per comparti appositamente perimetrati dal R.U. che possono comprendere, anche strade, parcheggi, verde o altre attrezzature di interesse pubblico.

L'attuazione del comparto è subordinata alla approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata che dovrà disciplinare la realizzazione da parte dei proponenti oltre che degli interventi di recupero edilizio tutte le altre opere comprese all'interno del perimetro. I Piani di recupero sono subordinati alla stipula di apposita convenzione.

Per ogni sottozona di tipo "ER XXX n" è prevista apposita scheda con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di trasformazione nonché delle modalità attuative del comparto.

L'Amministrazione Comunale, al fine di favorire l'attuazione della previsione urbanistica, ha la facoltà di individuare, subcomparti di dimensioni inferiori purché organici e funzionali con l'indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare per ciascuno di essi.

#### Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

a-residenza e pertinenze residenziali;

b-attività artigianali con la residenza con superficie massima di 100 mq, escluse quelle incompatibili con la residenza di cui al punto 3.2 dell'art. 71;

c-attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;

d-commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 150 mq.;

e-direzionali e di servizio;

f-attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

#### Interventi edilizi ammessi.

In assenza dell'approvazione dei Piani di Recupero o dei piani attuativi di cui ai commi precedenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro conservativo;

- ristrutturazione edilizia nei limiti fissati per le contigue sottozone "E";

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare incremento del numero di unità immobiliari né cambi di destinazione.

Qualora i Piani di Recupero prevedano interventi di: ricollocazione di volumetrie, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione valgono i seguenti indici e parametri edilizi di carattere generale:

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno realizzati secondo le indicazioni della scheda di comparto. In mancanza di tali indicazioni dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte comunque salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica qualora più restrittive
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative al rispetto della distanza tra pareti finestrate antistanti.

#### Caratteristiche degli interventi.

In linea generale gli interventi previsti nei Piani di Recupero o nei piani attuativi dovranno essere mirati a conseguire un complessivo miglioramento urbanistico ed architettonico del contesto individuato. Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla conservazione dei manufatti di pregio ed alla eventuale demolizione o sostituzione di quelli privi di valore.

Non sono in alcun caso ammessi:

nuovi balconi a sbalzo;

terrazze a tasca sulla copertura;

gli avvolgibili e le serrande metalliche.

I progetti di trasformazione dell'area dovranno tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;

la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 32%. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio;

le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;

gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi. Di contro, il conseguimento di una maggiore qualità degli interventi, potrà essere premiato con incrementazioni della superficie ricostruibile nelle quantità eventualmente indicate nelle schede.

L'attuazione delle sottozone di tipo "ER XXX n" è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

dovrà essere garantita una superficie minima pari al 30% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;

la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 65 mq.

#### ART. 47-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO "ER<sub>0</sub>"

Le sottozone di tipo ER<sub>0</sub> sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

In tali ambiti la disciplina di riferimento è quella del relativo piano attuativo anche per quanto riguarda le modalità di calcolo e la verifica dei relativi indici e parametri edilizi ed urbanistici.

#### ART. 48 – SOTTOZONE DI TIPO "E" SOGGETTE A PARTICOLARE NORMATIVA "ES<sub>XXX n</sub>"

Trattasi di ambiti compresi all'interno delle zone agricole, che per le attività da svolgervi, sono compatibili con la funzione prevalentemente agricola ma che richiedono specifiche norme attuative. In ragione della specificità di ciascuna attività il Regolamento urbanistico individua apposite norme. Ogni singola zona è individuata con l'aggiunta di un pedice alfa numerico

-Sottozona "ES ALB 01".- Area destinata allo svolgimento della attività di pesca sportiva su laghetto artificiale esistente.

E' ammessa la realizzazione di locali a servizio dell'attività quali: magazzini, servizi igienici e piccolo punto di ristoro nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUL massima 100 mq;

- altezza max 4,00.

Gli interventi dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale di antica formazione.

-Sottozona "ES ALB 02".- Area destinata al deposito di materiali di recupero per l'edilizia, quali pietre e laterizi da riutilizzare per interventi di ricostruzione o restauro, comunque non inquinanti e/o assimilabili a rifiuti.

Non è ammessa la realizzazione di volumi o manufatti di alcun genere.

L'area dovrà essere opportunamente recintata e schermata con idonee alberature disposte in prossimità del confine.

- Sottozona "ES MON 01".- In tale ambito è ammessa la realizzazione di pensione-ricovero per cani e gatti sino ad un massimo di 20 cani e 10 gatti. Gli ambienti per gli animali dovranno essere posti ad una distanza minima di mt.100 dalle abitazioni e realizzati con manufatti prefabbricati in legno di forma e dimensioni tradizionali con altezza massima mt,2,40 e superfici funzionali all'uso. Per le distanze dai confini valgono le norme del Codice Civile. Il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto di impegno a rimuovere le strutture alla cessazione della attività

- Sottozona "ES MSS 01".- In tale ambito sono ammessi magazzini ed annessi in genere per la raccolta, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Nel periodo di validità del R.U. sono ammessi esclusivamente ampliamenti delle attività insediate al momento dell'adozione del R.U., nel rispetto dei seguenti limiti e parametri edilizi:

- SUL massima ampliamento 400 mq;

- altezza max 10,00 mt;

- distanze dai confini 5,00 mt.

Non sono computati, ai fini dell'altezza massima, i sili, le torri di areazione e/o distillazione e gli altri volumi tecnici.

- Sottozona "ES MSS 02".- In tale ambito sono ammessi magazzini ed annessi in genere per la raccolta, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Nel periodo di validità del R.U. sono ammessi esclusivamente ampliamenti delle attività insediate al momento dell'adozione del R.U., nel rispetto dei seguenti limiti e parametri edilizi:

- SUL massima ampliamento 400 mq;

- altezza max 10,00 mt;

- distanze dai confini 5,00 mt.

Non sono computati, ai fini dell'altezza massima, i sili, le torri di areazione e/o distillazione e gli altri volumi tecnici.

- Sottozona "ES MSS 03".- In tale ambito è ammessa la realizzazione di un frantoio e servizi accessori ad esso complementari nel rispetto dei seguenti limiti e parametri edilizi:

- SUL massima ampliamento 300 mq;

- altezza max 4,50 mt;

- distanze dai confini 5,00 mt.

Non sono computati, ai fini dell'altezza massima, i sili, le torri di areazione e/o distillazione e gli altri volumi tecnici.

Gli interventi dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale di antica formazione con copertura a capanna e falde inclinate.

-Sottozona "ES ALB 01".- Area destinata allo svolgimento della attività di pesca sportiva su laghetto artificiale esistente.

E' ammessa la realizzazione di locali a servizio dell'attività quali: magazzini, servizi igienici e piccolo punto di ristoro nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUL massima 100 mq;

- altezza max 4,00.

Gli interventi dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale di antica formazione.

-Sottozona "ES ALB 02".- Area destinata al deposito di materiali di recupero per l'edilizia, quali pietre e laterizi da riutilizzare per interventi di ricostruzione o restauro, comunque non inquinanti e/o assimilabili a rifiuti.

Non è ammessa la realizzazione di volumi o manufatti di alcun genere.

L'area dovrà essere opportunamente recintata e schermata con idonee alberature disposte in prossimità del confine.

