



Provincia di Arezzo  
Comune di  
Civitella in Val di Chiana

## Variante Generale al Regolamento Urbanistico 2014

Maggio 2015

**Sindaco:**  
**Ginetta Menchetti**

**Responsabile Procedimento:**  
**Arch. Marco Magrini**

**Garante Comunicazione:**  
**Gabriella Arnaldi**

**Progettisti:**  
**Arch. Simona Penza**  
**Arch. Laura Tavanti**

**Consulenti:**  
**Ing. Paolo Paggini**  
Indagini idrauliche

**Geol. Sergio Tamarindi**  
Indagini geologiche e sismiche

**Collaboratori:**  
**Geom. Patrizia Sodi**

Elaborato modificato a seguito  
dell'accoglimento delle osservazioni

## Norme Tecniche di Attuazione

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VARIANTE n. 13**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**TESTO INSERITO**

**MAGGIO 2015**



---

**Ufficio Tecnico**

---

**Sommario****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....4**

<b>ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL R.U.</b> .....	4
<b>ART. 1 BIS – VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	7
<b>ART. 2 - LA QUALITÀ PAESISTICO AMBIENTALE DEL TERRITORIO COME RISORSA DELLA COMUNITÀ E PARAMETRO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED AMBIENTALI</b> .....	8
<b>ART. 3 - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE.</b> .....	10
<b>ART. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	11
<b>ART. 5 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL R.U.</b> .....	12
<b>ART. 6 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</b> .....	13
<b>ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	14
<b>ART. 8 – DISPOSIZIONI PER PARCHEGGIO PRIVATI</b> .....	15
<b>ART. 8 BIS – DISPOSIZIONI PER IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b> .....	16
<b>ART. 9 - NORME DI SALVAGUARDIA</b> .....	17

**TITOLO II - DISCIPLINA NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI....18****CAPO I – NORME GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE.....18**

<b>ART. 10 - NORME PER LA TUTELA DEL SUBSISTEMA AMBIENTALE</b> .....	18
<b>ART. 11 - ASSETTI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI AMBITI DI TUTELA O DISCIPLINA AMBIENTALE A), B), C), F) ED AL PATRIMONIO EDILIZIO CLASSIFICATO DI VALORE: NORME GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI</b> .....	19
<b>ART. 12 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO A) DI TUTELA ASSOLUTA</b> .....	22
<b>ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO B) DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE</b> .....	23
<b>ART. 14 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO C) DI TUTELA DELLA PIANURA DELLA BONIFICA</b> .....	25
<b>ART. 15 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO D) DI DISCIPLINA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLO - PRODUTTIVA</b> .....	26
<b>ART. 16 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO E) DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE SPECIALI</b> .....	28
<b>ART. 17 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO F) DI DISCIPLINA DELLA RISERVA NATURALE DELLA PENNA</b> .....	29
<b>ART. 18 - SISTEMA DELLE STRUTTURE DI EQUIPAGGIAMENTO DEL TERRITORIO</b> .....	29
<b>ART. 19 - PARCHI TERRITORIALI A VALENZA CULTURALE E RICREATIVA</b> .....	29
<b>ART. 20 - PARCO AGROURBANO</b> .....	30
<b>ART. 21 - AREE A VERDE PRIVATO</b> .....	31
<b>ART. 22 - SISTEMAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI E DI PARTI DI TERRITORIO DEGRADATE</b> .....	32



