

Comune di Guardistallo
Provincia di Pisa

Regolamento Urbanistico

arch. Giovanni Parlanti
Progettista capogruppo

arch. Alice Lenzi

arch. Gabriele Banchetti

arch. Giulia Gori

Dott. Geol. Leonardo Moretti

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop

Dott. Ing. Silvia Cipriani

Dott. For. Lorenzo Mini

Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI

Studio Infogeo

dott. geol. Gian Franco Ruffini

dott. geol. Graziano Graziani

geom. Fabrizio Sacchini
Responsabile del Servizio "Edilizia Privata"

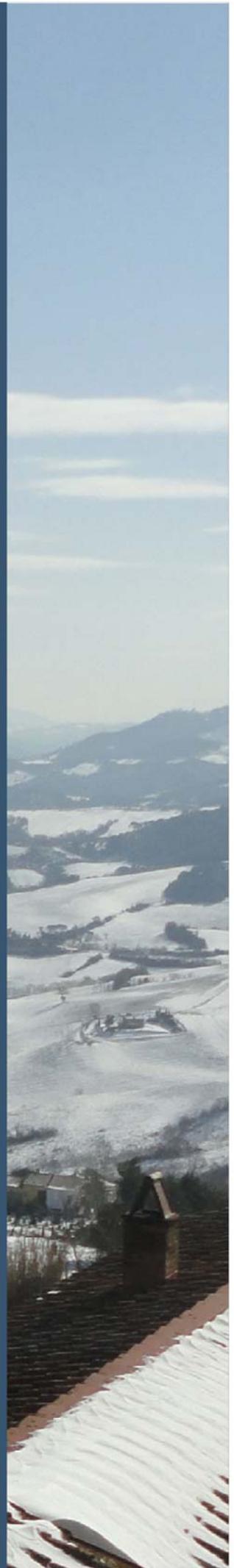
dott. Gruppelli Mauro Giuseppe Ettore
Sindaco

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**STATO SOVRAPPOSTO IN SEGUITO AD
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

marzo 2014

approvato con deliberazione C.C. n. del



INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art.1. Definizioni	6
Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico	6
Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico	6
Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico	7
Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico	8
Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione	8
Art.7. Regolamento Edilizio	8
Art.8. Misure generali di salvaguardia del PIT	8
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	9
CAPO I – MODALITA’ DI INTERVENTO	9
Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico	9
Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica	9
Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi	10
Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione	10
Art.13. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.	11
Art.14. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.	11
Art.15. Classificazione dello standard per parcheggi	12
CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	14
Art.16. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico	14
Art.17. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente	14
Art.18. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo	16
Art.19. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.	21
Art.20. Cambio di destinazione d’uso.	22
Art.21. Criteri di intervento	23
TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	27
Art.22. Definizioni e Parametri Urbanistici	27
Art.23. Definizioni e Parametri Edilizi	28
Art.24. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.	35
TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO	37

CAPO I – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”	37
Art.25. Disposizioni generali	37
Art.26. Articolazione del territorio rurale	38
Art.27. Disciplina per i nuovi edifici rurali	38
Art.27.1 - Abitazioni rurali.....	38
Art.27.2 - Annessi Rurali	38
Art.28. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.	39
Art.28.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi	39
Art.28.2 - Caratteristiche dei nuovi annessi rurali	40
Art.29. Subsistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB)	43
Art.30. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	43
Art.30.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d’uso agricola	43
Art.30.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola.....	44
Art.30.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	44
Art.30.4 - Piscine pertinenziali	45
CAPO II– DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	46
Art.31. Sistema insediativo	46
Art.31.1 - Centri storici – A.....	46
Art.31.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	49
Art.31.3 - Aree di riqualificazione urbanistica - RQ.....	54
Art.31.4 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT	54
Art.31.5 - Insediamenti turistici – DT.....	55
Art.32. Sistema dei servizi turistici	56
Art.33. Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della L.R. 1/2005	57
Art.34. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)	57
Art.34.1 - Zone per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo: F1.....	57
Art.34.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2	57
Art.34.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	58
Art.34.4 - Zone per impianti tecnologici: F4	58
Art.35. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0	59
Art.36. Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo : E1	59
Art.37. Ambiti interessati dalle attività estrattive	59

Art.37.1 - Disciplina generale per la pianificazione delle attività estrattive dei comuni.....	60
Art.37.2 - La disciplina dei siti di pianificazione dell'attività estrattiva.	60
Art.37.3 - Obblighi informativi sull'attività estrattiva.....	60
Art.37.4 - Approfondimento da parte dei comuni del quadro conoscitivo delle aree di previsione estrattiva. "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava"	61
Art.37.5 - Studio di Impatto Ambientale.....	62
Art.37.6 - Coordinamento delle attività estrattive contermini.....	62
Art.37.7 - Prescrizioni per la redazione del Progetto Preliminare del sito di cava.....	62
Art.37.8 - Prescrizioni per la redazione del Progetto Definitivo di coltivazione del sito di cava e per lo svolgimento dell'attività estrattiva.....	63
Art.37.9 - Prescrizioni per la redazione del Progetto Esecutivo di coltivazione del sito di cava e per lo svolgimento dell'attività estrattiva di ogni singolo lotto.....	66
Art.37.10 - Indirizzi per la disciplina di attività diverse da quelle estrattive: le bonifiche agrarie.	68
Art.37.11 - Norme per la riduzione dell'inquinamento da polveri nelle attività estrattive.....	68
CAPO III - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	70
<i>Art.38. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</i>	<i>70</i>
<i>Art.39. Impianti fotovoltaici e solari termici</i>	<i>70</i>
<i>Art.40. Impianti a biomasse</i>	<i>71</i>
<i>Art.41. Impianti eolici.....</i>	<i>71</i>
<i>Art.42. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....</i>	<i>71</i>
CAPO IV - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'	72
<i>Art.43. Caratteri generali</i>	<i>72</i>
<i>Art.44. Zone destinate alla viabilità veicolare.....</i>	<i>72</i>
<i>Art.45. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale</i>	<i>73</i>
<i>Art.46. Verde di arredo stradale e viali alberati.....</i>	<i>74</i>
CAPO V - ZONE SPECIALI	75
<i>Art.47. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa</i>	<i>75</i>
<i>Art.48. Aree di rispetto cimiteriale.</i>	<i>75</i>
CAPO VI - Norme Finali	76
<i>Art.49. Barriere architettoniche.....</i>	<i>76</i>
<i>Art.50. Salvaguardie e norme transitorie.....</i>	<i>76</i>
TITOLO V: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO	77
<i>Art.51. Classi di Fattibilità</i>	<i>77</i>

Art.52. Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica.....	77
Art.52.1 - Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.....	78
Art.52.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli	78
Art.52.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata.....	78
Art.53. Disposizioni sulle indagini.....	79
Art.53.1 - Indagini geognostiche e geofisiche	79
Art.53.2 - Verifiche generali sul drenaggio delle acque piovane	79
Art.54. Aree di Tutela e vincolo	79
Art.54.1 - Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (Art.94 del D.L.n°152/2006)	79
Art.54.2 - Ambiti di rispetto fluviale.....	80

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Definizioni

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

Art. 2. Contenuti del Regolamento Urbanistico

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

Art. 3. Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Sottosistemi funzionali e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente extraurbano scala 1:10.000 Tavola 01
- b) Disciplina dei Suoli UTOE G1 – G2 – G3 scala 1:2.000;
- c) Relazione Generale
- d) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Classificazione degli edifici UTOE G1 e **registro fotografico**), A1(Funzione degli edifici UTOE G1), A2 (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), A3 (Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Extraurbano), B (Album delle UTOE Turistiche), C (Normativa Urbanistica Specifica) ~~C (Individuazione delle funzioni del Centro Storico)~~, D (Dimensionamento e verifica standards),
- e) Documento di Valutazione Ambientale Strategica
- f)Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione-Schede e Tav.03. **e Allegato E**
- g) Elaborati geologici:
- Allegato G - Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della fattibilità degli interventi previsti dal Regolamenti Urbanistico
 - Tav. G1- carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000)
 - Tav. G2 - carta di pericolosità idraulica (scala 1:10.000)
 - Tav. G3 - carta delle indagini (scala 1:5.000)
 - Tav. G4 - carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:5.000)
 - Tav. G5 - carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:5.000)
 - Tav. G6 - carta della pericolosità sismica (scala 1:5.000)
 - Tav. G7 - disciplina dei suoli UTOE G1-G2-G3 con sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata (scala 1:2.000)

Art. 4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del RU stesso , per i cinque anni successivi alla sua approvazione, ai sensi dell'art.55 comma 5 L.R. 1/05; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i progetti esecutivi , non sia stata stipulata la convenzione nel caso di intervento soggetto a piani attuativi di iniziativa privata o a permesso di costruire convenzionato ovvero non sia stato legittimamente attivato atto unilaterale d'obbligo laddove, ne sia previsto il rilascio a favore del Comune contestualmente al rilascio del titolo abilitativo o al deposito di S.C.I.A.
3. Ai sensi dell'art.13 L.R.1/05, alla scadenza di ogni quinquennio dall' approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.
4. Le previsioni di cui al comma 2 e 3 possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. L'Amministrazione Comunale, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.

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

Art. 5. Varianti al Regolamento Urbanistico

1. le varianti al regolamento urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui alla L.R. 1/05 e s.m.i.

Art. 6. Valutazione degli effetti della trasformazione

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

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

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

3. In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno obbligatoriamente essere presenti le relative certificazioni delle Società Gestrici, che dimostrino l'effettiva disponibilità all'erogazione dei servizi.

Art. 7. Regolamento Edilizio

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

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

Art. 8. Misure generali di salvaguardia del PIT

1. Sono efficaci le salvaguardie del PIT di cui all'art.36 (Lo Statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia) ed all'art.37 (Normativa transitoria relativa alle direttive di urbanistica commerciale).

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I – MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Permesso di Costruire Convenzionato
- SCIA

b) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/05

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti Aree di Trasformazione (AT) all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

d) Piano complesso di intervento

3. L'attuazione delle forme di concertazione e perequazione, e della programmazione degli interventi, possono essere contemplate dai Piani Complessi di Intervento che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2005. La redazione del Programma Complesso di Intervento può essere avviata, mediante il pubblico avviso di cui all'art. 13 del reg. 3r/2007, finalizzato alla raccolta di proposte di attuazione degli obiettivi e degli interventi previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. In particolare il Programma Complesso di Intervento come previsto dall'art. 53 comma 4 lett. b della L.R. 1/2005 o il pubblico avviso di cui all'art. 13 del citato regolamento 3r/2007.

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

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

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del R.U.

4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul R.U. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

Art. 11. Caratteristiche dei Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 1/05 e sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL)
- b) I Piani Particolareggiati (PP)
- c) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)
- d) I Piani di Recupero (PdR)

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico (AT) nelle tavv. in scala 1/2000.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dall'art. 65 e succ. della L.R. 1/05 e s.m.i..

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

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di R.U. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiariae di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

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

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

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

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Regolamento Urbanistico ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. n1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al R.U. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.

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

Art. 13. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.

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

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

a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;

b) approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

Art. 14. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato 12 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo 4,5 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune 3,5 mq./ab.
- aree per parcheggi 4 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./24 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante la superficie utile lorda. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto

dal P.S., si assume la previsione di - equivalente a 43.5 mq di Sul - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

Art. 15. Classificazione dello standard per parcheggi

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

P2: parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (privati)

2. I P1 da reperire solo nei comparti urbanistici e nei piani attuativi (AT) devono rispettare i valori assegnati nelle singole schede allegate alle presenti norme.

3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

a) le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso .

4. Nelle zone A, B0, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P2, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito regolamento comunale. Nelle zone B1, B2, ID, IDC, AT, dovranno invece essere necessariamente reperiti i parcheggi di tipo P2.