- Sottozona "ES MON 01".- In tale ambito è ammessa la realizzazione di pensione-ricovero per cani e gatti sino ad un massimo di 20 cani e 10 gatti. Gli ambienti per gli animali dovranno essere posti ad una distanza minima di mt.100 dalle abitazioni e realizzati con manufatti prefabbricati in legno di forma e dimensioni tradizionali con altezza massima mt,2,40 e superfici funzionali all'uso. Per le distanze dai confini valgono le norme del Codice Civile. Atto di impegno a rimuovere le strutture alla cessazione della attività e al ripristino dello stato dei luoghi. Studio acustico di verifica con il Piano Acustico Vigente.

## ART. 49– NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

Il Regolamento Urbanistico individua in territorio extraurbano ambiti, edifici, nuclei ed aggregati come elementi di interesse storico ed architettonico classificati come zone omogenee di tipo “A”.

Per essi dovranno essere predisposti appositi studi ed approfondimenti mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di iniziativa pubblica. I piani attuativi di cui sopra potranno essere anche di iniziativa privata a condizione che riguardino almeno un ambito organico e che individuino apposita disciplina di tutela mirata alla conservazione e valorizzazione dei beni ed al loro recupero architettonico e funzionale.

In attesa della redazione degli strumenti di cui sopra, per gli ambiti territoriali così come perimetrati nel R.U., si applicano le normative delle zone a matrice storica (zone “A” del DM 1444/68) di cui alla presente normativa.

## ART. 50 – EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE EXTRAURBANO

Sono, edifici di valore storico architettonico o documentale situati prevalentemente nel territorio extraurbano.

Per ciascuno di tali edifici è stata redatta apposita scheda con indicazione della attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi. In allegato alla schedatura è stata predisposta apposita disciplina che individua le categorie di intervento ammesse dettando specifiche prescrizioni in merito ai processi di trasformazione ammessi.

La schedatura degli edifici con la specifica disciplina costituisce allegato e parte sostanziale del R.U.

Per quanto non disciplinato nelle schede di cui sopra, per tali ambiti valgono comunque le seguenti norme di carattere generale:

a) destinazioni ammesse:

- residenza e pertinenze residenziali;
- artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza con superficie massima di 100 mq.;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 150 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

b)- Gli interventi ammessi dovranno essere volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione ed, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi si superfetazione:

superfetazioni tecnologiche, quali: materiali non tradizionali, condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi e i serramenti, le tinteggiature diversi da quelli tradizionalmente usati;

superfetazioni strutturali e stilistiche, quali gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel contesto;

superfetazioni distributive, quali le modificazioni degli spazi, in particolare degli spazi distributori, conseguenti ad un uso improprio degli edifici;

superfetazioni volumetriche, quali le sopraelevazioni strutturalmente non coerenti, i volumi ed i piani aggettanti, gli intasamenti delle aree di pertinenza.

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali o orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei forni, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici né attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

In caso di contraddittorietà tra le norme della scheda e quelle di cui al presente articolo prevalgono quelle riportate nella scheda in quanto riferite ad un'analisi di maggiore dettaglio ed approfondimento.

In caso di contraddittorietà tra le norme di cui sopra e quelle della rispettiva zona o sottozona omogenea all'interno della quale gli edifici sono compresi prevalgono quelle di cui al presente articolo in quanto di maggior dettaglio.

In caso che l'edificio schedato sia compreso in altra zona omogenea le norme di cui al presente articolo e quelle della relativa scheda prevalgono su quelle della zona.

## **ART. 51- AREE DI RISPETTO, DEI CENTRI ANTICHI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE**

Dette zone sono perimetrate con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U.. In esse sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro, con esclusione degli interventi di nuova costruzione anche se di tipo precario o temporaneo (ivi comprese le serre fisse e stagionali). E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti. E' ammessa la realizzazione dei manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/14

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme delle specifiche sottozone.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, ipotizzare la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di rispetto. In caso di accertata impossibilità, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

## **ART.52 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI. ANTICHI E DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO**

Dette zone sono perimetrate con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U..

Su tutti gli immobili costituenti la villa o l'edificio specialistico, qualora non classificati come zona omogenea "A", sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro conservativo.

Su tutti gli altri edifici compresi all'interno del perimetro sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone con esclusione degli interventi di nuova costruzione anche se di tipo temporaneo o precario (ivi comprese le serre fisse e stagionali). E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, prevedere la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di tutela. In caso di accertata impossibilità alla ubicazione di cui sopra, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

All'interno delle aree di pertinenza dovranno essere mantenuti e conservati tutti gli elementi della organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, recinzioni, case rurali ed altri manufatti edilizi, piantate residue, siepi etc).

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

Il R.U. individua, inoltre, due ambiti ritenuti elementi significativi del paesaggio costituiti, rispettivamente, dallo stradone prospiciente Fonte al Ronco e dello stradone a cipressi di Palazzuolo. Le aree di cui sopra sono identificate con apposita retinatura negli elaborati del R.U. quali "Area tutela stradoni di Fonte al Ronco e Palazzuolo". Tali ambiti sono da tutelare integralmente. Al loro interno sono vietati interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica. Sono altresì vietati interventi di modificazione del paesaggio agrario e del sistema arboreo, nonché alterazione degli attuali assetti morfologici ed all'interno di tali aree sono vietati interventi di trasformazione.



## ART.53 – PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) è lo strumento di programmazione con il quale l'azienda agricola definisce - in conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale - gli obiettivi economici e strutturali che intende conseguire in un arco temporale predeterminato. In particolare esso contiene i seguenti dati e informazioni:

- l'anagrafica aziendale;
  - la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; ore di lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli edifici esistenti; la dimostrazione della possibilità o meno di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti quale alternativa alla nuova edificazione, eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con il programma);
  - la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
  - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di lavoro dell'azienda nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle eventuali attività connesse, accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
  - la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
  - una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
- Il P.A.P.M.A.A. contiene in ogni caso - oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente Titolo e comunque in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

L'approvazione del P.A.P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi.

La convenzione che disciplina la realizzazione del P.A.P.M.A.A., oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, deve garantire l'osservanza, da parte degli aventi titolo o loro aventi causa, di specifici obblighi in ordine a:

- la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale;
- l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
- la tutela e valorizzazione delle invarianze strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina del P.S.;
- la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie aziendale;
- la realizzazione o manutenzione delle opere di urbanizzazione (ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinali o poderali);
- il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;

Il R.E. potrà individuare lo schema-tipo della convenzione di cui trattasi.

Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili:

- nell'ambito territoriale E1 "il sistema del bosco e degli oliveti terrazzati - la montagna", di cui all'art. 37, con volume (V) fuori terra superiore a mc 800;
- negli ambiti territoriali: E2, E3, E4, , di cui agli artt. 38, 39 e 40, con volume (V) fuori terra superiore a mc 1.200;
- negli ambiti territoriali :E6, E7 e E8 , di cui agli artt. 42, 43 e 44, con volume (V) fuori terra superiore a mc 1.600;

I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dal mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:

- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive ("edilizie" e/o "agricole", come definite dall'art. 149) per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
- limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le "aree di pertinenza agricola" attribuite agli edifici esistenti interessano - fatte salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti.