---

**Ufficio Tecnico**

---

<b>ART. 23 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE ED AGRICOLA INTERNI AL PERIMETRO DELLE U.T.O.E.U. ....</b>	<b>33</b>
- PROTEZIONE DEL PERIMETRO DELLE U.T.O.E.U. ....	33
- FASCE DI PROTEZIONE: .....	33
• FLUVIALE.....	33
• DEI PERCORSI STORICI .....	33
• DEI PERCORSI ALTERNATIVI .....	33
 <b>CAPO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>34</b>
 <b>ART. 24 - DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI MATRICE STORICA (RES): .....</b>	<b>34</b>
<b>ART. 25 - DISCIPLINA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO.....</b>	<b>36</b>
<b>ART. 26 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR1 .....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 27 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR2 .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 28 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR3 .....</b>	<b>40</b>
<b>ART. 29 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR4 .....</b>	<b>41</b>
<b>ART. 30 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA - RP1:- .....</b>	<b>42</b>
<b>ART. 31 - NORME PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PARTICOLARI : RP3 .....</b>	<b>43</b>
<b>ART. 32 - NORME PARTICOLARI PER LO STABILIMENTO DELLA DITTA CHIMET: RP4.....</b>	<b>44</b>
<b>ART. 33 - RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AGGREGATI DI EDILIZIA DIFFUSA: RED .....</b>	<b>45</b>
<b>ART. 34 - PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>47</b>
<b>ART. 35 - NORME GENERALI PER LE UNITA' INSEDIATIVE RESIDENZIALI: U.I.R.....</b>	<b>48</b>
<b>ART. 36 - NORME GENERALI PER LE UNITA' INSEDIATIVE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: U.I.P .....</b>	<b>49</b>
<b>ART. 37 - UNITA' INSEDIATIVE DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI.....</b>	<b>50</b>
 <b>CAPO III - NORME PER IL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>51</b>
 <b>ART. 38 - RELAZIONI, MOBILITA', FRUIBILITA' TERRITORIALE.....</b>	<b>51</b>
<b>ART. 39 - DISCIPLINA PER LE UNITA' DI INTERVENTO PER ATTREZZATURE PUBBLICHE. (CORRISPONDENTI ALLA ZONA "F" DEL D.M. 1444/68) .....</b>	<b>53</b>
<b>ART. 40 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE A VERDE E PER LA QUALIFICAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO: AP1 .....</b>	<b>54</b>
<b>ART. 41 - NORME GENERALI PER LE UNITA' INSEDIATIVE PER ATTREZZATURE PRIVATE (CORRISPONDENTI ALLA ZONA "F" DEL D.M. 1444/68) .....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 42 - AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E SERVIZI LEGATI ALLA MOBILITA': A12 .....</b>	<b>56</b>
 <b>CAPO IV - NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>57</b>
 <b>ART. 43 - AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....</b>	<b>57</b>
<b>ART. 44 - FASCE DI RISPETTO STRADALE .....</b>	<b>58</b>
<b>ART. 45 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....</b>	<b>59</b>



C.F. e P.I. 00259290518

## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

SEDE IN BADIA AL PINO (Arezzo)  
(Decorato con medaglia d'oro al Valor Civile)

<http://www.civichiana.it>

---

### Ufficio Tecnico

---

<b>ART. 46 - NORME DI TUTELA IGIENICA ED AMBIENTALE INERENTI I NUOVI INSEDIAMENTI E LE TRASFORMAZIONI DI QUELLI ESISTENTI. ....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 47 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI .....</b>	<b>61</b>
<b>ART. 48 – NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 49 - AREE NON DISCIPLINATE DAL PRESENTE R.U. O PER LE QUALI SIA INTERVENUTA LA DECADENZA .....</b>	<b>62</b>
<b>CAPO V - NORME FINALI .....</b>	<b>63</b>
<b>ART. 50 - NORME FINALI.....</b>	<b>63</b>
<b>CENTRI STORICI -- ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>64</b>
<b>APPENDICE: QUADRO SINOTTICO DEI PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI .....</b>	<b>67</b>



---

## Ufficio Tecnico

---

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL R.U.

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella in Val di Chiana (da qui in avanti indicato con la sigla "R.U."), disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale vigente (da qui in avanti indicato con la sigla P.S.) ed in applicazione delle leggi nazionali, che hanno riflessi in materia di trasformazioni territoriali. In alcuni casi il R.U. specifica quali problematiche e relativi adempimenti sono oggetto di definizione differita alla fase di attuazione del Piano.
2. Esso definisce le modalità di attuazione degli interventi sul territorio e fissa i parametri, gli indici e gli standard che regolano gli stessi. Il R.U. fornisce prescrizioni e norme di indirizzo in materia di "qualità paesistico-ambientale" delle trasformazioni sul territorio come risorsa della Comunità e metodo generalizzato di intervento, in coerenza con i contenuti dell'art. 3 delle N.T.A. del P.S.
3. Eventuali concessioni in deroga al R.U., per i casi e con le procedure previste dalle vigenti leggi statali e regionali, sono subordinate al preventivo parere consultivo della Commissione Assetto del Territorio.
4. Esso contiene e promuove ulteriori elementi di arricchimento del quadro conoscitivo e di quello programmatico già acquisito con il P.S. attraverso gli Statuti delle Unità territoriali organiche complesse definite "Luoghi" anche attraverso forme di coinvolgimento della popolazione e delle categorie economiche e sociali.
5. In conformità agli artt. 2 e 46 del P.S. vigente, oltre ad un apparato programmatico normativo generale valido per le situazioni omogenee su tutto il territorio, il R.U., per gli aspetti previsionali e normativi di dettaglio, che interessano situazioni specifiche, è organizzato secondo lo schema adottato di articolazione per Luoghi.
6. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