Residenza

5. I parcheggi di tipo P2, da reperire all'interno delle aree di pertinenza esclusiva, debbono essere nella misura minima di uno posti auto, comunque di superficie non inferiore a 12 mq., escluso la sede viaria, per ogni appartamento.

Attività direzionali - Sanitarie – Socio sanitarie

6. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

7. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

8. Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, all'interno delle zone A, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

Attività commerciali

9. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo P2 sono distinti in:

- parcheggi per la sosta stanziale (P2.a) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione (P2.b) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.
- Per gli esercizi di vicinato i P2.b sono dimensionati nella misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.

10. Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, all'interno delle zone A, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

Cinema – Teatri – Locali per spettacolo

11. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq. di S.U. destinata alle attività.

12. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc.)

13. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

14. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Attività produttive

15. I parcheggi di tipo P1 e P2 sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

16. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

17. Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo P2 debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 16. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. Gli edifici esistenti sono classificati:

- a) Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.L. 490/99 ed altri edifici che presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.
- b) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**) – corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;
- c) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**) – corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche ed insediative sono da tutelare e preservare le parti significative;
- d) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**) – corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.
- e) edifici privi di valore architettonico e ambientale (**E.P.V.**): corrispondono agli edifici anche di recente formazione, del tutto privi di valore architettonico;

Art. 17. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono articolati in rapporto alla classificazione di valore degli immobili ed in relazione ai livelli di intervento, come risulta dal prospetto seguente. Tali interventi sono ulteriormente dettagliati all'interno della schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente allegata al Regolamento Urbanistico.

A) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO (E.R.V.)

Interventi ammessi

2. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO IV° dell'art.18

3. Per i soli fabbricati notificati ai sensi del Dlgs 42/04 sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO III dell'art.18

B) EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO (E.Va.)

Interventi ammessi

4. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO V°.

5. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VII°.

C) EDIFICI CON ELEMENTI DI VALORE ARCHITETTONICO (E.E.V.)

Interventi ammessi

6. Purché compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VII°.

7. In particolare non sono ammessi interventi di rialzamento, di demolizione e fedele ricostruzione, di alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dei prospetti individuati nelle tavole di Piano.

8. Gli interventi di rialzamento possono essere solo parziali (come definiti al livello VI°) e quando interessano i prospetti tutelati sono consentiti esclusivamente per completare le facciate che risultano incompiute, sulla base di evidenti elementi di predisposizione al rialzamento (ammorsature murarie in vista o documentazioni progettuali originarie).

9. In tal caso i caratteri architettonici, i materiali e le finiture del rialzamento dovranno risultare coerenti ed omogenei con quelli della struttura originaria. 10. Eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona non sono cumulabili con quelli della ristrutturazione edilizia e non possono essere realizzati in corrispondenza dei prospetti tutelati.

D) EDIFICI DI SCARSO VALORE (E.S.V.)

Interventi ammessi

11. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VIII°.

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

Interventi ammessi

12. Sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 18 e 19.

F) EDIFICI NON CENSITI e presenti al 1954

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

14. La classificazione del fabbricato dovrà essere redatta al momento di richiesta di intervento sullo stesso, da parte di tecnico abilitato. Tale classificazione sarà redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

15. La nuova classificazione, indicante il valore dell'immobile, dovrà essere corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Interventi ammessi

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

G) EDIFICI DEGRADATI

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

Interventi ammessi

18. È ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie, che dovranno essere certificate da apposita relazione storica morfologica redatta da tecnico abilitato.

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

Art. 18. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo

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

- a) manutenzione ordinaria (Livello I)
- b) manutenzione straordinaria (Livello II)
- c) interventi di restauro su immobili notificati (Livello III)
- d) restauro e risanamento conservativo (Livello IV)
- e) ristrutturazione edilizia (Livelli V, VI, VII, VIII)

2. La normativa che segue raggruppa le categorie di intervento ammesse dando luogo a livelli di intervento con le relative definizioni.

3. Il Livello di Intervento con numero progressivo maggiore permette la effettuazione di tutti gli interventi consentiti nell'ambito dei Livelli di Intervento contraddistinti da un numero progressivo inferiore.

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

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

LIVELLO I° Manutenzione ordinaria

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

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

Strutture orizzontali:

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

Strutture verticali:

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

Facciate:

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

Coperture:

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

Elementi di arredo del giardino:

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

Elementi di pavimentazione esterne:

- sostituzioni delle parti deteriorate;

Impiantistica:

- sostituzione e rinnovo di porzioni di impianti esistenti;

Sistemi di smaltimento e scarichi:

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

Comignoli:

- rifacimento di comignoli di canne fumarie esistenti;

Pluviali ,calate e pozzetti:

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

Viabilità a pertinenza di edifici esistenti:

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali esistenti.

Livello II°

Manutenzione straordinaria

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

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

Strutture orizzontali:

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

Strutture verticali:

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

Coperture:

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

Facciate:

- modifica delle aperture esistenti o formazione di nuove aperture di modesta entità sempre che, per dimensione o numero, non comportino sensibile variazione dei caratteri edilizi dei prospetti e comunque nel rispetto della qualità architettonica dell'edificio;
- bocche di areazione per impianti;
- nuove tinteggiature con colori diversi da quelli tradizionali o da quelli preesistenti;
- interventi di rivestimento o variazione delle gronde e delle testate dei terrazzi;
- costruzione di nuove canne fumarie non incassate;
- aggetti diversi dei balconi o terrazze;
- nuova installazione degli impianti di condizionamento, termici o totale ristrutturazione degli impianti esistenti;
- impianti di depurazione di uno o più edifici;
- batterie di refrigerazione;
- impianti tecnologici a servizio di impianti industriali;
- contenitori per stoccaggio di prodotti;
- cabine elettriche a servizio degli immobili;

Sistemazione ed arredi delle pertinenze:

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

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

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

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

LIVELLO III° Interventi di restauro su immobili notificati

12. Per gli immobili notificati ai sensi del Dlgs 42/04 si applica la nozione di restauro: per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale. Gli interventi su tali immobili sono di esclusiva competenza professionale dei soli architetti.

LIVELLO IV° Restauro e risanamento conservativo

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

14. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

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

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

b) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture secondarie "portate" con eventuale sostituzione e rinnovo di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;

c) consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;

d) consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell'arredo esterno;

e) eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);

f) inserimento nel contesto spaziale dell'edificio, sia interno che esterno, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporti creativi attuali;

g) inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

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

Ristrutturazione edilizia – Generalità

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

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

19. Tali interventi comprendono altresì:

- a) le demolizioni con fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

20. E' ammessa la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, purché le modifiche risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e decorative degli immobili.

21. La ristrutturazione edilizia è articolata nei seguenti quattro gradi:

LIVELLO V° Ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche, di superficie e rilevanti alterazioni strutturali

22. Rientrano in questa categoria le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale degli edifici, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Potranno altresì essere effettuati interventi sugli elementi strutturali comportanti soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato. In fase di rifacimento della copertura è ammessa la realizzazione di un cordolo perimetrale in c.a., di altezza massima 25 cm.

LIVELLO VI° Ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche e di superficie

23. Rientrano in questa categoria le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale degli edifici, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Sono ammesse anche modifiche significative degli elementi strutturali senza, però, che si determini lo svuotamento dell'involucro edilizio e/o aumento del numero dei piani.

LIVELLO VII° Ristrutturazione edilizia con modeste modifiche volumetriche o di superficie

24. Appartengono a questo Livello di Intervento le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi strutturali verticali per:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- b) incremento della superficie utile abitabile senza la creazione di nuove unità immobiliari;

c) ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi

LIVELLO VIII°

Ristrutturazione con modifica degli elementi strutturali e/o con demolizioni e ricostruzioni.

25. Comprende le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

26. Sono altresì comprese in questo grado di intervento le seguenti opere purché compatibili con i caratteri architettonici e decorativi degli immobili:

a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico.

b) le demolizioni di volumi privi di valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Art. 19. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.

Ristrutturazione urbanistica

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

a) Ristrutturazione urbanistica con intervento sul singolo edificio di rilevanza urbanistica.

- Vi sono comprese le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso le opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

b) Ristrutturazione urbanistica con modifica del tessuto urbanistico ed edilizio.

- Di questo tipo di intervento fanno parte le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, degli edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Demolizione senza ricostruzione

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

Sostituzione edilizia

3. Sono interventi ammessi solo sugli edifici privi di valore e comportano la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio con una SUL uguale a quella preesistente, sul lotto di pertinenza. Tali interventi, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, debbono avvenire previo rilascio di titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri

di zona delle presenti norme e anche se con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso e sono ammissibili laddove non richiedano la realizzazione di nuove o ulteriori opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono anche le demolizioni di volumi privi di valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Sopraelevazione²

5. Tutti gli edifici di civile abitazione unifamiliari composti da un solo piano abitabile fuori terra, anche se parzialmente sopraelevato, (escludendo i piani interrati e seminterrati con altezza inferiore a ml. 2,70, destinati a locali di servizio come autorimesse – cantine – ripostigli – centrali termiche – ecc.) non risultanti come unità immobiliare abitativa unifamiliare a seguito di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 e s.m.i., possono essere rialzati o completati nel rialzamento di un piano sulle verticali del perimetro edificato, con altezza massima di ml. 3,00 misurata dal piano di calpestio fino all'appoggio della copertura (intradosso) con la possibilità di formare una nuova unità abitativa autonoma.

6. La sopraelevazione ammessa è da riferirsi al perimetro dell'immobile principale, restando pertanto esclusi da tali benefici le strutture accessorie (garage, depositi, ecc.) realizzate successivamente alla struttura principale e comunque non direttamente integrate con questa.

7. Solo nel caso in cui dette strutture accessorie facciano parte integrante dell'impianto della struttura principale, e ciò sia dimostrabile, attraverso gli atti amministrativi che autorizzavano la edificazione, è consentito inserire nel perimetro rialzabile i locali accessori.

8. L'accesso al piano sopraelevato, ove possibile dovrà essere preferibilmente realizzato mediante scala interna ed unicamente a tale scopo, è ammesso un incremento della superficie coperta fino ad un massimo di mq.18.

9. E' consentito il rialzamento degli edifici esistenti fino all'altezza in gronda in allineamento ad edifici posti in aderenza, con corrispondente numero di piani fino ad un massimo di due, o in rapporto alla giusta simmetria della facciata attuale/modificato, se questi presentano particolari caratteristiche di finitura

esterna, prevedendo nel progetto le stesse peculiarità costruttive e di finitura in relazione alla gronda, alle pendenze delle falde del tetto, al manto di copertura ed agli altri elementi decorativi.

10. Gli interventi, di cui ai commi precedenti sono una-tantum e sono ammessi nelle zone B1 in deroga alla disciplina di zona, fatte salve le norme sulle distanze. Sono esclusi dalle presenti disposizioni gli edifici classificati di rilevante valore, di valore e con elementi di valore. Tali interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia.

Art.20. Cambio di destinazione d'uso.

² articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.22 prot. 1506 del 6.12.2013

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

Art. 21. Criteri di intervento³

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.V.**, **E.R.V.**, **E.Va** nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.
2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.V.**, **E.R.V.**, **E.Va** (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

COPERTURE E SOLAI

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

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

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

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

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

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

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

FRONTI E FINITURE ESTERNE

³ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.25 prot.1510 del 6.12.2013

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

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

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

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

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

Ad eccezione degli edifici di E.R.V., nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la dimensione massima di cm 60x60 con infisso metallico a specchiatura unitaria e senza dispositivi di oscuramento esterni). Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in legno naturale, nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Tranne che negli edifici classificati **E.R.V.** è ammessa la formazione di infissi in ferro o alluminio verniciato. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di **E.R.V.** e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

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

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

Per gli edifici classificati R.V. non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati **E.V.** è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

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

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

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

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

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

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

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

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

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

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

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc).