## TITOLO IV

### NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

#### ART.54- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “F”).

Le aree per attrezzature di interesse pubblico, indicate negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura e simbologia, sono assimilabili alle zone omogenee di tipo “F” ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Tali zone riguardano i vari ambiti territoriali e sono riferite ai diversi livelli di utenza. In base alle loro caratteristiche e specificità le aree di interesse pubblico sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozone F1;
- sottozone F2;
- sottozona F3;
- sottozona F4;
- sottozone FT;

Nelle sottozone di tipo “F1”, “F2” ed “F3” gli interventi sono di norma realizzati, dall’Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici o società a partecipazione pubblica istituzionalmente competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Nelle aree contraddistinte con più simboli potranno realizzarsi quelle attrezzature che l’AC riterrà maggiormente necessarie per assicurarne una equilibrata dotazione sul territorio.

Nelle sottozone di tipo “F4” e “FT” gli interventi sono di norma realizzati da privati. Per progetti di particolare rilevanza o consistenza l’Amministrazione potrà subordinare la realizzazione degli interventi a piano attuativo. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere apposita convenzione o atto d’obbligo che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili (amministrative, scolastiche, religiose e simili) dovranno essere progettati con caratteristiche tipologiche ed architettoniche che ne rappresentino la funzione e tali da renderli elementi emergenti sul piano dell’architettura di qualità- La progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto tra l’edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza e comunque garantire un corretto inserimento, per forma, dimensione e materiali, nel contesto urbano circostante.

#### ART.55 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F1”)

Comprendono zone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche per lo sport ed il tempo libero.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone, negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)- ampliamento anche in sopraelevazione;
- f)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all’interno del lotto;

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell’area in modo da integrarsi con le zone a verde e quindi dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli

eventuali parcheggi a servizio che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone "F1" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. I nuovi interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F1" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F1MSS 01 - Area dello stadio comunale. E' possibile realizzare strutture di servizio alla struttura esistente ed altri impianti sportivi di pubblico interesse con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1MSS 02 - Area della cittadella dello sport. E' possibile realizzare strutture sportive di pubblico interesse con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1MSS 03 - Giardinetto in area centrale adiacente al centro storico. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Zona F1MSS 04 - Area per attrezzature sportive adiacente a piazza Amendola. E' possibile la realizzazione di manufatti accessori e di servizio sino a di 100 mq di SUL ed altezza max 4.50.

Zona F1MSS 05 - Area per attrezzature sportive lungo viale Diaz. E' possibile l'ampliamento degli edifici esistenti sino ad un massimo di 100 mq senza incremento delle altezze

Zona F1MSS 06 - Area del vecchio campo sportivo. E' possibile la realizzazione di servizi accessori sino ad un massimo di 200 mq con altezza massima mt.4,50.

Zona F1ALB 01 - Area per attrezzature sportive e ricreative di pubblico interesse con possibilità di realizzare SUL sino ad un massimo di mq. 400 di SUL ed altezza massima mt.4,50;

Zona F1ALB 02 - Area per il campo da calcio. E' possibile realizzare strutture di servizio alla struttura con indici funzionali alle esigenze, ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F1ALB 04- Area per verde pubblico attrezzato in località Borghetto. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali servizi igienici e chioschi per ristoro;

Zona F1MON 01 - Parco pubblico esistente sovrastante l'area scolastica. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali servizi igienici e chioschi per ristoro. E' inoltre ammessa la realizzazione di scuole per l'infanzia con indici ed altezze funzionali alle esigenze;

Zona F1MON 02 - Giardinetto in area centrale della frazione. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali servizi igienici e chioschi per ristoro;

Zona F1MON 03 - Area sportiva comprendente il campo da calcio. E' ammessa la realizzazione di strutture per lo sport ed con indici funzionali alle esigenze, ed altezze inferiori a mt.9,00;

Zona F1PAL 01 - Area per verde pubblico attrezzato. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie accessorie;

## **ART.56- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F2")**

Comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività sociali, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali o per il culto ed altre attività di pubblico interesse con esse compatibili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

a)-manutenzione ordinaria;

- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici di proprietà privata esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di progetto d'inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone "F2" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F2" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri prescrizioni ed indicazioni:

Zona F2MSS 01 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2MSS 02 – Area per attività sanitarie. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUL ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F2MSS 03 – Area per attrezzature religiose e per il culto e relativi servizi accessori. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 500 mq di SUL ed altezze non superiori all'esistente

Zona F2MSS 04 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali. E' ammesso l'ampliamento della struttura cimiteriale nella logica ed in coerenza con gli ampliamenti recenti e con il progetto generale di ampliamento. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2ALB 01 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2MON 01 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2PAL 01 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici funzionali alle esigenze ed altezza non superiore a quella esistente.

Zona F2GAR 01 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali. Non sono ammesse incrementazioni della struttura.

Zona F2VRN 01 – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici funzionali alle esigenze ed altezza non superiore a quella esistente.

## **ART.57 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F3")**

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici o di pubblico interesse, sedi di Enti o Istituzioni, società a partecipazione pubblica etc.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;

d)- ristrutturazione edilizia;

e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici privati esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento attuativo esteso all'intera area retinata.

Le zone "F3" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F3" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri.

prescrizioni ed indicazioni:

Zona F3MSS 01– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti

Zona F3MSS 02– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F3MSS 03– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F3MSS 04 – Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3MSS 05 – Area per centrale telefonica in Monte San Savino. Sono ammessi per il potenziamento della centrale telefonica incrementi della SUL sino ad un massimo del 30% della superficie esistente senza incremento dell'altezza massima.

Zona F3MSS 06 – Sono ammesse attività culturali, ricreative, servizi pubblici e di pubblico interesse, sedi di Enti o Istituzioni con Uf massimo 0,20 mq/mq e altezza massima. 7,50 ml.

Zona F3MSS 08 – Area per servizi tecnologici. Area per impianto di depurazione delle acque e stazione ecologica. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3MSS 09 – E' ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale quali magazzini, rimesse, depositi mezzi ed attrezzature comunali, etc con Uf 0,03 mq/mq e altezza massima 7,50 ml.

Zona F3ALB 01 – Plesso scolastico di Alberoro. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3MON 01 – Plesso scolastico di Montagnano. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3MON 02 – Area per servizi tecnologici. Sono ammessi interventi di ampliamento funzionali alle esigenze che non comportino incremento delle altezze.

Zona F3VER 01 – Area per servizi tecnologici. Area cabina gas. Sono ammessi interventi funzionali alle esigenze.

## ART.58 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE "F4")

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, esercizi di vicinato, attività ricreative e per il ristoro, commercio all'ingrosso, attività direzionali, circoli, attività socio-sanitarie, attività di interesse collettivo, etc.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia senza addizione funzionale e/o sopraelevazione;
- e)- sostituzione edilizia;
- f)- ristrutturazione urbanistica.