#### **Quadro conoscitivo: (Indagini di supporto)**

- **Ind. 1:** Indagine di compatibilità e fattibilità geologica. di cui alla L.R. 21/84 (superata)
- **Ind. 2:** Indagine di compatibilità e fattibilità idraulica di cui alla Delib. C.R. 230/94 (superata)
- **Ind. 3:** Analisi delle strutture urbane: gli Insediamenti di recente formazione
- **Ind. 4:** Analisi degli Aggregati dell'edilizia diffusa (allegata al P.S.)
- **Ind. 5:** Censimento e valutazione del Patrimonio edilizio rurale
- **Ind. 6:** Individuazione luoghi - scala 1:25.000
- **Ind. 7/1-2:** Carta dei vincoli paesaggistici - scala 1:10.000 (superata dalle elaborazioni di Piano Paesaggistico); **Ind. 8/1-2:** Carta dei vincoli idraulici - scala 1:10.000 (sostituita dalle carte "**Ind. 7/1:** Carta dei vincoli idraulici nord - scala 1:10.000" e "**Ind. 7/2:** Carta dei vincoli idraulici sud- scala 1:10.000")
- **Ind. 7/1:** Carta dei vincoli idraulici nord - scala 1:10.000
- **Ind. 7/2:** Carta dei vincoli idraulici sud- scala 1:10.000

#### **Quadro Programmatico-normativo**

- **Doc. 1 :** Relazione illustrativa generale
- **Doc. 2 :** Norme tecniche generali di attuazione

#### **Luogo n. 1: Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo ed il sistema insediativo agro-urbano:**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2a :** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione : U.T.O.E.U. Badia al Pino - scala 1:2.000
- **Tav. n. 2b:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione : U.T.O.E.U. Tegoletto - scala 1: 2.000
- **Tav. n. 2c :** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Pieve al Toppo - scala 1:2.000
- **Tav. n. 3:** Figurazione dell'assetto programmato per l'U.T.O.E.P. Parco Agro-urbano

#### **Apparati integrativi delle N.T.A.:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero della edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) - scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore



---

## Ufficio Tecnico

---

- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superato)
- **Alleg. 6:** Individuazione delle aree soggette a Regolamento Edilizio prima del 01/09/1967

### **Luogo n. 2: La Fattoria di Dorna e la Valle del Leprone**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superata)

### **Luogo n. 3 : Viciomaggio, Tuori e la pedecollina aretina**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U Viciomaggio e Tuori - scala 1:2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero della edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore.
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superato)

### **Luogo n. 4 : Pieve a Maiano ed il Fronte sull'Arno**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2a:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Pieve a Maiano - scala 1: 2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero dell'edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superata)

### **Luogo n. 5 : Ciggiano, Oliveto, Albergo e la collina dei terrazzamenti**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000:
- **Tav. n. 2a:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U Ciggiano – scala 1: 2.000
- **Tav. n. 2b:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Albergo-Oliveto - scala 1: 2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero della edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore.
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.



---

## Ufficio Tecnico

---

- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superato)
- **Alleg. 6:** Individuazione delle aree soggette a Regolamento Edilizio prima del 01/09/1967

### **Luogo n. 6 : Spoiano e la pianura ondulata degli insediamenti diffusi**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Spoiano - scala 1:2.000

### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore.
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superata)

### **Luogo n. 7 : Cornia, Civitella e Montarfon e la dorsale collinare**

- **Tav. n. 1:** Individuazione U.T.O.E.P., disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:10.000
- **Tav. n. 2:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Civitella - scala 1:2.000

### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero dell'edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 6:** Individuazione delle aree soggette a Regolamento Edilizio prima del 01/09/1967

Il presente R.U. abroga tutte le disposizioni comunali contrarie, incompatibili o che disciplinano la stessa materia, eccetto quelle espressamente richiamate dallo stesso R.U. per determinati ambiti e problematiche.