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

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

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

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

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

Autorimesse interrate: non potranno essere realizzate al di sotto dell'area di proiezione degli edifici principali o di annessi classificati **E.V o E.R.V.**

TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 22. Definizioni e Parametri Urbanistici⁴

St = Superficie territoriale

~~1. Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo: E' comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria oltre a eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di interesse generale.~~

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Sf = Superficie fondiaria

~~2. Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento diretto successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento urbanistico preventivo la Sf è l'area che risulta dalla superficie territoriale St detratta la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2). Nel caso di intervento diretto la Sf è l'area edificabile al netto delle zone destinate alla viabilità dal R.U., delle strade esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica.~~

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende aree destinate alle seguenti opere:

- a) Strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) illuminazione pubblica
- g) verde pubblico attrezzato elementare

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere

⁴ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.33 Regione Toscana

- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- i) aree verdi di quartiere

l) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

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

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

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

3. E' la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

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

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

4. E' la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

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

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

Art. 23. Definizioni e Parametri Edilizi⁵

SUL = Superficie utile lorda

1. E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra (compresi i vani scala ed i vani ascensore) e compreso il sottotetto, per la sola porzione avente altezza libera superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto non considerando eventuali controsoffittature. I locali posti entro o contro terra verranno valutati, agli effetti del computo della SUL, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

2. Per le nuove costruzioni, alla superficie utile lorda determinata come sopra, può essere ammessa fuori quota una superficie massima di mq. 0,10 per metro quadrato di SUL consentita, da utilizzare per il potenziamento dei servizi generali collettivi dei fabbricati condominiali (vani scala, ascensori, centrale termica, centrale elettrica, stenditoi o simili).

⁵ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.33 Regione Toscana

3. Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente si intendono relative anche ai fabbricati di tipo produttivo di nuova costruzione o già esistenti. In quest'ultimo caso esse dovranno essere utilizzate per il potenziamento dei servizi generali collettivi delle aziende e per il miglioramento delle condizioni di lavoro e di permanenza degli addetti quali mense, spacci, servizi igienici, spogliatoi, spazi per attività sindacali e riunioni, ecc. In questo caso gli ampliamenti dei fabbricati potranno avvenire anche in deroga alle prescrizioni di zona relative alla superficie coperta massima di cui in seguito, fino al raggiungimento di un limite massimo del rapporto di copertura uguale a 0,65.

4. La stessa superficie di cui ai due commi precedenti e nella stessa misura, può essere detratta, se rilevabile, dal computo della SUL degli edifici esistenti.

5. Sono esclusi dal computo della SUL i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati; sono altresì esclusi, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte poste ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori dalla proiezione di cui sopra. La eventuale superficie eccedente tale percentuale verrà computata come SUL.

6. Sono esclusi dal computo della SUL, per gli interventi di nuova edificazione, previsti nelle sottozone di cui agli artt.34.2.4 (ID), 34.2.5(IDC) e art.34.3(AT), i posti auto coperti fino ad una superficie utile di 18 mq. per unità immobiliare da realizzare.

7. Sono esclusi da computo della SUL, per gli interventi sui fabbricati esistenti destinati a turistico-ricettivo, bar, ristoranti, circoli ricreativi, ricadenti nelle UOTE IN1 e IN2, destinati al miglioramento funzionale ed alla vivibilità degli ambienti, da realizzare con verande con struttura metallica o legno e vetro. Tali strutture non potranno superare il 50% della SUL destinata all'attività.

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

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

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

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

Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

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

c) le terrazze prive di copertura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

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

- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

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

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

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

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

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

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

Sc = Superficie coperta

8. E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio. Sono esclusi dal computo della Sc: i balconi, i cornicioni e le gronde, le pensiline di ingresso e/o di collegamento tra i corpi di fabbrica separati, purchè la loro superficie non sia superiore al 10% della superficie coperta massima ammissibile sul lotto, le parti di edificio completamente interrato e le superfici fuori

quota destinate a garage.

9. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

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

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

o) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

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

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

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

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

t) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

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

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

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

13. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle

disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Su = Superficie Utile

8bis. E' la superficie di pavimento calpestabile dei locali di abitazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, nonché di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Non rientrano nella superficie utile, i locali accessori, quali: cantine, soffitte, centrali termiche, autorimesse singole o collettive ed altri locali a stretto servizio delle residenze.

14. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della L.R. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13 del DPRG n.64/R del 11 novembre 2013

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

9. E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

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

H = Altezza massima

10. E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di riferimento (nel caso che questo sia al di sotto del livello naturale del terreno) o dal livello naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana ed al punto di spicco della falda in caso di coperture inclinate. Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla facciata, il punto di spicco della falda di cui al comma precedente sarà quello coincidente con il punto di spicco della copertura del sottotetto.

16. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

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

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

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

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

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

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

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

19. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del

computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

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

Distanze minime dei fabbricati = D

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

D1 - Distanza dei fabbricati dal bordo stradale:

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

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

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

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

25. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti .

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

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

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

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

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

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

31. Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml.10,00. Ai fini del calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le

ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanza tra fabbricati.

V = Volume

21. E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando le superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

22. Nel caso di coperture a falde inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile lorda per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

32. 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.

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

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

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

36. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2 DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

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

Art.24. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile⁶

1. In applicazione dell'art.146, comma 2, della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort

⁶ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.33 Regione Toscana

ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

2. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

3. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel RU, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

5. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 192/2005, e successive modificazioni, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi. Nel caso di strutture verticali in legno, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 20 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm.

6. Nel caso di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportano maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le medesime modalità di cui allo stesso D.Lgs., è permesso derogare in merito alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

Art.25. Disposizioni generali

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

2. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate al precedente comma sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 1/2005 e il DPGR 5/R del 09/02/07 e s.m.i.

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

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- Il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

4. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art 2135 del C.C
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

5. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

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

Art.26. Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale di Guardistallo si articola in:

Sottosistema Funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB), costituita da:

- Aree boscate
- Formazioni ripariali

Sottosistema Funzionale ambientale agricolo (SFAA), costituita da:

- Aree agricole interne al Sistema Insediativo corrispondenti alle “Aree ad economia agricola debole contigua agli aggregati urbani” di cui all’art.23 delle NTA del P.S., definite EO e normate al successivo art.35
- Aree agricole deboli corrispondenti alle “Aree ad economia agricola debole determinata dall’influenza urbana” di cui all’art.23 delle NTA del P.S.
- Aree prevalentemente agricole

Sottosistema Funzionale ambientale agricolo produttivo (SFAP), costituita da:

- Aree esclusivamente agricole versante mare
- Aree esclusivamente agricole versante entroterra

Art.27. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art.27 delle presenti NTA.

Art.27.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Pisa, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali.

2. La previsione di nuove abitazioni rurali, relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all’art.28.1 delle presenti NTA.

3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà di verifica con PTC 150 mq di superficie utile, e comunque non superiore a 190 mq di superficie utile complessiva.

4. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A..

Art.27.2 - Annessi Rurali

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

2. La realizzazione di annessi rurali di cui all’art.4 del regolamento 5r/2007 e s.m.i., dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Pisa. Tali annessi che non potranno mutare la destinazione agricola, possono essere realizzati esclusivamente dalle aziende agricole.

3. Ove previste all'interno delle singole zone, la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive dell'azienda o al di sotto delle superfici minime aziendali è ammessa solo per le aziende agricole di cui ai commi 1 e 2 dell'art.5 del regolamento 5r/2007 e s.m.i.

4. La realizzazione delle nuovi annessi rurali di cui commi precedenti è ammessa esclusivamente, ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A..

5. Ove previste all'interno delle singole zone, la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.6 del regolamento 5r/2007 e s.m.i. è consentita alle condizioni previste all'art.28.2 delle presenti norme.

6. Ove previste all'interno delle singole zone, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale, così come definite al comma 1, art.8, del Reg. Att. 5/R del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005 e s.m.i., possono essere realizzate, esclusivamente dalle aziende agricole.

7. Ove previste all'interno delle singole zone, i manufatti precari, così come definiti al comma 1, art.7, del Reg. Att. 5/R del Titolo IV e s.m.i., **possono essere realizzati anche da soggetti diversi dalle aziende agricole.**⁷

8. Le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.28.2 delle presenti NTA.

Art.28. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.28.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi

1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile Netta massima Vani Abitabili così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq.150;
- b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
- c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
- d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
- f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

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

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- f) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

⁷ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.25 prot. 1510 del 06/12/2013

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

h) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

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

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;

b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

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

4. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-Aree esclusivamente agricole versante entroterra

Art.28.2 - Caratteristiche dei nuovi annessi rurali

Art.28.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.27.2 punto 2 delle presenti norme:

1. Dimensioni :

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

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

-ml. ~~6.00~~ 3.00, maggiori altezze possono essere concesse se motivate tecnicamente in relazione a esigenze particolari del P.P.A.P.M.A.⁸

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

-I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

-la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

⁸ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.25 prot. 1510 del 06/12/2013

-la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

3. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- Aree prevalentemente agricole
- Aree esclusivamente agricole versante mare
- Aree esclusivamente agricole versante entroterra

Art.28.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.27.2 punto 3 delle presenti norme:

1. Dimensioni :

-La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.10.000. Tali annessi, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2007 art.5 comma 1, potranno avere una superficie massima di:

- a) 500 mq. per le attività di allevamento di bestiame
 - b) 80 mq., per le attività di trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento
 - c) 500 mq. per le attività di acquacoltura
 - d) 250 mq. per le attività di fauna selvatica
 - e) 200 mq. per le attività di cinotecnica
 - f) 200 mq. per gli allevamenti zootecnici minori
- b) Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona:

-ml.6.0

2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

-I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti

-I paramenti esterni dovranno essere prevalentemente in legno, in caso di utilizzo di prodotti prefabbricati, questi dovranno avere colorazioni e finiture idonee per il rispetto dell'ambito paesaggistico

-la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti.

3. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- Aree esclusivamente agricole versante entroterra

Art.28.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.27.2 punto 5 delle presenti norme⁹

1. La realizzazione di tali annessi è ammessa esclusivamente nelle seguenti aree:

- Aree agricole deboli
- Aree prevalentemente agricole
- Aree esclusivamente agricole versante mare

Con le seguenti peculiarità:

⁹ articolo modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.6 prot. 1451 del 2.12.2013, n.22 prot. 1506 del 6.12.2013

Nell'Area agricole deboli

- Per proprietà fondiaria con superficie minima di mq.5.000 e massima di mq.20.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio (frutteti, tartufo ecc..) le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in mq.20
- Per proprietà fondiaria, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq.20.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di mq.30

Nell'Area prevalentemente agricole

- Sono consentiti annessi agricoli solo per proprietà fondiaria superiori a mq.10.000, preesistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale. Le dimensioni massime sono di mq.30.

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

3. E' ammessa inoltre la realizzazione di una tettoia per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale. Tale tettoia, aperta su quattro lati, non potrà superare la superficie coperta di 25 mq. e altezza i gronda di 2,70 ml.. La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%.

4.Le caratteristiche costruttive e le prescrizioni sono le seguenti:

- Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml.2.40
- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- I paramenti esterni dovranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista. E ammesso l'utilizzo di paramenti in legno.
- La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

Art.28.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.27.2 punto 6 delle presenti norme

- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce
- l'altezza max non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - ml. 3 dal confine;
 - ml. 5 dal ciglio delle strade.

Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- Aree esclusivamente agricole versante entroterra

Art.28.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.27.2 punto 7 delle presenti norme

1.l'istallazione dei manufatti e le relative opere di ancoraggio non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. I manufatti precari dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati in terra. Potranno avere una superficie utile lorda non superiore a mq 30 e altezza non superiore a mt. 3.0. e potranno essere realizzati nella misura massima di una unità per azienda.

2. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- Zone E0 di cui al successivo art.35
- Aree agricole deboli
- Aree prevalentemente agricole
- Aree esclusivamente agricole versante entroterra
- Aree esclusivamente agricole versante mare

Art.29. Subsistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (SFAB)

1. Nell'ambito "Aree boscate e vegetazione di ripa" sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

Art.30. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art.30.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e ai Livelli di intervento di cui all'art.17 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o ristrutturazione

2. Sono inoltre consentiti, salvo specifiche indicazioni di zona purché non comportino un aumento delle unità abitative i seguenti ampliamenti "una tantum":

- per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc e per un'altezza massima di due piani fuori terra;
- per gli annessi delle aziende agricole, pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

Art.30.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola¹⁰

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e ai Livelli di intervento di cui all'art.18 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso non agricola, classificati **E.E.V. E.V.P.C e E.S.V.**, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile lorda complessiva pari a 150 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie utile lorda esistente; **per le consistenze edilizie con superficie utile lorda fino a 30 mq con destinazione d'uso residenziale sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile lorda complessiva pari a 50 mq.**

In ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente ed a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1 non devono determinare sopraelevazione dei fabbricati esistenti

2. Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:

- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;

di mantenere il fondo in produzione;

3. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 75 mq. di SUL. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di cui al precedente comma 1.

Art.30.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola¹¹

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

2. Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 del regolamento approvato con D.P.R.T. 5r/2007 non è ammesso il cambio di destinazione per gli annessi ~~costruiti con materiali non tradizionali (calcestruzzo, acciaio, eternit, legno, laminati plastici, blocchi prefabbricati o mattoni forati, anche portanti) ivi compresi quelli~~ per cui siano decaduti gli impegni ai sensi della LR10/79 e della

¹⁰ articolo modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.2 prot.1411 del 25.11.2013 , n.4 prot. 1448 del 2.12.2013, n. 17 prot. 1494 del 5.12.2013

¹¹ articolo modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.1 prot.1326 del 7.11.2013, n.22 prot.1506 del 6.12.2013, n. 25 prot. 1510 del 6.12.2013

LR64/'95 alla data di promulgazione del regolamento di applicazione di cui al comma 2 art. 210 della L.R. 1/2005

3. Sono consentiti esclusivamente i cambi d'uso totali o parziali dei fabbricati attualmente destinati ad usi agricoli e correlati al fabbricato principale ad uso residenziale rurale o civile, ~~aventi caratteristiche strutturali tradizionali e~~ non originati da condono edilizio, **fino ad un massimo di 2 unità immobiliari** comunque non aventi le caratteristiche di cui al comma precedente. Tali variazioni sono ammesse esclusivamente per fabbricati aventi una SUL minima di 60 mq e una volumetria non inferiore 180 mc.

-I nuovi usi potranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza; ~~tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con Superficie utile lorda non inferiore a 90 mq.~~

Art.30.4 - Piscine pertinenziali

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, completamente interrato, al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico-ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento idrico sufficiente e continuo senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante e i segni della tessitura territoriale. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

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

Art. 31. Sistema Insediativo

1. Il R.U. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S. in relazione alle U.T.O.E. G.01-Nucleo Antico, U.T.O.E. G02 – Addizioni e U.T.O.E. G.03 – Casino di Terra e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nella tavola n.6 identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.55 comma 2 lett.b) della L.R.T. 1/2005.

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

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

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

- A : Tessuto Storico

- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

- B0 : Zone di interesse storico-ambientale
- B1 : Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale
- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
- IDC : Interventi diretti **convenzionati**

- RQ : Aree di riqualificazione urbanistica

- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale

6. Il sistema insediativo comprende anche attività turistiche organizzate e aree marginali di carattere commerciale e servizi produttivo suddivise nei seguenti sottosistemi:

- DT : Insediamenti turistici ricettivi composti da:

- DT1 : Insediamenti esistenti di pregio a destinazione turistico ricettiva
- DT2 : Insediamenti esistenti a destinazione turistico ricettiva

- D1 : Zone commerciali e per servizi

Art.31.1 - Centri storici – A

CARATTERI GENERALI

1. Tali zone coincidono con alcuni sub/sistemi insediativi relativi ai centri storici a prevalente uso residenziale , individuano tessuti edilizi, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenti. Tali zone, già ricomprese nello Statuto dei Luoghi , sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento

dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone A1 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

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

4. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 12; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali aree potranno essere parzialmente occupate da quegli interventi ammessi dai commi seguenti e da quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

5. Sugli immobili inclusi nelle zone "A1" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo II delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

6. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 12, sugli edifici fino a **E.E.V.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

Per i volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, sono ammessi esclusivamente gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

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

8. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. In questi casi la SUL minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 45 mq

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

10. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art.15 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

11. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

12. Il sistema delle mura e delle porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo, la riclassificazione dei fabbricati, l'eventuale previsione di nuovi immobili da realizzare o ampliamenti superiori al precedente comma 6, comunque poste all'interno di tale zona dovranno essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.

13. Sono ammesse sistemazioni delle pertinenze esterne dei fabbricati, con la possibilità di realizzare piccole piscine. Tali piscine, dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi e con fondi aventi colorazione simile alla pietra naturale.

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

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

a) che l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,10 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza

è riducibile a ml. 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,30 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio

di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo dei vani sottotetto stabilito dal DM 05/07/75: pari a mc. 24 per la camera per una persona e mc. 38 quello per la camera per due persone e per il soggiorno.

Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale non risulti adeguata.

b) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/7/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale, deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.

Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.

c) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma UNI7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime

distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustione liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno 10,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.

d) gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. Devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

e) i progetti di recupero a fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché a quanto eventualmente previsto del Regolamento Edilizio Comunale.

f) i progetti di recupero dovranno sempre garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi. I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del presente comma non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti e pertanto l'atto abilitativo comunque denominato dovrà contenere un atto unilaterale d'obbligo con preciso impegno in tal senso.

PRESCRIZIONI

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

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne dovranno essere in rame, mentre i comignoli potranno essere in rame e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SUL.
- All'interno delle zona A1 non è ammessa la realizzazione di locali interrati

Art.31.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B

CARATTERI GENERALI

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

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

DESTINAZIONI D'USO

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

a) residenziali

b) turistico ricettive

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali

e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti

g) pubbliche o di interesse pubblico.

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

PRESCRIZIONI GENERALI

5. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 75 mq. di SUL.

SOTTOZONE

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

B0 Zone di interesse storico ambientale;

B1 Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale

B2 Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi

ID Interventi diretti

Art.31.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi..

DESTINAZIONI D'USO

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

a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra

b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino al LIVELLO VII di cui all'art.17. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.¹²

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici fino a **E.Va.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti:

- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 12 mq. per ogni unità immobiliare.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) per gli edifici tipo **E.Va.** gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti.
- b) per gli edifici tipo **E.S.V.**, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi;
- c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- d) nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- e) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture.

Art.31.2.2 – Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale : B1

Tali zone individuano:

- a) tessuti insediativi, prevalentemente di recente formazione, generatesi lungo i tracciati stradali generalmente di interesse generale, esito di interventi legati alla presenza di viabilità, di conseguenza talvolta destinati anche a funzioni commerciali o ricettive, che interrompono la prevalente funzione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici fino a **E.Va.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti parametri:

-Per unità abitative son SUL fino a 60 mq, e consentito l'ampliamento del 30% della SUL esistente;

¹² articolo modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.12 prot. 1468 del 4.12.2013

- Per unità abitative son SUL da 61 mq a 120 mq., e consentito l'ampliamento del 25% della SUL esistente;
 - Per unità abitative son SUL da 121 mq a 180 mq., e consentito l'ampliamento del 15% della SUL esistente;
 - L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.
 - Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dell'organismo edilizio e non potranno comportare l'aumento delle unità immobiliari esistenti.
3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.
 4. E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di regolamento edilizio con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% della SUL esistente a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.15, alinea Residenza.
 5. Per gli edifici tipo **E.Va.** gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti.
 6. Per gli edifici tipo **E.S.V.**, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi.
 7. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
 8. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti.
 - 9.Sui fabbricati esistenti è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, con la realizzazione di unità non inferiori a 65 mq. di SUL. Tali interventi non sono cumulabili con l'ampliamenti di cui al precedente comma 2.
 - 10.Per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze.
 11. Per i fabbricati destinati ad attività produttivo-artigianale, compatibili con le destinazioni d'uso delle zone B, sono ammessi ampliamenti del 30% della SUL esistente.

Art.31.2.3 – Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi : B2

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SUL esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato limitrofo più alto.

Art.31.2.4 – Zone di completamento : IDC

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al RU è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "C ~~B~~". e per i quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

DESTINAZIONI DI USO

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

2. Per la zona ID_01 è ammessa esclusivamente ~~la destinazione residenziale, mentre per la zona ID_02 è ammessa esclusivamente~~ la destinazione d'uso commerciale e per servizi.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone le previsioni del R.U. ~~si attuano di norma per intervento diretto,~~ sono subordinate alla stipula di una convenzione nei casi espressamente individuati nelle tavole del R.U. e secondo le modalità di cui al successivo punto.

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

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

PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

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

a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime; b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà favore del Comune;

c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle tavole del R.U., nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del R.U. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "C".

Art.31.3 - Aree di riqualificazione urbanistica - RQ

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B C"

DESTINAZIONI DI USO

2. Le zone "RQ" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purchè non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "RQ".

MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

Art.31.4 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone di nuova espansione residenziale di progetto sottoposte a Piano Attuativo, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono aree inedificate assimilabili alle zone "C" di cui al Decreto Ministeriale n.1444/68; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B"

DESTINAZIONI DI USO

2. Le zone "AT" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purchè non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente

residenziale delle zone "AT". Tali attività sono ammesse nella misura massima del 20% rispetto alla SUL totale edificabile.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti edificabili, e le schede di cui all'allegato "B C" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

4. Il disegno dei comparti, individua le Superfici Fondiarie, le Aree a Verde, le Aree a Parcheggio e le aree per la viabilità pubblica. Tale disegno, rappresenta un'indicazione di massima che può essere modificata in sede di Piano Attuativo. In particolare possono essere modificate le disposizioni planimetriche a parità di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche. Le modifiche di cui sopra, possono essere effettuate senza che ciò costituisca variante al R.U.

Art.31.5 - Insediamenti turistici – DT

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione Turistico ricettiva interne al sistema insediativo, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

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

DESTINAZIONI D'USO

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

- b) turistico ricettive alberghiere di cui agli artt. 24 e 62 della L.R. 42/2000
- c) residenziali, solo in riferimento a quanto previsto ai successivi paragrafi
- d) pubbliche o di interesse pubblico.

SOTTOZONE

1. Le zone di tipo DT si suddividono nelle seguenti sottozone:

DT1 Insediamenti esistenti di pregio a destinazione turistico ricettiva

DT2 Insediamenti esistenti a destinazione turistico ricettiva

Art.31.5.1 – Insediamenti esistenti di pregio a destinazione turistico ricettiva : DT1

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di anche di remota costruzione, generatesi in prossimità del Centro antico, e caratterizzate dalla presenza di fabbricati di pregio, aventi destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DT con l'esclusione della residenza

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi di cui al Capo II delle presenti norme, in relazione al valore dei fabbricati.

3. Non sono ammessi ampliamenti né modifiche volumetriche

4. Nell'area di pertinenza dei fabbricati turistici ricettivi, sono ammessi interventi di riordino e sistemazione per una maggiore fruibilità ai fini ricettivi.

Art.31.5.2 – Insediamenti esistenti a destinazione turistico ricettiva : DT2

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente costruzione, generatesi a seguito di Piani Attuativi ormai esauriti, aventi destinazione d'uso turistico ricettiva.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DT e la residenza con le limitazioni di cui al successivo comma 5.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia fino al livelli VII di cui all'art.18 delle presenti norme..

3. Non sono ammessi ampliamenti ne modifiche volumetriche

4. Nell'area di pertinenza dei fabbricati turistici ricettivi, sono ammessi interventi di riordino e sistemazione per una maggiore fruibilità ai fini ricettivi.