Altre tipologie di intervento sono ammesse solo se esplicitate per la singola sottozona. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a mq. 200 di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Le zone "F4" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo. Per le sottozone "F4" non individuate come comparto valgono i seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F4MSS0 01 – Sono ammessi nuovi interventi, funzionali alla attività esistente, con Uf, 0,20 mq/mq ed altezza massima 8,00 ml. (distributore Agip)

Zona F4MSS 03 – E' ammessa la realizzazione dei progetti approvati ed eventuali varianti in corso d'opera che non prevedano incrementazioni dell'altezza e della SUL. (Arca)

Zona F4MSS 04 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUL senza incremento delle altezze. (Monastero Benedettine)

Zona F4MSS 05 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUL senza incremento delle altezze. (Dreini casa di riposo)

Zona F4MSS 06 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 300 mq di SUL con altezza massima mt.6,00. (distributore Esso)

Zona F4MSS 07 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUL con altezza massima mt.6,00. (circolo Griccena)

Zona F4ALB 01 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUL con altezza massima mt.6,00. (Distributore Esso)

Zona F4VER 01 – Sono ammesse addizioni funzionali all'attività esistente sino ad un massimo di 50 mq.di SUL senza incremento dell'altezza. (Modi di Campagna)

Zona F4VER 02 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUL con altezza massima mt.6,00. (Distributore Tamoil)

Zona F4VER 03 – Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla variante al RU, adottata con deliberazione C.C. n° 3 del 09.04.2014, e la eventuale manutenzione straordinaria di quanto realizzato. Sono inoltre ammessi ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo di mq. 300 di SUL ed altezza max 5,00 m.

Zona F4PAL 01 – Area assoggettata a piano attuativo. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti in detto strumento. Eventuali varianti non potranno comportare incrementazioni della SUL e delle altezze, né modifiche delle destinazioni previste o riduzioni degli standard.

Zona F4MON 02 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUL con altezza massima mt.6,00. (distributore)

Zona F4MON 03 – Area assoggettata a piano attuativo. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nella scheda della perequazione.

Zona F4MON 04 – Area assoggettata a piano attuativo. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nella scheda della perequazione.

Zona F4MON 05 – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUL con altezza massima mt.6,00. (distributore)

## ART.59 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO (SOTTOZONE "FT")

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: bar, ristoranti, attività alberghiere, extralberghiere e simili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi con mantenimento delle attuali destinazioni:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- g)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Gli interventi di ampliamento non potranno comportare incremento delle altezze esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti superiore ai 300 mq. di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Le zone "FT" sono suddivise in specifiche sottozone ciascuna contraddistinta da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo.

Per le sottozone "FT" non individuate come comparto valgono i seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona FTMS 02 – Area di tipo turistico ricettivo in loc. Bano. All'interno di tale area sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 40% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max uguale all'esistente.;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli interventi valgono le norme generali delle zone "E" e quelle della contigua sottozona.

Zona FTMS 03 – Area di tipo turistico ricettivo posta in Via dell' Esse. All' interno di tale area è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a servizio di attività di tipo turistico ricettivo, compreso le sedi aziendali di supporto logistico, sino ad un massimo di 500 mq di SUL con altezza massima mt.4,50. La nuova edificazione dovrà avere caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con l'edificio adiacente posto a nord dell'area.

L' approvazione del progetto è subordinata alla presentazione di una sistemazione complessiva dell'area di proprietà che prevede la realizzazione di un numero adeguato minimo di posti auto per le destinazioni previste.



Zona FTGAR 01 – Punto di ristoro in loc. Dreini. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Sono altresì ammesse addizioni funzionali sino ad un massimo di 50mq. di SUL. Le addizioni dovranno essere realizzate in coerenza con i caratteri architettonici della preesistenza, ubicate sul retro e non superare l'altezza esistente.

Zona FTVRN 01 – Area di tipo turistico ricettivo nella frazione di Verniana. All'interno di tale area sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 100% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max uguale all'esistente.;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in continuità o nelle immediate adiacenze del corpo principale in modo da costituire un nucleo con caratteristiche tipologiche, formali e aggregative tipiche dei nuclei rurali di antica formazione.

Zona FTVRN 02 – Area di tipo turistico ricettivo in località Renaiolo. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Zona FTVER 05 – Area di tipo turistico ricettivo nella frazione delle Vertighe. All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max uguale all'esistente.;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

## ART.60 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Comprendono zone del territorio comunale già destinate o da destinare a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature, per il tempo libero, lo svago e la ricreazione. In tali ambiti sono ricompresi anche i campi sportivi e le attrezzature per lo sport funzionali alle varie frazioni del comune.

I parchi, i giardini, e gli elementi di verde potranno essere integrati con attrezzature accessorie quali: chioschi, piccoli bar, servizi igienici e tutti gli altri elementi infrastrutturali necessari al funzionamento delle attività previste.

I campi sportivi potranno essere integrati con le relative attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, tribune circoli sportivi etc.

Gli interventi di cui sopra saranno, di norma, realizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base delle esigenze funzionali della specifica attrezzatura. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di: opere a rete, cabine elettriche e di decompressione gas od altri volumi tecnici di interesse pubblico.

Negli edifici privati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle attuali destinazione d'uso.

Previa stipula di apposita convenzione che preveda la cessione gratuita di detti edifici e dell'area di sedime alla amministrazione comunale, potranno essere consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricollocazione dell'esistente in area esterna comportanti anche modificazioni della destinazione d'uso nonché addizioni funzionali sino ad un massimo di 100 mq. di SUL.

Le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio. Anche tutti gli altri elementi costituenti la struttura e le attrezzature del parco o del giardino quali: muri a retta, recinzioni, pavimentazioni etc. dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.

Per le aree a verde pubblico attrezzate individuate con pericolosità idraulica 3 o 4 nella relazione sul rischio idraulico non potranno essere posti in opera attrezzature di alcun genere né realizzate pavimentazioni di qualsiasi tipo né effettuate movimentazioni di terreno che alterino la situazione morfologica.

## ART.61 - NORMATIVA PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI

### Ambito di applicazione

La normativa del presente articolo si applica ai processi di trasformazione urbana classificati nel vigente strumento urbanistico come zone: "C" e "D" così come in tutte le altre aree soggette a processi di trasformazione di iniziativa privata subordinati alla redazione di piano attuativo.

### Aree ed attrezzature di interesse pubblico

Si definiscono di interesse pubblico tutte le aree e le attrezzature destinate all'uso pubblico comprese all'interno degli ambiti di cui al precedente art.1 ed in particolare:

le aree a verde e le relative attrezzature;

i parcheggi;

la viabilità carrabile;

i percorsi pedonali;

le piste ciclabili;

la pubblica illuminazione;

le aree per la raccolta differenziata, i cassonetti, i cestini e tutti gli altri elementi costituenti arredo urbano di interesse pubblico.

Sono altresì definite di interesse pubblico, per la loro importanza nel determinare la qualità di un ambito urbano e per la necessità di coordinare e rendere omogenei tra loro i vari interventi:

le recinzioni, i cancelli, i muretti posti lungo le viabilità;

gli alloggiamenti dei contatori delle varie utenze posti lungo le viabilità;

le insegne e le targhe pubblicitarie.