### **Indagini geologiche ed idrauliche di supporto – elaborati grafici scala 1.10000:**

- **Tav. 01 – 1/2** Carta di pericolosità geologica
- **Tav. 02 – 1/2** Carta di pericolosità idraulica
- **Tav. 03 – 1/2** Carta di pericolosità sismica
- **Tav 04 – 1/2** Carta geologica
- **Tav. 05-1/2** - Carta geomorfologica
- **Tav. 06-1/2** –Carta litologico-tecnica
- **Tav. 07-1/2** –Carta idrogeologica
- **Tav. 08-1/2** –Carta delle indagini in ambito MOPS
- **Tav. 09-1/2** –Carta geologico-tecnica
- **Tav. 10-1/2** –Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
- **Tav. 11-1/2** –Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- **Tav. 12-1/2** –Carta della Fattibilità

**Allegato 1:** Schede di fattibilità

**Allegato 2:** Relazione di fattibilità

**Allegato 3:** Relazione idraulica

**Allegato 3.1:** Appendice idraulica

**Allegato 4:** Relazione carta indagini





---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 1 bis – VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Le previsioni relative a:

- *a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;*
- *b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;*
- *c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I;*
- *d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;*
- *e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;*
- *f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;*
- *g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);*
- *h) la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60 (Perequazione)*

ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione. Esse perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni dall'approvazione dello stesso Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 2 - LA QUALITA' PAESISTICO AMBIENTALE DEL TERRITORIO COME RISORSA DELLA COMUNITA' E PARAMETRO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED AMBIENTALI**

1. Tutti gli interventi di trasformazione, sia che agiscano sul patrimonio edilizio esistente sia che introducano elementi innovativi, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse, nella utilizzazione dello spazio in rapporto alla articolazione planivolumetrica dei manufatti, nelle modalità di utilizzazione funzionale. In tal senso è richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i caratteri dell'ambiente.
2. Tutti i progetti in linea generale, salvo più articolata definizione del Regolamento Edilizio, dovranno contenere:
  - una esauriente relazione sui caratteri del contesto di riferimento contenente notizie ed eventuali schemi circa il sistema di approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque fognarie, la presenza di attività lavorative e le relative modalità e caratteristiche; per i nuovi interventi, ivi compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportano aumento del carico igienico-sanitario, è comunque sempre richiesto un elaborato relativo alla distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi.
  - una planimetria estesa ad un congruo raggio con indicato l'uso del suolo, la presenza di alberature, recinzioni, manufatti significativi, presenza di impianti ed infrastrutture di pubblici servizi e quanto altro utile ai fini di una corretta valutazione circa lo stato dei luoghi.
  - una adeguata documentazione fotografica con planimetria di riferimento con indicati i punti di ripresa.
  - un rilievo dello stato di fatto contenente specificazioni ed eventuali dettagli circa il sistema costruttivo, i materiali e le coloriture preesistenti, anche sottostanti eventuali successive stratificazioni di altri rivestimenti.
  - un progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi scoperti contenente indicazioni circa tipi di materiali per pavimentazioni, recinzioni, cancelli e tutti gli elementi di equipaggiamento del contesto di riferimento; la specificazione degli spazi destinati ad orti e giardini e le relative essenze da impiegare che dovranno sempre essere di tipo autoctono.
  - una definizione delle modalità di accesso carrabile e pedonale all'edificio, gli spazi di manovra per lo stazionamento, le aree scoperte o coperte destinate ad autorimessa; per gli interventi di nuova costruzione o le ristrutturazioni che comportano aumento del carico urbanistico si dovrà sempre ricercare una corretta utilizzazione dello spazio destinato a manovra e stazionamento dei mezzi, nel rispetto dei minimi di legge, mantenendo il più possibile fruibili le aree scoperte circostanti il manufatto specie in prossimità degli ingressi.
3. Per gli interventi in territorio extraurbano è richiesta sempre una esatta individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio sulla base del rapporto organico storicizzato fra questo ed il contesto limitrofo, ivi compreso il percorso di adduzione almeno nel suo tratto terminale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e di quello rurale classificato di valore ai sensi delle Varianti al precedente S.U. n. 8-13 e 19 e per gli ulteriori contesti individuati con il P.S. valgono in quanto applicabili le specifiche norme circa le modalità di presentazione dei progetti.
4. In sede di rilascio di concessione o autorizzazione degli interventi di trasformazione sul territorio l'autorità competente, anche su indicazione della Commissione Edilizia, laddove istituita, potrà subordinare l'intervento, tramite prescrizione esplicita sull'atto autorizzativo, alla effettuazione di interventi di bonifica, riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione, di strutture di equipaggiamento così come definite nel P.S. all'art. 21. Tale facoltà dell'autorità competente potrà esercitarsi anche per interventi su aree inferiori ad 1 Ha.
5. Nelle aree extraurbane di cui agli ambiti di tutela A), B), C), D), E), F) le recinzioni, con o senza fondazione continua, sono ammesse limitatamente ai resedi di pertinenza dei manufatti edilizi. Sono consentite unicamente le seguenti tipologie di recinzione: "staccionata maremmana" in legno, rete a maglia in ferro anche plastificata mascherata da siepe di essenze tipiche campestri, la inferriata tradizionale verniciata su eventuale muretto in pietra, mattoni o intonacato (quest'ultima solo per le ville e gli edifici specialistici della campagna); è vietato l'uso del c.a. non rivestito (anche per i muri di sostegno) e dell'acciaio zincato".