5. Fino alla decadenza della Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale, che regola la costruzione e le destinazioni, non sono ammessi variazioni d'uso. Successivamente a tale data è ammesso il cambio d'uso verso la residenza con le seguenti prescrizioni:

-dovrà essere stipulata apposita convenzione da registrare e trascrivere con l'Amministrazione Comunale, nella quale siano regolate le modalità per la realizzazione del potenziamento della rete idrica, a carico del soggetto attuatore. Tale potenziamento da concordare con l'Ente Gestore, dovrà garantire, oltre che il soddisfacimento del fabbisogno idrico dell'area in oggetto, anche il miglioramento e conseguente potenziamento della rete a servizio di altre parti del centro abitato. All'interno della Convenzione saranno determinate le specifiche opere da realizzare, e le relative quantificazioni.

Art. 32. Sistema dei servizi turistici

1. Il R.U. identifica i servizi turistici con il sistema individuato dal P.S. in relazione alle U.T.O.E. G.04 – Tabaccaia, U.T.O.E. G.05 – Fattoria di Ricrio, U.T.O.E. G.06 – Le Cerretelle, U.T.O.E. G.07 – Il Paradiso, U.T.O.E G.08 – Il Borgo e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Tali U.T.O.E. comprendono le aree specificatamente destinate a strutture turistico ricettive alberghiere di cui agli artt. 24 e 62 della L.R. 42/2000 ed a strutture e spazi attrezzati con finalità ricreative, sportive, e per il tempo libero a gestione privata, la cui disciplina è definita nelle schede norme di cui all'Allegato B delle presente norme.

3. Le schede norma di cui al precedente punto specificano gli interventi ammissibili ed il loro dimensionamento, sia per quanto riguarda la capacità ricettiva che le attività complementari ed i servizi connessi, le relative modalità di attuazione, nonché gli eventuali interventi di mitigazione e/o sistemazione ambientale collegati a detti interventi. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed il miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi

al turista ed alla popolazione residente, nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale.

Art. 33. Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della L.R. 1/2005

1. Le indagini conoscitive di cui agli elaborati ed alle relazioni allegati al P.S. ed al R.U. costituiscono adempimento a quanto prescritto dall' art.58 della L.R. 1/2005.
2. Sono fatte salve ulteriori specificazioni delle presenti norme contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 34. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

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

Art. 34.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

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

Art. 34.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.
2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze

arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo o un Progetto unitario ai sensi dell'art. 11, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

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

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

Art. 34.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

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

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

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

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

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

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

*Art.34.3.1 – Zone di interesse comune e generale : F3.2**

1. Su di essa valgono le disposizioni di cui al precedente art.34.3, con la particolarità che al piano primo e **al piano terra** del fabbricato principale, è ammesso l'uso residenziale pubblico.

2.L'uso residenziale di cui al comma precedente è ammesso nei limiti di cui alla SUL esistente.

Art. 34.4 - Zone per impianti tecnologici: F4

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

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

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

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

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

Art. 35. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Regolamento Urbanistico e definite all'art.23 delle NTA del P.S. "Aree agricole interne al Sistema Insedativo".

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 1/2005 ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari con le modalità previste all'art.26.2 comma 7.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II delle presenti norme.

Art. 36. Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo : E1

1. Sono le aree libere poste all'interno dell'UTOE G1e G2, aventi caratteristiche di marginalità rispetto al tessuto storico.

2. Per le attività commerciali, al fine della loro valorizzare, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti:

-strutture in legno, o con altro materiale integrato con il contesto, che potranno essere tamponate con infissi in vetro e con copertura a falda unica o capanna e manto in elementi metallici tipo tegole. Tali strutture non dovranno superare l'altezza in gronda di di 2,40 ml.

La superficie massima di tali manufatti non potrà superare il 50% della SUL dell'attività commerciale di riferimento, tale manufatto non costituisce un consolidamento di SUL o volumetria. In caso di variazione d'uso del fabbricato principale, i manufatti di cui sopra, dovranno essere demoliti.

3.Su tali aree sono ammesse le sistemazioni esterne e i manufatti di cui agli artt.52 e 54 del R.E.

Art. 37. Ambiti interessati dalle attività estrattive ¹³

1. Le presenti norme sono redatte secondo le Norme di Attuazione del PARP della Provincia di Pisa contenute nell'Allegato 5 al Primo Stralcio Territoriale: Comuni di Casale Marittimo, Castellina Marittima, Castelnuovo Val di Cecina, Guardistallo, Montecatini Val di Cecina, Montescudaio,

¹³ articolo modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.22 prot.1506 del 6.12.2013.

Monteverdi Marittimo, Pomarance, Riparbella, Santa Luce, Volterra. Provincia di Pisa Dipartimento del Territorio. U.O. Georisorse. Delibera Consiglio Provinciale n° 105 del 16/12/2010; in attuazione della Legge Regionale 03/11/1998, n. 78, "Testo Unico in materia di cave, torbiere, miniere, recupero di aree escavate e riutilizzo di residui recuperabili", dalle relative "Istruzioni tecniche per la formulazione delle domande di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva e per la redazione degli elaborati di corredo" s. m. e i.

2. Le presenti norme definiscono gli indirizzi e le prescrizioni di competenza dell'Amministrazione Comunale (AC) al fine di garantire la piena e armonica attuazione del PAERP in relazione ai due siti per la estrazione di materiali conglomeratici di Podere Aizzi (71526) e Poggio Montermoli (71533), relativamente ai seguenti aspetti:

- a) coordinamento delle attività estrattive al fine di assicurare le condizioni di sicurezza dei lavoratori e delle popolazioni interessate;
- b) garantire la tutela delle risorse lapidee e del territorio interessato;
- c) recupero ambientale di cave dismesse e definizione degli impegni alla risistemazione;
- d) modalità di coltivazione e risistemazione ambientale e funzionale con riferimento a quanto previsto dall'articolo 9 del Regolamento del PRAER.
- e) Coordinamento con le norme del Piano Strutturale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa e del PIT della Regione Toscana implementato della disciplina Paesaggistica

Art.37.1 - Disciplina generale per la pianificazione delle attività estrattive dei comuni.

1. L'AC disciplina le attività estrattive secondo quanto stabilito dalle leggi nazionali, regionali e di settore nonché dagli indirizzi e dalle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

2. Il presente Regolamento Urbanistico si adegua al Piano Strutturale ed al P.A.E.R.P.

Art.37.2 - La disciplina dei siti di pianificazione dell'attività estrattiva.

1. Il presente piano individua i perimetri dei siti di cava di Podere Aizzi e Poggio Montermoli, le litologie e stima i volumi estraibili, dei siti nei quali è programmabile ed autorizzabile l'attività estrattiva.

2. I perimetri di Cave o Bacini e delle Riserve sono riportati in allegata cartografia.

3. Dati dimensionali:

- Podere Aizzi – 71526. Litologia: Conglomerati. Uso: costruzioni.

Superficie: 31.005 mq. Volume lordo: 103.349 mc. Volume netto escavabile: 62.010 mc.

~~Poggio Montermoli – 71533. Litologia: Conglomerati. Uso: costruzioni.~~

~~Superficie: 156.393 mq. Volume lordo: 2.241.994 mc. Volume netto escavabile: 1.345.196 mc.~~

Art.37.3 - ~~Obblighi informativi sull'attività estrattiva.~~

~~1. Al fine di poter effettuare, con cadenza biennale, la verifica dello stato di attuazione del PAERP ed il monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi di bilancio per la produzione dei materiali lapidei, l'AC trasmette annualmente alla Provincia tutti i dati relativi alle attività estrattive e agli impianti di lavorazione di inerti che operano nel suo territorio. I dati da comunicare saranno inseriti in una scheda informativa predisposta dalla Provincia, nella quale saranno indicati gli elementi conoscitivi da fornire.~~

~~2. I dati di cui al comma precedente saranno relativi:~~

~~a. ai volumi lordi movimentati ed i volumi netti estratti;~~

~~b. alla tipologia merceologica del materiale estratto;~~

~~e. agli impianti e/o utilizzatori diretti di destinazione del materiale.~~

~~3. L'AC trasmette i dati di cui ai commi precedenti in formato digitale, inoltre, la documentazione progettuale completa relativa ai piani di coltivazione per i quali è stata rilasciata l'autorizzazione, la documentazione progettuale delle eventuali varianti al progetto iniziale, una volta che sono state approvate, i dati relativi all'anno trascorso delle opere o degli interventi pubblici o privati per i quali è stata rilasciata la concessione e che danno luogo ad utilizzo di materiali inerti, i volumi autorizzati del nuovo edificato, dell'eventuale ampliamento o la cubatura di materiale inerte necessario alla sua realizzazione nel caso si tratti di opere quali riporti rilevati o rinterrii.~~

~~Art. 37.4 - Approfondimento da parte dei comuni del quadro conoscitivo delle aree di previsione estrattiva. "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava"~~

~~1. Precedentemente alla redazione dei progetti di coltivazione dei due siti di cava e dello Studio di Impatto Ambientale (SIA) relativo al sito di Poggio Montermoli di cui al seguente articolo, in accordo con quanto prescritto nell'Art. 5 delle norme del PAERP, il soggetto interessato all'avvio della nuova attività estrattiva, dovrà provvedere, a sue spese, alla redazione di uno "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava", finalizzato alla puntuale verifica~~

~~della presenza di eventuali elementi che possano configurarsi come limitanti o condizionanti l'attività estrattiva, con particolare riferimento alla presenza di testimonianze archeologiche e reperti, emergenze faunistiche e vegetazionali, attività umane che possano subire condizionamenti a seguito delle attività di coltivazione,~~

~~delle condizioni geologico-stratigrafiche, strutturali e giacimentologiche del sito previsto. Lo studio di dettaglio sarà corredato da indagini geologiche di superficie, prospezioni geognostiche e geofisiche, che consentano di definire la effettiva consistenza quali quantitativa della porzione dell'area di cava, le caratteristiche merceologiche del materiale presente al fine di precisarne la reale possibilità di sfruttamento, le aree di destinazione e gli usi del materiale escavato, le prospezioni geognostiche eseguite in questa fase saranno funzionali alla redazione del Progetto Preliminare del sito di cava e, con gli opportuni approfondimenti, al successivo progetto definitivo.~~

~~2. Gli studi e le indagini di cui al punto precedente dovranno essere eseguiti precedentemente alla presentazione del progetto di coltivazione e allo Studio di Impatto Ambientale del sito di Poggio Montermoli, i risultati saranno valutati da una apposita commissione, istituita appositamente dalla AC, che si esprimerà, acquisito il parere della Provincia sulla conformità del progetto in esame alle previsioni del P.A.E.R.P., sulla fattibilità e sostenibilità delle opere.~~

~~3. Il parere espresso dalla commissione della AC sarà vincolante ai fini della conferma del sito di cava o della esclusione.~~

~~4. Lo scopo dello "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava", oltre alla verifica di quanto descritto ai commi precedenti, è quello di evitare oneri riguardanti il progetto e l'effettiva fattibilità delle opere, che potrebbero essere limitate e condizionate a seguito ai risultati degli studi di impatto ambientale, in definitiva con questo studio si definisce ragionevolmente la compatibilità della previsione nei confronti dell'ambiente, della fattibilità economica e dei parametri indicati nel P.A.E.R.P. nel SIA se ne definisce la sostenibilità, si indirizza il progetto e si indicano le misure di mitigazione.~~

~~4. I risultati degli studi, delle indagini e delle valutazioni finali saranno trasmessi alla Provincia che provvederà ad utilizzarli per la verifica e l'aggiornamento delle stime delle risorse disponibili nelle aree di previsione estrattiva.~~