### Redazione dei progetti

Per la realizzazione o installazione delle aree o delle attrezzature di interesse pubblico dovranno essere redatti specifici progetti da allegarsi agli elaborati del piano attuativo. Tali progetti dovranno essere definiti a livello esecutivo e comprendere:

esatto rilievo dell'area e modalità di sistemazione della stessa con evidenziati gli eventuali movimenti del terreno, le planimetrie quotate e le sezioni più significative;

progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi e giardini con indicazione delle essenze arboree da impiantare, distinte per numero e specie;

indicazione degli arbusti, essenze floreali, siepi etc distinte per specie ed ambito localizzativo;

individuazione delle aree da sistemare a prato con indicazione del tipo di prato e del sistema di irrigazione con indicazione delle modalità di approvvigionamento delle acque, degli eventuali locali tecnici e delle modalità di irrigazione;

eventuale individuazione delle aree e spazi destinati alla attività sportiva, ricreativa o per il giuoco dei bambini con indicazione: delle caratteristiche tecniche e dei materiali con schemi grafici, particolari ed elementi illustrativi;

individuazione delle aree destinate alla viabilità carrabile, pedonale e ciclabile (qualora prevista), nonché delle aree destinate a parcheggio e dei relativi spazi di manovra con indicazione delle sezioni tipo, degli eventuali scavi o riporti, delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli eventuali muri di sostegno. Descrizione del tipo o tipi di pavimentazione, delle cordolature, del tipo di pozzetti, delle caditoie etc, con eventuali particolari o elementi illustrativi;

progetto dell'impianto di illuminazione pubblica con indicazione della ubicazione dei punti luce e dettagliata descrizione degli elementi illuminanti con particolari grafici ed eventuali elementi illustrativi;

individuazione delle aree ove ubicare, i cestini, i cassonetti, la raccolta differenziata con relativi spazi di manovra. Modalità di protezione delle stesse anche dal punto di vista dell'impatto visivo;

descrizione dei vari manufatti con indicazione del tipo, delle caratteristiche tecniche e dei materiali con eventuali particolari o elementi illustrativi;

modalità da tenersi per la eliminazione delle barriere architettoniche;

progetto tipo per la realizzazione dei cancelli, degli ingressi e delle recinzioni posti lungo le viabilità con indicazione delle dimensioni, dei materiali, delle caratteristiche tecniche con particolari grafici ed eventuali elementi illustrativi;

indicazioni in merito alla eventuale apposizione di insegne e targhe pubblicitarie indicando la localizzazione e le caratteristiche tecniche dell'insegna o della targa (materiali, dimensioni, tipologia, colori ed eventuale illuminazione);

indicazioni sulle modalità di strutturazione dei resede privati con riguardo a: tipologia del giardino, tipo di pavimentazione, essenze arboree consigliate o da evitare, tipo di illuminazione etc, in modo da conseguire una omogeneità complessiva delle nuove aree da strutturare anche per quanto riguarda la sistemazione delle aree libere da costruzioni;

ogni altra elaborazione ritenuta utile: dall'Amministrazione Comunale, dai progettisti o dallo stesso soggetto attuatore finalizzate al conseguimento di una maggiore qualità dei processi di trasformazione previsti dal P.R.G.

Modalità di esecuzione dei progetti. Indirizzi direttive e prescrizioni.

Nella redazione dei progetti e nella esecuzione dei lavori di cui ai precedenti articoli dovranno essere osservati i seguenti indirizzi, direttive e prescrizioni:

Gli standard minimi da destinare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio negli ambiti di trasformazione sono stabiliti nelle N.T.A. del R.U.;

Le aree a verde ed a parcheggio, qualora la loro ubicazione non sia indicata negli elaborati di R.U. dovranno essere disposte in posizione preferibilmente baricentrica rispetto all'ambito di trasformazione e non in spazi residuali ai margini dello stesso. Potranno essere accettate diverse ubicazioni rispetto a quelle indicate negli elaborati del R.U. a condizione che le stesse siano disposte in aree: facilmente fruibili e raggiungibili, che non presentino complessità orografiche e che siano comunque coerenti con il disegno complessivo di tutto l'ambito interessato;

Le essenze arboree da utilizzare negli spazi a verde dovranno essere di tipo autoctono. Lungo le viabilità potranno essere usate esclusivamente le seguenti essenze: lecci, platani, tigli, ippocastani, bagolari. E' fatto divieto dell'utilizzo di pini od altri tipi di conifere lungo le viabilità.

Le convenzioni potranno garantire l'uso degli spazi a verde pubblico con obbligo al mantenimento da parte dei soggetti attuatori. La convenzione dovrà, altresì, prevedere le modalità della manutenzione, le penalità per l'inosservanza e le garanzie da prestare.

Nelle aree a verde pubblico comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, non meno del 80 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva o per il giuoco o da percorsi pedonali. Le dimensioni e la localizzazione dei piccoli impianti per la pratica sportiva e per il giuoco dovranno essere commisurati alla dimensione dell'area a verde pubblico. I percorsi dovranno essere pavimentati con materiale drenante con divieto di manti in conglomerato bituminoso. ;

I parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone disposte in modo da non ostacolare le manovre di parcheggio delle autovetture.

## ART.62 - ZONE DI RISPETTO STRADALE. CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. Esse interessano fasce laterali degli assi viari ove sono vietate nuove costruzioni.

Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, percorsi pedonali o ciclabili e verde di arredo.

Le norme di cui al vigente codice della strada trovano comunque applicazione ancorchè non sia stata individuata la relativa fascia di rispetto.

Le aree di cui al presente sono classificate come "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro;

ristrutturazione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola purché gli stessi non comportino avanzamenti verso il fronte stradale;  
sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita al di fuori della fascia di rispetto.

In tali ambiti l'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, potrà individuare nel rispetto delle disposizioni vigenti, aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei seguenti vincoli, prescrizioni e parametri:

Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. Al fine di fornire un servizio completo per l'utenza, gli impianti potranno essere integrati da attività complementari di servizio quali locali per la gestione, assistenza meccanica, strutture per shop, bar etc, per una superficie massima di mq.150 di SUL ed a condizione che tali attività siano compatibili con gli spazi a disposizione e con le vigenti normative e con i regolamenti locali. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro- morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.5 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.

La superficie complessiva non dovrà essere superiore a mq.4.000 (quattromila).

In tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutela paesistica, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto, compatibilmente con le disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

Le nuove viabilità previste nello strumento urbanistico dovranno rispettare le seguenti minime condizioni:

- carreggiata stradale minima mt.7,00;
- almeno 2 marciapiedi di larghezza utile minima mt.1,50;
- alberature di tipo autocotono su almeno un lato della viabilità con fascia di rispetto di almeno mt.1,50;

L'amministrazione Comunale potrà, con specifico provvedimento, derogare a dette disposizioni, in caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno. Allo stesso modo, contestualmente alla approvazione degli ambiti a comparto, potrà richiedere la realizzazione di piste ciclabili funzionali a progetti anche successivi alla adozione del R.U.

## ART.63 - VERDE DI RISPETTO

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. ed interessano aree di rispetto a siti di valore ambientale e paesaggistico o ad attrezzature di particolare interesse strategico.

Esse sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

In tali ambiti sono vietati interventi di nuova costruzione, ivi comprese le opere pertinenziali, ad eccezione dei manufatti privi di rilevanza edilizia, di cui all'art 137 della L.R. 65/14.

Sono consentite opere di recinzione e sistemazione funzionali alle attività limitrofe ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati.