---

## Ufficio Tecnico

---

6. Gli interventi di modifica del sottotetto, previsti dalla vigente normativa in deroga agli indici di zona, possono essere realizzati su tutti gli Ambiti, fatta eccezione per gli ambiti RES, interni o esterni ai Centri Storici, e per gli ambiti oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo. In ogni caso detti interventi dovranno:
- tener conto dell'assetto compositivo di tutto l'edificio;
  - prevedere un corretto inserimento paesistico-ambientale;
  - rispettare l'altezza massima prevista dalle NTA per l'Ambito di intervento.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 3 - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' PAESISTICO-AMBIENTALE.**

1. Indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti di riferimento tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, purché legittimati da regolari Atti autorizzativi ovvero realizzati anteriormente al 1/9/1967, sono soggetti unicamente ad interventi di recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono. Nel caso di manufatti giudicati parzialmente incongrui o ristrutturabili in sito in base a motivato parere della Commissione Edilizia comunale, laddove istituita, l'intervento di recupero e riqualificazione edilizia, potrà comunque avvenire senza demolizione e ricostruzione
2. In mancanza di iniziativa dei privati proprietari dei manufatti caratterizzati da degrado sarà facoltà del Sindaco intimare l'obbligo di intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene e del decoro pubblici.
3. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui alle Norme dei vari ambiti di Tutela ambientale contenuti nei successivi articoli.
4. Nel caso di applicazione dell'art.3 su contesti urbanizzati con destinazione diversa da quelli di Tutela ambientale dovranno essere rispettate le norme specifiche di attuazione contenute negli articoli relativi a detti ambiti.
5. Nel caso di recupero a fini abitativi:
  - nel computo della volumetria ristrutturata, in coerenza con i disposti del D.P.G.R. n. 64R/2013, non saranno conteggiati, quale parametro edificatorio, i portici o le logge con profondità inferiore a 2,00 m; il volume del portico concorre comunque alla determinazione della volumetria propedeutica al conteggio degli oneri e dei contributi previsti per legge.
  - dovranno essere adottate tipologie che prevedano anche una opportuna dotazione di spazi accessori.
6. Gli ambiti interessati da interventi di riqualificazione sono da considerare a tutti gli effetti Aree di recupero di cui alle leggi vigenti in materia di recupero del Patrimonio edilizio esistente.
7. Le Norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati da condono edilizio, hanno valore di "disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui all'art.29 della Legge 47/85, e sue successive modifiche ed integrazioni".
8. I titoli autorizzativi di cui al presente articolo dovranno essere accompagnati da una polizza fidejussoria, di durata quinquennale prestata a favore del Comune, a garanzia degli interventi di demolizione e di sistemazione previsti dai titoli autorizzativi stessi. L'importo della fideiussione sarà commisurato al costo della demolizione e della istruttoria della pratica relativa all'intervento di demolizione coattiva da parte della Amministrazione Comunale; con provvedimento dell'Organo Comunale Competente saranno fissati ed aggiornati gli importi di cui sopra.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Il R.U., oltre alla articolazione programmatico-normativa per "Unità ecologico-paesistico-insediative" definite "luoghi" (cioè le Unità territoriali organiche complesse di cui all'art. 1), si attua per U.T.O.E. "Unità territoriali organiche elementari", corrispondenti sia a contesti urbanizzati sia ad insediamenti particolari in territorio extraurbano, sia a porzioni di territorio di particolare valore ed interesse agro-paesistico.
2. Per i contesti urbani coincidenti in genere con le Frazioni il R.U. si attua a sua volta per "Unità insediative o d'intervento" corrispondenti a nuovi insediamenti nel settore della residenza, delle attività produttive, dei servizi e delle infrastrutture.
3. Sono vincolanti le condizioni di fattibilità geologiche ed idrauliche contenute negli elaborati di piano. Dette condizioni possono essere modificate, anche con azioni diverse da quelle previste nelle singole schede, con le procedure di cui al D.P.G.R. 53/R/2011.
4. Per le opere e gli interventi oggetto di applicazione degli articoli 207 e 208 della LR 65/2014 sussiste l'interesse al ripristino qualora ricadano in zone destinate alla realizzazione di opere ed impianti pubblici. Nel caso non si ravvisi tale interesse si applicano le ordinarie norme dei vigenti strumenti urbanistici.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 5 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL R.U.**