Art.37.5 - ~~Studio di Impatto Ambientale.~~

~~1. Il progetto di coltivazione del sito di cava di Poggio Montermoli, ricadendo nella lista di Allegato A3 alla L.R.T. 10/2010 sue modifiche e integrazioni, è assoggettato alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (SIA) di competenza comunale; i contenuti dello Studio di Impatto Ambientale sono stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all'Articolo 65 comma 1 della L.R.T. 10/2010 e nella fase transitoria, sino all'approvazione del regolamento, secondo quanto stabilito dal comma 2 dello stesso Articolo 65.~~

~~2. L'approvazione del progetto definitivo di coltivazione è subordinata alla pronuncia di compatibilità ambientale di cui all'Art.57 della L.R.T. 10/2010.~~

Art.37.6 - ~~Coordinamento delle attività estrattive contermini.~~

~~1. Al fine di armonizzare lo sfruttamento delle previsioni di Cava e di limitare gli effetti ambientali e sul paesaggio indotti dalla fase transitoria dell'attività estrattiva, l'AC stabilisce:~~

~~nessuna attività di coltivazione può essere iniziata prima del completo recupero ambientale del sito di Podere Aizzi~~

~~il recupero ambientale dovrà essere completato secondo quanto prescritto al seguente articolo,~~

~~non è ammessa la coltivazione in contemporanea dei due siti di cava,~~

~~la concessione è rilasciata al proponente che per primo ne farà richiesta con il corredo di tutto quanto richiesto al presente articolo.~~

~~considerato che il progetto prevedrà la coltivazione per lotti funzionali, è ammessa la coltivazione di un solo lotto per volta, la coltivazione del lotto seguente è attuabile solo dopo il completo recupero ambientale del lotto esaurito secondo le modalità descritte al presente articolo.~~

~~2. Al fine di evitare sovrapproduzione di materiale della stessa tipologia, il Comune in fase di verifica di VIA, ai sensi della normativa vigente, dovrà richiedere ed ottenere dalla Provincia la conferma conformità del progetto in esame alle previsioni del P.A.E.R.P. già espressa in sede di valutazione dello "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava" di cui all'articolo precedente.~~

~~3. La Provincia verifica la conformità di cui al punto precedente in ragione dei fabbisogni della specifica tipologia di materiale contenuti nel piano provinciale e dei volumi disponibili presso i siti estrattivi già attivi nei comuni vicini.~~

~~4. Sulla base degli studi preliminari e dello Studio di Impatto Ambientale di Poggio Montermoli, l'AC verificherà l'adeguatezza delle infrastrutture viarie in relazione alla densità del traffico veicolare previsto e alla tipologia dei mezzi che trasportano il materiale estratto verso gli impianti di lavorazione o alle destinazioni finali di utilizzo. In fase di rilascio dell'autorizzazione il comune definisce specifiche limitazioni per quanto riguarda la viabilità utilizzabile, la portata massima del mezzo, il numero dei passaggi e l'orario entro il quale il transito deve avvenire, con particolare riferimento alle pressioni previste sulla Strada Provinciale n.19 Camminata.~~

Art.37.7 - ~~Prescrizioni per la redazione del Progetto Preliminare del sito di cava.~~

~~1. Il Progetto Preliminare del sito di cava riguarderà la sua totale estensione e sarà redatto sulla base dei risultati dello "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava"~~

2. Il progetto è supportato dal rilievo topografico preliminare con il dettaglio della scala 1:1.000, in quote assolute, georeferenziato e con curve di livello distanziate di m.1, esteso per un fascia di territorio di 50 m. circostante il perimetro del sito di cava, e comunque esteso sino alla viabilità provinciale di accesso primario. Il rilievo descrive le condizioni del territorio di pre-progetto e su di esso viene riferito il progetto preliminare.

3. La coltivazione deve avvenire mediante lotti o fasi successive la cui estensione areale complessiva (fronte di coltivazione e piazzale di lavorazione della singola fase) non deve superare i 3 ha e una durata temporale massima di 5 anni. Estensioni significativamente superiori (>30%) del limite areale possono essere autorizzate purché ne sia dimostrata la necessità operativa (sistemazione di aree in frana attiva che interessano l'area di cava) o nel caso in cui la coltivazione avvenga in litologie tenere e facilmente lavorabili, nelle quali i tempi di completamento previsti per ciascun lotto di lavoro non dovranno essere superiori a 3 anni.

4. Nell'ambito del Progetto Preliminare del sito di cava vengono definiti i quantitativi estraibili annualmente, il numero dei lotti e descritte le fasi dei lavori, le caratteristiche della ditta o delle ditte impiegate nei lavori, viene inoltre definito il Programma delle Indagini riguardante: le prospezioni geognostiche, le ulteriori indagini e studi riguardanti anche gli altri aspetti ambientali, territoriali, sociali ed economici che saranno trattati nell'ambito del SIA (riferito al solo sito di Poggio Montermoli).

5. Il Progetto Preliminare del sito di cava dovrà descrivere, oltre alle fasi e modalità di coltivazione, i criteri, i metodi e la tempistica delle opere di ripristino ambientale, che dovrà riguardare:

a) il ripristino preliminare di ogni singolo lotto al termine della sua coltivazione,

b) il ripristino ambientale definitivo dell'intero sito di cava al termine della coltivazione dell'ultimo lotto. In relazione a questo aspetto nell'ambito del Progetto preliminare, vengono definiti gli indirizzi per la redazione del Progetto di ripristino ambientale definitivo.

6. Il Progetto Preliminare del sito di cava sarà valutato da una apposita commissione, istituita appositamente dalla AC, che si esprimerà sulla sua adeguatezza nei confronti dei risultati dello "Studio preliminare delle condizioni ambientali del sito di cava" e dei pareri espressi dalla Provincia di Pisa.

7. Il parere espresso dalla commissione della AC sarà vincolante ai fini della redazione del Progetto definitivo del sito di cava.

Art.37.8 - Prescrizioni per la redazione del Progetto Definitivo di coltivazione del sito di cava e per lo svolgimento dell'attività estrattiva.

1. Il Progetto Definitivo del sito di cava, oltre che dallo Studio di Impatto Ambientale (riferito al solo sito di Poggio Montermoli) sarà supportato, nell'ambito degli studi geologici e geotecnici, dalla Relazione Geologica e dalla Relazione Geotecnica, corredata dai risultati delle indagini, prospezioni, geognostiche, indagini geofisiche, prove in situ e analisi di laboratorio geotecnico come stabilito nelle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 14/01/2008 sue modificazioni e integrazioni.

2. Il Programma delle Indagini di cui all'articolo precedente, per quanto riguarda gli Studi Geologici e Geotecnici, definisce: il dettaglio e l'estensione delle indagini, per un intorno significativo dell'area di coltivazione, la scala dei rilievi planimetrici e in sezione, il numero, la localizzazione e la profondità delle prospezioni, in modo da investigare l'intero areale della cava e per tutto lo spessore che sarà movimentato con la coltivazione e permettere la ricostruzione delle caratteristiche geologico-stratigrafiche, giacimentologiche, sismiche, idrogeologiche e geotecniche dell'area oggetto di coltivazione e di un significativo intorno di questa al fine di poter evidenziare le possibili interferenze o gli impatti indotti esternamente all'area di cava stessa.

2. Gli Studi Geologici e Geotecnici costituiranno la base per la redazione del progetto definitivo.

3. Le indagini a supporto Studi Geologici e Geotecnici dovranno consentire l'elaborazione delle sezioni geologiche stratigrafiche di dettaglio del giacimento dalle quali determinare la reale volumetria del materiale in banco potenzialmente estraibile, di precisare lo sterile di scarto e lo spessore dello scotico vegetale da reimpiantare nelle operazioni di ripristino finale.

4. Il sito di Poggio Montermoli è una cava di versante, la sua coltivazione deve avvenire mediante la realizzazione di gradoni o, dove le condizioni di acclività lo consentano (bassa pendenza), anche mediante un pendio a fronte unico.

Nel caso della coltivazione mediante gradoni (anche se temporanei o di servizio) la relativa alzata non deve superare i 5 metri. La pedata deve essere di larghezza di almeno 4/5 metri (rapporto 1:1). Laddove non vi siano ostacoli di natura tecnica che ne impediscano la realizzazione, l'alzata deve essere sagomata con una scarpa di pendenza non superiore a 50°. In alternativa è possibile prevedere la creazione di gradoni a scarpata verticale la cui porzione superiore dovrà poi essere scoronata collocando il materiale risultante sulla pedata sottostante. In ogni caso sulla scarpa devono essere realizzate delle tasche da intasare con materiale fertile: successivamente nelle tasche dovranno essere messe a dimora le plantule di specie arbustive o arboree. Le tasche devono essere realizzate in numero e a distanza tali da garantire il recupero della vegetazione anche sulle superfici di scarpata dei gradoni e di realizzarne in modo efficace il mascheramento visivo.

5. Ai fini della salvaguardia del corretto assetto idrogeologico dell'area della cava durante le lavorazioni ed al termine di queste, il progetto di coltivazione non dovrà creare andamenti morfologici del versante differenti da quelli originali del rilievo di Poggio Montermoli. In particolare dovranno essere mantenuti i principali assi di drenaggio intercettati dalla coltivazione: gli assi vallivi e le dorsali dovranno persistere quale elemento del paesaggio anche al termine della cava.

6. Per garantire una efficace regimazione delle acque meteoriche intercettate dalle superfici prive di copertura vegetale, ed evitare così fenomeni di ruscellamento diffuso, erosione incanalata e ristagno, il progetto di coltivazione deve prevedere la realizzazione di un sistema di drenaggio per l'intera area di cava e per ciascun lotto di coltivazione (pedate e scarpate dei gradoni, piazzali di lavorazione, ecc). Il dimensionamento di ciascun ramo della rete drenante dovrà essere verificato mediante un calcolo idraulico che tenga conto delle portate massime da smaltire in rapporto alla superficie drenata ed agli eventi meteorici caratteristici della zona climatica in cui ricade l'area estrattiva. Per il calcolo dovranno essere utilizzati i dati pluviometrici della stazione meteorologica più vicina, a meno che non si trovi a quote molto diverse dal sito di cava, nel qual caso si potrà preferire la più vicina stazione con quota analoga, facendo riferimento agli eventi con tempo di ritorno di 20 anni. In relazione alla morfologia ed all'acclività dell'area di coltivazione lungo la rete drenante dovranno essere posizionati dei pozzetti di calma che favoriscano l'instaurarsi di un deflusso lento senza tratti in accelerazione che potrebbe dare luogo nel tempo a fenomeni di erosione e conseguentemente di instabilità geomorfologica. Il punto di recapito finale dovrà essere individuato nel reticolo naturale e dovrà avvenire in maniera da non creare fenomeni erosivi nel punto di immissione o a valle di questo. Le acque di dilavamento dei piazzali di lavorazione dove sono presenti gli impianti fissi o mobili e di manovra dei mezzi d'opera dovranno essere raccolte separatamente rispetto alle acque del fronte di lavorazione, in quanto potrebbero contenere oli o idrocarburi. Queste acque, qualora presentassero concentrazioni di sostanze inquinanti superiori ai valori limite previsti dalla normativa in materia di scarichi (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) dovranno essere trattate prima dello scarico finale in modo da risultare conformi ai limiti stabiliti e poter essere scaricate nei corpi idrici superficiali. In alternativa dovranno essere raccolte

in vasche stagne e da qui trasportate in impianti di trattamento o di smaltimento esterni all'area di cava.

7. Il progetto è supportato dal rilievo topografico definitivo che integra e dettaglia il rilievo eseguito nelle fasi di progetto preliminare. Su di esso viene riferito il progetto definitivo e il progetto esecutivo di ogni singolo lotto. Il rilievo descrive lo stato di pre-progetto della superficie topografica una volta asportato il soprassuolo vegetale in maniera da definire lo stato zero dei luoghi. Mediante il rilievo dovrà essere predisposto un piano quotato a scala adeguata (non inferiore a 1:1.000) sulla cui base elaborare le sezioni topografiche relative allo stato iniziale per i successivi raffronti.