Sugli edifici esistenti, sia con destinazione d'uso sia agricola che non, sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alle contigue sottozone "E", le seguenti categorie di intervento edilizio:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- Addizioni volumetriche ;
- Piscine.

Relativamente agli interventi di cui sopra si applicano le disposizioni relative alla zona o sottozona omogenea adiacente e/o prossima all'edificio.

## ART.64 - VERDE PRIVATO DA DESTINARE A BOSCO

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. ed interessano aree poste ai margini di insediamenti edilizi funzionali alla mitigazione degli effetti ambientali delle nuove previsioni.

All'interno di tali ambiti dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto in grado di ridurre gli impatti dai principali con visivi. Esse dovranno essere costituite da essenze autoctone o naturalizzate da lungo tempo sia a foglia caduca che sempreverdi.

.

## TITOLO V NORME PARTICOLARI

### ART. 65– AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

Il R.U. individua ambiti destinati alla esecuzione di opere necessarie alla messa in sicurezza idraulica di corsi d'acqua che presentano rischi di esondazione.

Essi sono distinti in:

- ambiti per l'adeguamento idraulico dei corsi d'acqua;
- ambiti per la realizzazione di casse di esondazione o laminazione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro;

ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;

sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area da assoggettare a successivi interventi.

### ART. 66 TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE

Il Regolamento Edilizio disciplinerà le modalità di tutela degli elementi di interesse vegetazionale quali:

alberi di alto fusto;

siepi spontanee;

vegetazione ripariale;

viali alberati e filari.

### ART.67 – AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree di rispetto cimiteriale sono delimitate con apposito segno grafico. All'interno di esse è vietata ogni nuova edificazione non pertinente alla struttura cimiteriale. Sono fatti salvi i parcheggi a servizio della struttura cimiteriale, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi. Per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi delle unità abitative esistenti né modifiche delle attuali destinazioni d'uso finalizzate alla realizzazione di nuova superficie residenziale. Gli eventuali ampliamenti delle strutture cimiteriali dovranno essere realizzati in modo da mantenere comunque una distanza minima di 50 mt dal limite esterno del vincolo.

In attesa della acquisizione degli eventuali pareri necessari alla modifica delle perimetrazioni previgenti i vincoli di cui al presente articolo si applicano con riferimento ai perimetri individuati con il precedente strumento urbanistico.

### ART. 68 – NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE E PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Allo scopo di disciplinare l'uso delle acque sotterranee a fini domestici si applicano le seguenti norme:

per i nuovi insediamenti residenziali e/o produttivi potrà essere realizzato un unico pozzo ad uso condominiale per ogni comparto previsto. L'Amministrazione Comunale potrà derogare a tale norma in caso di comprovate esigenze tecniche su espresso parere di tecnico abilitato.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale previste dalle vigenti disposizioni. In particolare è fatto obbligo di:

lasciare una superficie permeabile di almeno il 25% di quella fondiaria nel caso di realizzazione di nuovi edifici;

le nuove sistemazioni pubbliche e private per parcheggi, piazzali, viabilità carrabile e pedonale dovranno consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque quando ciò non contrasti con esigenze di tutela storica o paesistica;

ogni volta che le condizioni ambientali lo consentano si dovrà cercare di convogliare le acque piovane su superfici permeabili adiacenti evitando di interessare condotti fognari o corsi d'acqua.

Al fine di conseguire il prescritto grado di riduzione del rischio idraulico presente in alcune aree, in ottemperanza ai condizionamenti definiti nelle schede di fattibilità, gli interventi di trasformazione dovranno essere realizzati ad una quota superiore al battente idraulico stimato per la piena avente TR = 200 anni al lordo del franco prescritto.

Detti interventi, comprese le eventuali misure di autoprotezione o di difesa idraulica eventualmente da attuarsi, dovranno comunque garantire il non incremento del rischio idraulico nelle aree contermini.

Le misure di autoprotezione che si concretizzano con il locale innalzamento in rilevato del piano di sedime dei nuovi edifici e delle relative opere di pertinenza, dovranno in ogni caso essere garantite idonee condizioni di "trasparenza idraulica"; ovvero, i volumi di esondazione, che allo stato attuale transitano nell'area interessata dal nuovo intervento di trasformazione del territorio, non dovranno incontrare ostacoli al loro libero deflusso tali da determinare un innalzamento locale, o nelle aree contermini, della quota del massimo livello di alluvione per TR = 200 anni.

Nelle aree a pericolosità elevata (I.3), fermo restando quanto previsto alle lettere c) e d) del punto 3.2.2.2 del DPGR 53/R in merito alle possibili misure di compensazione dei volumi di esondazione sottratti nelle aree allagabili dovranno essere riconducibili a misure collettive o realizzate in modo da garantire le condizioni di "trasparenza idraulica" e comunque senza che possano essere, in nessun modo, compensati con volumi interrati posti al di sotto degli edifici in costruzione.

In ogni caso, la dimostrazione del non incremento del rischio idraulico nelle aree contermini a seguito della realizzazione del nuovo intervento di trasformazione del territorio nonché delle relative misure di autoprotezione o mitigazione adottate, dovrà essere preventivamente fornita da parte del soggetto proponente mediante la redazione di uno specifico studio idraulico, basato su una modellazione numerica di tipo bidimensionale in moto vario, che analizzi la propagazione e l'accumulo dei volumi esondati per TR = 200 anni consentendo il confronto dei battenti previsti prima e dopo la realizzazione delle opere previste.

La tipologia costruttiva e gli organi di adduzione e scarico dovranno essere opportunamente dimensionati e proposti dai soggetti richiedenti le autorizzazioni e dovranno essere tali da garantire un corretto smaltimento dei volumi stoccati conformemente a quanto riportato nelle relative schede di fattibilità e alla relazione idrologico idraulica allegata al R.U..

La tipologia dei manufatti di cui sopra dovrà essere eseguita in modo da non creare alterazioni agli assetti orografici e morfologici.

Nel caso auspicabile in cui la tipologia di vasca sia in terra a bacino di accumulo questa dovrà, in assenza di evento piovoso, essere fruibile come spazio verde senza pericolo per la popolazione. La modalità di manutenzione ed utilizzo di dette opere sarà fissata in convenzione.

Suddette aree non potranno prevedere aree impermeabilizzate e pertanto dovranno essere del tutto permeabili.

## ART. 69 – VALUTAZIONE INTEGRATA DI PIANI E PROGRAMMI

Per quanto riguarda la valutazione integrata strategica dei piani attuativi, dei programmi o delle opere, previsti con il presente strumento urbanistico valgono le disposizioni statali e regionali vigenti al momento della loro adozione.

## ART.70- INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP

Il Comune di Monte San Savino non rientra tra i Comuni obbligati alla formazione dei PEEP ai sensi delle vigenti disposizioni. Al fine di favorire la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare che si rendessero effettivamente necessari per rispondere alle richieste delle fasce di utenza che ne sono destinatarie, il RU ne ipotizza l'ubicazione all'interno di alcuni comparti edilizi precisandone entità ed estensione nelle relative schede.

L'attuazione di tali interventi è comunque subordinata alla preventiva approvazione del PEEP la cui assenza non pregiudica, comunque, la realizzazione dell'intero comparto mediante piani attuativi di diversa natura.