1. Il R.U. per gli interventi ordinari e di scala minore si attua in genere con intervento diretto tramite Permesso a Costruire ovvero S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori), salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati del Piano. L'Autorità comunale competente ha comunque facoltà di richiedere il Piano attuativo preventivo nel caso che sia necessario coordinare più iniziative ovvero procedere ad interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.
2. L'obbligo del Piano attuativo preventivo, dove espressamente previsto negli elaborati di Piano, non ricorre per interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia conservativa senza aumento di volume e senza cambio di destinazione per l'inserimento di nuove funzioni.



C.F. e P.I. 00259290518

## **COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA**

SEDE IN BADIA AL PINO (Arezzo)  
(Decorato con medaglia d'oro al Valor Civile)

<http://www.civichiana.it>

---

### Ufficio Tecnico

---

#### **ART. 6 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri edilizi sono definiti dal regolamento regionale



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono definite dalle leggi nazionali e regionali.
2. Le Norme del R.U. e le Schede-norma di ogni Unità insediativa definiscono quantità e qualità delle opere di urbanizzazione e la quantità di aree a tal scopo destinate che deve essere ceduta al Comune.
3. In sede di Convenzionamento degli interventi l'Amm.ne comunale potrà concordare che le aree pubbliche da cedere da parte dei soggetti attuatori vengano mantenute nel tempo a cura e spese degli stessi per quanto attiene verde, viabilità e parcheggi, che si configurino come spazi di vicinato di servizio alla residenza.
4. L'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria di regola è affidata ai soggetti privati attuatori sulla base dei progetti esecutivi di dette opere contenuti all'interno dei Piani attuativi anche a scomputo dei corrispondenti Oneri fissati dall'Amministrazione in attuazione della vigente normativa.
5. La certificazione di abitabilità non potrà essere emessa in mancanza di idonea verifica di funzionalità delle Opere e del loro Collaudo finale.
6. Ai soggetti attuatori è fatto obbligo inoltre della cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree per le Opere di urbanizzazione secondaria; per quest'ultime gli Atti di Convenzione specificheranno, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee per tali opere all'interno dell'ambito della Unità insediativa, l'eventualità di cessione di aree esterne ma nell'ambito dello stesso settore urbano, oppure la scelta di versare oneri sostitutivi commisurati al reale costo di acquisizione.
7. Ai soggetti attuatori delle nuove Unità insediative compete inoltre il pagamento totale o parziale degli Oneri di Urbanizzazione primaria e di quota parte degli Oneri di Urbanizzazione secondaria in relazione alla loro eventuale esecuzione diretta in tutto od in parte.
8. Le Opere di Urbanizzazione Primaria dei Piani Attuativi dovranno essere energeticamente autosufficienti mediante impianti fotovoltaici da installare su immobili di proprietà comunale o, in subordine, su immobili sui quali il Comune disponga di un diritto reale funzionale alla installazione, esercizio e manutenzione dell'impianto stesso; i tempi di realizzazione degli impianti sono prioritari rispetto alla realizzazione delle OOUUPP e saranno definiti, contestualmente alle modalità di esecuzione, nell'ambito delle convenzioni.
9. L'Autorità comunale competente, quale intervento di compensazione, ha comunque facoltà di richiedere che nella progettazione di Piani Attuativi funzionali a coordinare rilevanti iniziative, ovvero tesi alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale, siano previsti impianti di produzione di energia fotovoltaica volti a soddisfare le esigenze energetiche degli impianti di illuminazione pubblica di aree più vaste rispetto a quelle dei Piani Attuativi in corso di esame.