8. Nel caso in cui siano presenti impianti di selezione o di frantumazione sia mobile che fissa, dovrà essere predisposto un sistema per l'abbattimento delle polveri che consenta il lavaggio del materiale in uscita dal vaglio e l'abbattimento delle polveri durante tutte le fasi di movimentazione (scarico dai mezzi d'opera nella tramoggia del vaglio o frantoio, lavorazione e selezione, scarico nei cumuli di stoccaggio temporaneo, carico sui camion e trasporto ai luoghi di utilizzo finale).

9. Per motivi di sicurezza nei luoghi di lavoro e per motivi di pubblica incolumità, l'accesso all'area della cava deve essere consentito soltanto agli addetti ai lavori. Pertanto il perimetro della cava deve essere integralmente delimitato da recinzione che impedisca l'accesso di estranei ai luoghi di lavorazione. All'ingresso della cava deve essere posizionato un cancello, da chiudere nelle ore e nei periodi di inattività, e un sistema di apertura automatica con sbarra azionabile elettricamente. All'entrata deve essere posizionata la cartellonistica, così come prevista dalla normativa in materia, indicante il nome della cava, gli estremi dell'autorizzazione comunale (data di rilascio, durata dell'autorizzazione e numero della concessione), la ditta titolare dell'autorizzazione, il nome e i riferimenti del direttore dei lavori responsabile della cava ed infine il nome ed i riferimenti del professionista incaricato per l'esecuzione degli interventi di ripristino ambientale al termine delle lavorazioni nei singoli lotti.

10. I mezzi in uscita dalla cava devono essere sottoposti a lavaggio prima di immettersi sulla viabilità comunale o provinciale delle ruote per evitare che col tempo il fango si depositi sulle strade asfaltate percorse dai mezzi. A tal proposito dovrà essere predisposta una vasca di lavaggio, le cui acque dovranno essere periodicamente sostituite e trattate, oppure mediante impianto di irrorazione, ad attivazione automatica, con sistema di raccolta e trattamento.

11. A compensazione della maggior usura del manto stradale indotta dal transito dei mezzi sulla viabilità pubblica provinciale e comunale, le ditte titolari dell'autorizzazione dovranno contribuire, proporzionalmente ai flussi veicolari connessi alla loro attività, ai maggiori oneri di manutenzione che gli Enti interessati devono sostenere. In fase di rilascio dell'autorizzazione saranno stabilite forme di compensazione (versamento di contributo annuo, fideiussione o convenzione tra Enti) quale contributo al corretto mantenimento della rete stradale.

12. Per il controllo da parte del comune della volumetria annualmente estratta, sulla base del quale la ditta deve corrispondere, ai sensi dell'art. 15, comma 3, L.R. 3 novembre 1998 n. 78, gli oneri di estrazione previsti nella Deliberazione GR n. 416 del 11 giugno 2007, all'uscita della cava dovrà essere installato un sistema di controllo e registrazione automatizzato del flusso dei mezzi che trasportano il materiale. Sulla base anche di quanto definito nell'ambito del Progetto Preliminare del sito di cava, il sistema di controllo potrà essere di due tipi.

a) Per il sito di Montermoli, avente superficie inferiore ai 20 ha, nel caso di una produzione annua maggiore di 500.000 mc. dovrà essere installata una pesa dotata di un sistema di registrazione in continuo dei passaggi: per ogni passaggio dovrà essere registrato il tipo di automezzo, il peso scarico e quello a pieno carico, il giorno e l'ora del transito. I dati delle registrazioni dovranno essere allegati alla dichiarazione annuale delle volumetrie estratte che la ditta trasmette annualmente al comune.

b) Per il sito di Montermoli, nel caso di una produzione annua inferiore ai 500.000, e per il sito di Podere Aizzi per il quale la produzione annua prevista è limitata e dove generalmente i mezzi che trasportano il materiale sono di proprietà della ditta titolare dell'autorizzazione, la registrazione dei flussi veicolari in uscita potrà avvenire mediante un sistema a banda magnetica.

Ogni mezzo dovrà essere dotato della propria banda magnetica nel quale sono riportati i dati relativi alle caratteristiche del mezzo: modello e numero di targa, il peso a pieno carico. I dati delle registrazioni, comprese l'ora e la data del transito, dovranno essere allegati alla dichiarazione annuale delle volumetrie estratte che la ditta trasmette al comune.

13. Il recupero definitivo del sito di cava viene descritto in apposito *Progetto di ripristino ambientale*, facente parte integrante degli elaborati di Progetto Definitivo.

14. Il Progetto Definitivo del sito di cava sarà valutato da una apposita commissione, istituita appositamente dalla AC, che si esprimerà sulla sua adeguatezza nei confronti dei risultati dello Studio di Impatto Ambientale e dei pareri espressi dalla Provincia di Pisa e degli altri Enti coinvolti nella procedura di valutazione.

15. Il parere espresso dalla commissione della AC sarà vincolante ai fini della redazione del Progetto esecutivo del sito di cava riguardante ogni singolo lotto o fase della coltivazione.

Art.37.9 - Prescrizioni per la redazione del Progetto Esecutivo di coltivazione del sito di cava e per lo svolgimento dell'attività estrattiva di ogni singolo lotto.

1. Premesso che nell'ambito del progetto definitivo sono state stabilite le fasi temporali di coltivazione dei singoli lotti costituenti il sito di cava, la loro estensione e i volumi escavabili, queste norme prevedono la redazione di un progetto esecutivo per ogni singolo lotto, con il dettaglio adeguato a descrivere le trasformazioni morfologiche che si verificheranno con il procedere dell'escavazione, le planimetrie alla scala 1:1.000 e 1:500 e le sezioni alla scala 1:500 e 1:200 descriveranno lo stato attuale dei luoghi, lo stato di progetto, lo stato sovrapposto, inoltre il raccordo fra la fase di inizio della escavazione del lotto contiguo successivo e la conclusione della escavazione e recupero preliminare del lotto precedente.

2. Il recupero preliminare di ogni singolo lotto dovrà essere congruente con il recupero definitivo complessivo del sito di cava descritto nel Progetto di ripristino ambientale.

Prescrizioni per la redazione del Progetto di ripristino ambientale.

1. Come affermato nelle NTA del P.A.E.R.P., Art.8, il ripristino ambientale non è solo finalizzato a mascherare le ferite prodotte sul paesaggio, ma deve essere indirizzato anche alla fruizione e valorizzazione storico-culturale oltre che, naturalmente, geologica del territorio. Il percorso metodologico, in tale linea, generalmente applicato è quello sintetizzato di seguito:

a. Recupero Ambientale: "interventi atti a migliorare e mitigare le condizioni estetiche e/o fisiche biologiche di un ambiente degradato dalla attività produttiva".

b. Ricomposizione ambientale: "processi di recupero che evitino profonde modificazioni del contesto originario".

c. Ripristino Ambientale: "riproduzione fedele delle condizioni preesistenti all'attività produttiva".

2. Il Progetto di ripristino ambientale sarà impostato con i criteri e metodi propri della Ingegneria Naturalistica.

3. Per i siti di cava previsti dal P.A.E.R.P. e oggetto di questa variante di adeguamento e in particolare per il sito di Poggio Montermoli si prescrive il recupero naturalistico che prevede la creazione e/o ricostituzione dei caratteri di naturalità della zona di cava in relazione con l'ambiente circostante. La rinaturalizzazione potrà favorire soluzioni progettuali mirate al

contenimento degli effetti morfologici indotti dall'escavazione e migliorative rispetto alle condizioni limite create da questa ultima: ricostituzione quanto più possibile della morfologia originaria, ricostituzione degli impluvi e dei versanti, la ricostituzione dell'area boscata con reimpianto delle specie arboree e arbustive presenti precedentemente alla coltivazione del sito di cava.

4. Il progetto di ripristino ambientale deve essere redatto da un gruppo multidisciplinare di esperti in materia ambientale e Ingegneria Naturalistica facenti capo ad un Coordinatore, fra i quali le figure professionali dell'Ingegnere Ambientale, dell'Agronomo, del Forestale e del Biologo, con il supporto del Geologo e Geotecnico che avrà il compito di garantire la stabilità finale delle opere e delle sistemazioni.

Il coordinatore con il supporto eventuale degli esperti ne dovrà seguire anche la relativa realizzazione come tecnico incaricato. Il progetto deve conseguire il ripristino dei luoghi al termine della coltivazione favorendo la creazione di un soprassuolo vegetale stabile, di altezza minima di 20 cm, compatibile con le caratteristiche climatiche del luogo della cava e con la natura geologica del substrato roccioso. Pertanto gli impianti vegetali dovranno essere realizzati prevedendo la messa a dimora delle specie erbacee, arbustive ed arboree analoghe a quelle presenti originariamente, in modo da ricostituire un soprassuolo vegetale (vedi schede allegate alle norme del P.A.E.R.P. con indicazioni delle specie vegetali da utilizzarsi) con le medesime caratteristiche di quello esistente prima della coltivazione o osservabile sulle superfici in adiacenza all'area della cava.

5. Gli impianti di specie arbustive ed arboree dovranno avere una densità di individui pari alla maglia con sesto di impianto 2 x 2 metri, al fine di permettere le successive lavorazioni del terreno e gli interventi manutentivi utilizzando mezzi meccanici, comprendendo sia la superficie della pedata che quella della scarpata del gradone. La geometria della messa a dimora potrà essere sia regolare (ai vertici di una maglia quadrata) sia avere un andamento casuale con zone più dense e aree più rade, comunque sia tali da ricostituire un aspetto il più naturale possibile. La durata minima delle cure colturali (irrigazione di soccorso, potatura, diradamento, sfalcio, concimatura, sostituzione delle piante che non hanno attecchito, ecc.) da fornire agli impianti è di 5 anni dalla data di realizzazione dell'impianto. Durante tale periodo tutte le fallanze che si verificheranno dovranno essere integralmente sostituite.

6. Negli anni post impianto, potrebbero essere adottati alcuni accorgimenti che esulano dai criteri di recupero ambientale, ma che si coniugano per conseguire comuni obiettivi di fruibilità ed estetica. A titolo esemplificativo:

impianto di siepi arbustive come schermo;

impianto di alberi di grosse dimensioni in limitati punti di visuale che risultasse utile evidenziare (es. culmine del sito, perimetro di un invaso);

utilizzo di cipressi ai bordi della viabilità residua (adattata a pista per mountain bike), a emulazione dei caratteristici filari arborati toscani;

collocamento casuale di idonei reperti lapidei a simulazione di affioramenti naturali sul manto erboso ripristinato.

7. Per migliorare la sostenibilità ambientale del progetto, dovrà essere realizzato un invaso per la raccolta dell'acqua meteorica e di ruscellamento da utilizzarsi per l'irrigazione di soccorso del nuovo impianto. Questo progetto non si limita alla realizzazione di opere a verde, ma dà importanza anche agli aspetti faunistici del territorio, che vengono in genere trascurati e che, invece, sono componente importante dell'habitat. Il recupero è configurabile come un'operazione che contiene le seguenti tipologie di intervento:

il rimodellamento, con movimentazione di materiale interno al sito di cava dismessa, finalizzato al recupero morfologico del sito stesso;

~~il rinverdimento con le tecniche dell'agronomia, dell'Ingegneria Naturalistica e delle sistemazioni idraulico forestali;~~

~~l'utilizzo finale della superficie della cava dismessa e ripristinata per opportunità di compensazione ambientale e di fruizione da parte della collettività.~~

~~8. Nelle cure culturali, dovrà essere assicurata una particolare attenzione alla pratica dell'irrigazione anche per evitare un dispendio eccessivo delle risorse idriche. A tal riguardo si raccomanda l'uso di impianti con irrigazione localizzata (a goccia) che assicurano un costante soddisfacimento del fabbisogno idrico delle giovani piante ed una ridotta dispersione dell'acqua. In relazione al di terreno vegetale da utilizzarsi per il ripristino, si raccomanda per quanto possibile l'utilizzo del terreno proveniente dalle operazioni di scavo in fase di realizzazione del sito. Tale materiale vegetale dovrà essere conservato in piccoli cumuli di altezza max di 2,0 metri, inerbiti, e periodicamente inumiditi al fine di conservarne le caratteristiche organiche e nutritive. Nel caso in cui tale operazione non si possa attuare, si dovrà utilizzare del compost di adeguate caratteristiche e rispondente ai criteri di legge per quanto concerne l'utilizzo, al fine di migliorare le caratteristiche organiche e strutturali del terreno.~~

Art.37.10 - Indirizzi per la disciplina di attività diverse da quelle estrattive: le bonifiche agrarie.