## ART. 71 – DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni è contenuta all'interno della presente normativa con l'indicazione delle specifiche destinazioni ammesse per le varie zone e sottozone omogenee.

Si intende per destinazioni d'uso la funzione o l'insieme delle funzioni nelle diverse aree del territorio.

Il RU, con riferimento a quanto disposto dall'art. 99 della LR 65/14 e degli articoli che seguono, definisce le seguenti principali destinazioni d'uso:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio;
- turistico ricettiva;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- agricola e funzioni connesse;

Le attività di servizio alla persona quali: centri estetici, centri benessere, centri fitness, palestre, piscine, ecc. rientrano sia nella destinazione d'uso "direzionale e di servizio".

Si intendono ricomprese nella destinazione industriale ed artigianale le "sale per mostre" prive di accesso al pubblico ed all'interno delle quali è vietato compiere operazioni commerciali.

Si ha mutamento della destinazione quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 51% della superficie utile dell'unità stessa, anche con più interventi successivi.

In attesa della emanazione di specifica disciplina valgono le seguenti precisazioni:

- le attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale sono: le attività inquinanti, cioè quelle che producono ed emettono all'esterno fumi, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori (oltre i limiti fissati per la classe acustica di riferimento), le attività che comportano la presenza di materiali infiammabili, o comunque pericolosi, e che risultano moleste anche per orario di lavoro, volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici.

- è definito come centro commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. È definita come centro commerciale una struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e di una o più medie o grandi strutture, ovvero da sole medie o grandi strutture. Il centro commerciale può essere integrato da una serie di servizi per la collettività (bar, ristoranti sale riunioni ecc.) in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana; al suo interno possono trovare collocazione indistintamente attività commerciali, attività artigianali di tipo la, di modesta entità, e attività direzionali.

- per turismo rurale si intendono tutte le attività agrituristiche di ricezione, di ospitalità, di somministrazione pasti e bevande e degustazione, esercitate dai soggetti legittimati all'esercizio quali



imprenditori agricoli singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile nei limiti e con le modalità stabilite dalla legge di settore.

#### Mutamenti della destinazione d'uso

Ai fini del bilancio degli standard non comportano apprezzabile variazione del carico urbanistico i mutamenti dalle destinazioni d'uso di singole unità da turistico ricettiva, commerciale e direzionale a residenziale e i mutamenti d'uso di singole unità residenziali o di parti di esse per l'esercizio di attività individuali non aperte al pubblico.

Qualora si abbia mutamento di destinazione d'uso per una SUL maggiore di 500 m<sup>2</sup> è prescritto uno studio dell'impatto indotto sulla mobilità.

## ART.72 – DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

----omissis-----

## ART.73 – NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione Comunale, nell'intento di favorire la fruizione degli edifici da parte di tutti i cittadini intende promuovere una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni. Costituisce finalità fondante del presente Regolamento Urbanistico promuovere la realizzazione di edifici che siano realmente accessibili e quindi fruibili da parte di tutti i soggetti (disabili, bambini, anziani con ridotte capacità motorie). Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio anche superando i limiti della attuale legislazione.

Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra l'Amministrazione Comunale individua, attraverso il proprio strumento urbanistico, forme di incentivazione economica.

Si confermano le riduzioni previste nel primo regolamento Urbanistico pari al 2% degli oneri concessori in caso di realizzazione di:

- edifici unifamiliari accessibili;
- edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se sviluppati in meno di tre piani.

L'Amministrazione Comunale, con separati e specifici provvedimenti, potrà variare le modalità ed entità degli incentivi nonché le condizioni per il loro conseguimento.

## Art.74–NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

L'Amministrazione Comunale di Monte San Savino, nell'intento di favorire la realizzazione di edifici caratterizzati da un maggiore qualità ecologica, intende promuovere una cultura della progettazione e della realizzazione edilizia che favorisca interventi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto di principi e criteri riferibili alla sostenibilità ambientale, territoriale ed edilizia.

Si confermano le agevolazioni previste nel primo Regolamento Urbanistico attraverso la possibilità di incrementare la capacità edificatoria prevista con il R.U. sino ad un massimo del 5% con esclusione degli interventi in zone "A" o sottozone "B1".

Le modalità con le quali potranno essere concessi i benefici saranno stabilite con il Regolamento Edilizio.

## ART.75–PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera f) del comma 4 dell'art.55 della L.R. 1/2005, è stato redatto il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche negli ambiti urbani del

Comune. I progetti di: piani attuativi, opere di urbanizzazione e di realizzazione di altre opere di interesse pubblico dovranno tener conto delle indicazioni di detto programma.

## ART.76–FATTIBILITA' RELATIVA AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

Per quanto riguarda la riduzione del rischio geomorfologico si applicano, su tutto il territorio comunale le disposizioni di cui al Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – Pai Arno

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI dell'Autorità di bacino dell'Arno.

Gli elaborati di cui al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Arno sono consultabili sul sito dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno al seguente indirizzo: <http://www.adbarno.it/adb/>

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

-Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

-Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

-Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

-Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo 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 geomorfologici

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

-l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche. Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

-non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

-gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

-in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

-l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

-relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati 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, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto

controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata

Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.. La realizzazione degli 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 ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

E', inoltre, necessario rispettare i seguenti principi generali:

- a) l'attuazione 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 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, da 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 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) 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.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata si applica la L.R. 21 del 21.05.2012.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture 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;
- b) 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;
- c) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
  - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- d) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- g) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

In ogni qual modo, per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### TUTELA DEI 10 ML DAI CORSI D'ACQUA (DCRT 101/2016)

Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 101/2016.

In tutto il territorio Comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle carte di fattibilità, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

In prossimità dei corsi d'acqua, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m.

#### Fattibilità 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 per cui è stata redatta una cartografia della Microzonazione omogenea in prospettiva sismica (MOPS) ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.

Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geomorfologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di area caratterizzate da instabilità geomorfologica. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica. Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- al fine di eseguire coerenti valutazioni sui terreni di fondazione dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- per i terreni potenzialmente suscettibili a liquefazione dinamica, dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S2)

non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1)

non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

## ART.77–GLOSSARIO

Il presente glossario costituisce un primo tentativo di rendere univoca l'interpretazione delle presenti NTA.. Esso potrà, nel tempo, essere integrato e migliorato anche attraverso il contributo dei cittadini ed in particolare dei professionisti impegnati, quotidianamente nella gestione delle pratiche edilizie ed urbanistiche. Il "glossario" dei termini tecnici funzionali alle applicazioni delle presenti NTA potrà essere aggiornato e/o modificato anche attraverso il Regolamento Edilizio.

“ Porticato”

Per “porticato” si intende una parte accessoria dell'edificio funzionale alla residenza posta al piano terra anche eccedente la sagoma del corpo di fabbrica principale.

“ Loggia”

Per “loggia” si intende una parte accessoria dell'edificio, funzionale alla residenza, posta anche ai piani superiori dell'immobile normalmente ricompresa nella sagoma del corpo di fabbrica principale

“ Unità immobiliare”

Per “unità immobiliare” un ambiente dotato di propria autonomia funzionale all'abitare o allo svolgere un attività. Esso non è mutuato dalla terminologia catastale per cui non si intende unità immobiliare ad esempio un autorimessa, una rimessa o un annesso. Si intendono invece “unità immobiliari”: un appartamento, un negozio, un ufficio, un laboratorio artigiano etc.