---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 8 – DISPOSIZIONI PER PARCHEGGIO PRIVATI

1. Nella realizzazione degli interventi debbono essere reperite superfici e posti auto nella misura indicata dalle norme vigenti.
2. Negli interventi con destinazione residenziale dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri.

<b>Destinazione</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>
Residenziale in Unità Insediative, zone "C" da DM e Piani Attuativi	Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica	2,50 mq ogni 10 mq di SUL con un minimo di 2 posti auto per ogni nuovo alloggio
Residenziale in zone RES da realizzare mediante piani attuativi o di recupero	Ristrutturazione urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	1 posto auto per ogni nuovo appartamento
Residenziale in zone RES da scheda da realizzare con intervento diretto	Ristrutturazione urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	2,50 mq ogni 10 mq di SUL con un minimo di 2 posti auto per ogni nuovo alloggio
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Nuova costruzione, o altro intervento di recupero con aumento del numero delle unità immobiliari	2,50 mq ogni 10 mq di SUL con un minimo di 2 posti auto per ogni nuovo alloggio

In ogni caso gli interventi sull'esistente non potranno portare ad una diminuzione della superficie destinata a parcheggi inferiore a quella prevista nella precedente tabella.

3. Per 'posto auto' si intende uno spazio minimo di mt. 2,5 x 5,0 accessibile indipendentemente da una autovettura. I posti auto dovranno essere realizzati all'interno del 'Lotto urbanistico di riferimento' o, ove questo non sia definito, nell'ambito del 'Complesso edilizio'. Per i posti auto a servizio della stessa unità abitativa non è richiesto l'accesso indipendente.
4. Per superficie destinata a parcheggio, nelle misure richieste dalle presenti disposizioni e da quelle statali e regionali, si intende quella effettivamente utilizzabile come area per la sosta delle autovetture, cioè quella dei 'posti auto', al netto delle rampe, delle corsie di accesso e spazi di manovra.
5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale. Tecniche costruttive che non contemplino le prescrizioni di cui sopra devono essere espressamente motivate e giustificate da parte del proponente ed accertate e approvate dell'autorità competente al momento del rilascio del Titolo Autorizzativo.
6. Tutti i parcheggi a raso, realizzati su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, dovranno essere alberate in modo da garantire l'ombreggiatura dei posti auto.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 8 bis – DISPOSIZIONI PER IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

1. L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è consentita:
  - 1) sulla copertura degli edifici e delle loro pertinenze a condizione che:
    - a) che negli edifici di valore storico e paesaggistico l'installazione abbia luogo nella copertura e nell'involucro dei medesimi adottando ogni possibile soluzione tecnica per minimizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
    - b) che negli altri edifici l'installazione abbia luogo nella copertura e nell'involucro attraverso l'impiego di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino la più congrua soluzione architettonica;
  - 2) a terra in conformità alle norme regionali
2. L'installazione di impianti eolici e delle infrastrutture correlate è consentita, nel rispetto dei disposti dell'allegato 1b del PIT implementazione paesaggistica adottato, purché:
  - 3) gli impianti siano asserviti ad un edificio o complesso edilizio e siano sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici;
  - 4) l'aerogeneratore abbia una altezza al rotore non superiore ai 10 mt;
  - 5) si inseriscano con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, evitando la collocazione in punti di crinale o emergenti e salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 9 - NORME DI SALVAGUARDIA**