1. Le bonifiche agrarie sono escluse dalla disciplina delle attività estrattive dall'art. 36 della L.R. 78/98 e smi. I seguenti indirizzi sono finalizzati ad evitare che tale esclusione si risolva in un'elusione della disciplina di cui sopra tramite il ricorso fittizio alla pratica delle bonifiche agrarie.

2. Perché si possa definire un intervento una bonifica agraria è necessario che sia progettato da tecnico abilitato (agronomo o forestale), che in relazione alla specifica coltura da impiantare sia indicata la massima profondità che sarà interessata dalle operazioni di bonifica. In ogni caso la profondità massima delle lavorazioni non dovrà superare 1,0/1,5 m da piano campagna in quanto le varie colture vegetali non si spingono oltre tali quote. Dovrà inoltre essere specificato quali sono i mezzi che si intenderà utilizzare per eseguire la bonifica (escavatori muniti di benna vaglio, escavatori tradizionali e vagli mobili, ecc). Non dovranno essere utilizzati ripper o altri mezzi che determinano lo spostamento in superficie di ulteriore materiale grossolano. Dovrà inoltre essere indicato il tempo previsto per la conclusione dei lavori, la superficie interessata e i volumi di inerte che si stima di recuperare, nonché la relativa modalità di gestione o sua collocazione finale (utilizzo nel fondo per il ringrosso o la sistemazione della viabilità poderale, smaltimento in discarica controllata, invio a ai piazzali di stoccaggio pubblici).

~~Art.37.11 - Norme per la riduzione dell'inquinamento da polveri nelle attività estrattive.~~

~~1. Ai fini del controllo e la riduzione dell'inquinamento da polveri, a tutela della qualità dell'aria e della salute degli addetti alle lavorazioni e delle popolazioni interessate dagli effetti indotti dalle attività estrattive e di prima lavorazione, l'estrazione, la movimentazione e il trasporto dei materiali inerti dovranno rispettare le prescrizioni per il controllo delle emissioni di polveri contenute nelle Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti redatte dall'ARPAT.~~

~~2. La documentazione prevista nelle linee guida dovrà essere parte integrante della documentazione progettuale e dovrà essere predisposta a corredo.~~

~~a. delle istanze di autorizzazioni alle emissioni in atmosfera per le attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti, ai sensi dell'art. 269 del D.lgs. 152/06;~~

~~b. delle istanze di richiesta di esclusione o assoggettamento alla verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale ai sensi del art. 20 del D.lgs. 152/06 e per le Valutazioni di Impatto Ambientale di competenza provinciale, ai sensi del art. 22 e seguenti dello stesso decreto;~~

CAPO III - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 38. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Art. 39. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati **E.V.**, **E.R.V.** e **E.V.A.**, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone A, i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

Art.40. Impianti a biomasse

1.In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2.In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3.Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.

Art.41. Impianti eolici

1.In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

2.Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

3.Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale.

4.Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.

Art.42. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1.Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2.Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua

interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

CAPO IV - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

Art. 43. Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Guardistallo, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

Art. 44. Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del R.U., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del R.U. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera.
4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada

8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

Parcheggi pubblici

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

10. Nelle tavole del R.U. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP.1), parcheggi di progetto (PP.2).

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

Impianti di distribuzione carburante

1.La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

2.L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.

3.In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

4.L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

Art. 45. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di R.U. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti dalla viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).
8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .
9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).
10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.
11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).
12. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del R.U. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Art. 46. Verde di arredo stradale e viali alberati

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi pedonali e ciclabili.

CAPO V - ZONE SPECIALI

Art. 47. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;

b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;

c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;

d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.

e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.

f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.

g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;

h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

Art. 48. Aree di rispetto cimiteriale.

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.

2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

CAPO VI - Norme Finali

Art. 49. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del R.U. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.A.B.A.), composto da tavola grafica "TAV.03" e da apposita relazione e schede.

Art. 50. Salvaguardie e norme transitorie

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

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

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

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

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

4. L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del R.U. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del R.U. i lavori non abbiano avuto inizio.

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

TITOLO V: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

Art.51. Classi di Fattibilità

1. Ogni azione che comporti modifica all'assetto planialtimetrico del suolo, la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) anche temporanei, con fronti verticali o subverticali, dovrà essere effettuata tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto, nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.
2. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.
3. Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere preventivamente autorizzati dal comune.
4. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.
5. E' fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.

Art.52. Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica

1. Le Direttive Tecniche contenute nel D.P.G.R 53/R indicano di definire la fattibilità delle trasformazioni del territorio comunale per ciascuna delle pericolosità al fine di fornire indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso. Le categorie di Fattibilità sono state assegnate sulla base dei seguenti criteri contenuti nel D.P.G.R. 53/R:
 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici (punto 3.2.1)
 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici (punto 3.2.2)
 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici (punto 3.5)
2. Nel seguito, per le diverse categorie di fattibilità, sono riportate le prescrizioni e il dettaglio delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo o di piano attuativo

Art.52.1 - Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1.La Fattibilità F1 riferita alla pericolosità geomorfologica è stata applicata alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per la cui attuazione non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Essa è stata poi applicata ai singoli interventi esecutivi che non comportino incremento di carico sul terreno e/o interventi sulle fondazioni.

2.Nel caso in cui l'intervento si rifletta comunque nel deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio civile competente come Territorio dovranno essere redatte indagini geologico-tecniche ai sensi del D.M. 14.01.2008 – Norme Tecniche per le costruzioni. 3.Nei casi in cui la fattibilità si riferisca alla pericolosità idraulica o alla pericolosità sismica non si richiedono approfondimenti e/o prescrizioni a carattere idraulico e/o sismico.

Art.52.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli

1.La Fattibilità F2 riferita alla pericolosità geomorfologica è stata applicata alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per la cui attuazione è necessario indicare la tipologia di indagine e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Ne consegue che a supporto dei singoli interventi esecutivi devono essere redatte indagini geologico tecniche ai sensi del D.M. 14.01.2008 – Norme Tecniche per le costruzioni.

2.Là dove l'intervento ricada in aree caratterizzate da valori di acclività maggiori del 15% si richiedono indagini dettagliate a livello di area complessiva e la verifica di stabilità.

3.In merito alla aspetti idraulici non si richiedono approfondimenti e/o prescrizioni con l'eccezione degli interventi ricadenti nelle aree agricole là dove dovranno invece essere prestate le opportune attenzioni alla regimazione delle acque meteoriche. In merito agli aspetti sismici non sono richiesti approfondimenti e/o prescrizioni se non quelle previste ai sensi delle NTC.

Art.52.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata

1.La categoria di fattibilità F3 è riferita alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per la cui attuazione è necessario indicare la tipologia di indagine e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Tale fattibilità è assegnata alle trasformazioni o agli interventi ricadenti nelle classi di pericolosità G.3 e G.4.

2.Per le aree censite G.3 esterne al perimetro delle aree PAI ai sensi della D.C.R. n° 13/2005, a supporto dei singoli interventi esecutivi dovranno essere redatte indagini geologico tecniche ai sensi del D.M. 14.01.2008 e, ricadendo in aree caratterizzate da valori di acclività maggiori del 25%, sono richieste indagini dettagliate a livello di area complessiva e la verifica di stabilità.

3.Per le aree censite G.3 interne al perimetro delle aree PAI e per le aree G.4, per definizione sempre interne al perimetro delle aree PAI ai sensi della D.C.R. n° 13/2005, si rimanda all'applicazione degli art. 14 e 15 delle relative Norme PAI. La fattibilità condizionata è poi associata a problematiche di carattere idraulico relative le previsioni urbanistiche o gli interventi compresi nelle classi di pericolosità I.3 e I.4; in merito a queste si rimanda all'applicazione degli art. 5 e 6 delle Norme PAI (D.C.R. n.13 del 25/01/2005).

4. La categoria di fattibilità F3 è infine assegnata ad alcune tipologie di interventi ricadenti nelle classi di pericolosità sismica S.3 e S.4. Con l'eccezione dell'UTOE G.03 Casino di Terra tali aree coincidono con quelle a pericolosità geomorfologica G.3 e G.4 per le quali sono stati già dettagliati i relativi condizionamenti. Relativamente all'UTOE G.03 Casino di Terra, come indicato al punto 3.5 delle DPGR 53/R/2011, dovranno essere svolte indagini di carattere geofisico che definiscano gli spessori e le geometrie dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra copertura e substrato.

Art.53. Disposizioni sulle indagini

1. Le presenti disposizioni si applicano agli interventi edilizi che comportino nuove volumetrie o incremento di quelle esistenti, alle nuove infrastrutture ed alle trasformazioni morfologiche, nonché in generale a tutte le previsioni di interventi che prevedano nuove opere a prevalente fruizione antropica; salvo casi specifici, non sono soggette a tali disposizioni le ristrutturazioni edilizie senza aumento di carico urbanistico e le demolizioni senza ricostruzione. Fatte salve le disposizioni specifiche dei singoli interventi, le prescrizioni di messa in sicurezza idraulica si applicano a nuove occupazioni di suolo nelle zone classificate I3 e I4.

Art.53.1 - Indagini geognostiche e geofisiche

1. Devono essere eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici che, in funzione delle opere previste, forniscano un'adeguata parametrizzazione del sottosuolo fino alla profondità significativa connessa alle opere stesse.

2. I dati geologici e idrogeologici devono caratterizzare l'area di progetto ed un suo conveniente intorno. I parametri geologico-tecnici complessivi devono essere funzionali alla progettazione edilizia a livello esecutivo.

3. Per le opere soggette alla normativa antisismica vigente la tipologia dell'indagine è regolamentata dalle relative linee guida della Regione Toscana (DPGR 36/R del 09.07.2009).

Art.53.2 - Verifiche generali sul drenaggio delle acque piovane

1. Si devono prevedere verifiche anche solo di carattere qualitativo sulla regimazione locale delle acque superficiali e in generale sul buono stato dei drenaggi esistenti, al fine di valutarne l'eventuale influenza sulle opere da eseguire.

2. Il progetto deve comprendere valutazioni sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato) ed alla pioggia di adeguata durata valutata con tempo di ritorno trentennale; il progetto deve inoltre prevedere gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

Art.54. Aree di Tutela e vincolo

Art.54.1 - Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (Art.94 del D.L.n°152/2006)

1. Nel presente paragrafo sono inserite le salvaguardie da applicare nelle aree circostanti i pozzi ad **uso idropotabile** afferenti alla rete acquedottistica pubblica ai sensi dell'art.94 del D.L 152/2006 e successive modifiche. In particolare, è definita **la zona di tutela assoluta** costituita dall'area immediatamente circostante la derivazione con raggio pari a **dieci metri** dal punto di captazione. Tale area deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

2. La **zona di rispetto** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e ha un'estensione di **200 metri** di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art.54.2 - Ambiti di rispetto fluviale

La Normativa di riferimento relativa alle fasce di tutela per i corsi d'acqua è il **R.D. 523 del 1904**. In esso viene indicata un'ampiezza di 10 metri su entrambi i lati di tutela di tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici. La Norma è stata poi reiterata dall'art. 1 della L.R. 21 del 21.05.2012.