DISCIPLINA PER GLI EDIFICI DI  
VALORE ARCHITETTONICO  
INDIVIDUATI NEL TERRITORIO  
COMUNALE DI  
MONTE SAN SAVINO

Allegato “A” alle N.T.A. del R.U.

## ART.1- PREMESSA

La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili negli edifici di valore storico architettonico ubicati in territorio extraurbano individuati negli elaborati di Piano e nella specifica schedatura.

Le categorie di intervento così come di seguito elencate e le specifiche disposizioni indicate nelle singole schede prevalgono su quelle a carattere generale individuate nel R.U. Per quanto, invece, non indicato nel presente allegato valgono le disposizioni di cui alle relative zone o sottozone omogenee all'interno delle quali gli edifici sono collocati.

Gli interventi, ammessi per tutti gli edifici di cui alla schedatura del R.U., dalla categoria 3 alla 8 dell' art 2 e dell'art 4 potranno essere autorizzati previo parere preventivo favorevole della Commissione del Paesaggio che ne valuterà l'aspetto architettonico e l'inserimento nel contesto rurale.

## ART.2- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO. CATEGORIE D'INTERVENTO

### NORME DI CARATTERE GENERALE

Si definiscono interventi sul patrimonio edilizio tutti gli interventi sugli edifici ed i manufatti individuati nella rispettiva scheda o comunque compresi all'interno del perimetro, autorizzati o condonati oppure realizzati anteriormente al 1967.

Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione o riproposizione tipologica degli edifici di antica formazione intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione delle superfetazioni: tecnologiche, strutturali, stilistiche, distributive e volumetriche.

Gli interventi di restauro dovranno prevedere la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali od orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio, il recupero dei forni originari.

Nel caso che la categoria di intervento massima consentita sia quella del restauro, non sono ammessi:

- la variazione degli interpiani originari;
- nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, se non nel caso di assenza di elementi di collegamento tra i vari piani.
- nuove bucatore contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.
- nuove terrazze a sbalzo contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate;
- impianti solari termici e impianti fotovoltaici sulle coperture;
- coperture piane.

Il frazionamento di edifici esistenti non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 50.

Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).

### Mutamenti di destinazione d'uso

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ad eccezione delle tettoie che dovranno conservare la destinazione rurale;

I mutamenti di destinazione non potranno comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 50.

### 1- MANUTENZIONE ORDINARIA

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare non si considerano interventi di manutenzione ordinaria:

- la modificazione del tipo di intonaco esterno;
- la stonacatura di pareti intonacate;
- la modifica del tipo di tinteggiatura (materiale)
- la modifica colori facciata;
- modifica dei colori, materiali, partizioni degli infissi e dei sistemi di oscuramento esterni;

-ogni altro lavoro che possa pregiudicare successivi interventi di restauro.

## 2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle definite come tali dalla vigente legislazione urbanistica regionale.

## 3- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti come tali dalla vigente legislazione urbanistica regionale. Essi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:

- il recupero e/o il consolidamento degli elementi architettonici originali o di particolare rilievo formale e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il recupero di logge e portici originari anche tamponati, reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il recupero di forni originari;
- il recupero degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- la ricostituzione dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni;
- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali (nel rispetto dei criteri sopra descritti);

## 4 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. 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.

## 5- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### 5.1- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA

(punto 1 lett.h) c.1 art.134 L.R.65/2014)

Per ristrutturazione edilizia ricostruttiva si intendono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

### 5.2- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE COMUNQUE CONFIGURATA

(punto 2 lett.h) c.1 art.134 L.R.65/2014)

Gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, non potranno comportare incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

### 5.3- RIPRISTINO DI EDIFICI

(punto 4 lett.h)- lett.i) c.1 art.134 L.R.65/2014)

Il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, potrà avvenire previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. I volumi potranno essere ripristinati all'interno del perimetro della scheda o comunque entro una distanza massima di trenta metri dalla originaria collocazione. Laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice essi dovranno essere ripristinati nelle forme e nella posizione originaria. E' ammesso il ripristino soltanto in presenza di porzioni di muratura o resti dell'edificio demolito o diruto, che ne testimonino la presenza e non nel caso in cui sia storicizzata la eliminazione dal contesto insediativo. Non è ammessa la ricostruzione di manufatti legittimamente demoliti con titolo edilizio.

## 6- ADDIZIONE VOLUMETRICA

(lett.g) c.1 art.134 L.R.65/2014)



Per ogni unità residenziale esistente potranno essere realizzate addizioni volumetriche sino ad un massimo di 40 mq di SUL. Esse sono subordinate alle prescrizioni indicate nelle specifica scheda. Non potranno costituire, in ogni caso, nuova unità abitativa e dovranno essere realizzate in aderenza all'organismo edilizio esistente.

#### 7- SOSTITUZIONE EDILIZIA

(lett.1) c.1 art.134 L.R.65/2014)

Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono la demolizione e successiva ricostruzione di volumi esistenti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 65mq.;
- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente. E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 30 mt dal nucleo esistente;

Per particolari situazioni ed attraverso apposito piano attuativo, potranno essere autorizzati interventi di sostituzione edilizia entro ambiti maggiori a condizione che le ricostruzioni non interessino ambiti individuati come invariati nel P.S. o sottoposti a tutela ambientale paesaggistica nel R.U.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e con le modalità aggregative tipiche degli edifici o dei complessi rurali di antica formazione ed essere improntate a caratteri di semplicità.

#### 8-INTERVENTI PERTINENZIALI

All'interno del resede pertinenziale e non in aderenza al fabbricato è ammessa la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio abitativo medesimo, fino ad un massimo di 30mq di SUL e altezza max non superiore a 2,40ml.

### ART.3- INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI

Si definiscono interventi sulle aree pertinenziali tutti gli interventi da eseguirsi nelle parti limitrofe all'edificio o agli edifici così come individuate nella scheda ed in particolare nella fotografia aerea. Le individuazioni dell'ambito d'intervento effettuate nella cartografia generale di R.U., nella carta tecnica regionale e nel Leopoldino debbono intendersi meramente indicative e funzionali solamente a facilitarne l'individuazione.

### ART.4- NORME E PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI CENSITI

#### Recinzioni

E' ammessa esclusivamente la recinzione degli ambiti pertinenziali con rete a maglia sciolta da inglobarsi in una siepe viva, nonché con muri faccia vista in pietra e/o mattoni vecchi o invecchiati ed eventuale sovrastante ringhiera metallica, limitatamente al fronte strada . I cancelli di ingresso dovranno essere improntati alla massima semplicità, sia per quanto riguarda le opere in muratura che per quelle in ferro. Recinzioni con materiali diversi saranno ammesse solo se ritenute congrue, previo parere della C.E..

#### Piscine

Le piscine dovranno essere realizzate nelle modalità e con le prescrizioni individuate nella normativa generale di riferimento per le zone agricole. E' ammessa la realizzazione esclusivamente su terreni in piano o con pendenza massima del 10%. E' ammessa, al massimo, la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso schedato. Il progetto per la realizzazione della piscina dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle unità abitative residenziali comprese all'interno dell'ambito individuato nella scheda.