1. All'interno degli ambiti la cui definizione previsionale normativa è differita ad atti successivi tramite Piano attuativo valgono le seguenti norme di salvaguardia:
  - non sono ammesse nuove infrastrutture e servizi che non siano frutto di atti di programmazione sovracomunale e comunale già approvati ovvero motivati da ragioni di sicurezza e protezione ambientale.
  - non sono ammessi interventi di trasformazione tramite nuova edificazione.
  - non sono ammessi interventi per il cambio delle destinazioni d'uso.
2. Sono altresì ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia conservativa.
3. All'interno delle U.T.O.E.P. valgono le norme dei singoli Livelli di Tutela così come indicati in cartografia per la regolamentazione delle trasformazioni dei vari assetti con l'obbligo di verifica da parte delle Commissioni Assetto del Territorio ed Edilizia della compatibilità e coerenza degli interventi con gli specifici indirizzi contenuti nelle Schede programmatiche delle singole U.T.O.E.P. Di tale coerenza si dovrà dare espressamente conto nella stesura dei pareri di dette Commissioni.



---

Ufficio Tecnico

---

**TITOLO II - DISCIPLINA NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI  
TERRITORIALI**

**CAPO I – NORME GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE**

**ART. 10 - NORME PER LA TUTELA DEL SUBSISTEMA AMBIENTALE**

1. Per la disciplina degli assetti idrogeopedologici, vegetazionali, colturali, infrastrutturali è richiesto il rispetto delle direttive, delle prescrizioni e dei vincoli di cui agli artt. 15, 16, 17, 18, 19 e 19 bis delle N.T.A. del P.S. vigente salvo le diverse norme che seguono.
2. Assetti idrogeopedologici:  
Per quanto riguarda i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di manutenzione e difesa idrogeologica si farà riferimento alle direttive di cui alle vigenti disposizioni.
3. Assetti infrastrutturali  
All'interno dell'ambito del livello di tutela A) e B) è consentita la asfaltatura di strade bianche esistenti esclusivamente per i seguenti casi:
  - strade di collegamento a nuclei con almeno 20 unità edilizie abitative.
  - strade di collegamento a nuclei con meno di 20 unità edilizie con tratti con pendenza media superiore al 10%.
4. Assetti urbanistico-edilizi  
Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi alla costruzione di complessi edilizi o di singoli edifici che superano il limite di 300 mq di SUL complessiva, ovvero di 1000 mc di volumetria complessiva, sono soggetti alla preventiva redazione di Piano Attuativo.  
Sono altresì soggetti alla redazione di Piano Attuativo gli interventi relativi al riuso ed alla ristrutturazione di complessi edilizi che superano il limite di 600 mq di SUL, ovvero di 2000 mc di volumetria complessiva.  
Le Norme del R.U. che seguono integrano e specificano nel dettaglio quelle già contenute nel P.S. secondo l'articolazione per Ambiti di tutela in esso contenuta.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 11 - ASSETTI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI AMBITI DI TUTELA O DISCIPLINA AMBIENTALE A), B), C), F) ED AL PATRIMONIO EDILIZIO CLASSIFICATO DI VALORE: NORME GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI**

1. All'interno degli ambiti di tutela ambientale A), B), C), F), in linea generale, le trasformazioni urbanistico-edilizie dovranno rispettare le seguenti norme, salvo le diverse specifiche prescrizioni contenute negli articoli dei singoli ambiti di tutela:

2. **Intervento sul patrimonio edilizio classificato di valore.** Per gli edifici classificati di valore dal P.S. si applicano le categorie d'intervento di cui alle normative statali e regionali in materia di recupero del Patrimonio edilizio esistente così come individuate nelle apposite schede allegate al R.U. per ogni "Luogo". Gli ambiti interessati da tali edifici sono individuati a tutti gli effetti come ambiti di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato **RES** e si applicano in linea generale le norme vigenti in materia di recupero edilizio ivi comprese, per quanto non modificato dal R.U., le discipline delle Varianti n. 8, 13 e 19 del precedente Strumento Urbanistico le quali fanno parte integrante del R.U. in quanto continuano a conservare la loro efficacia; in tal senso gli ambiti in oggetto sono anche da intendersi come "Zone di recupero" ai sensi della Legge 457/78 art.27.

Per le strutture accessorie di scarso valore architettonico staccate dai fabbricati principali classificati, il recupero, anche a fini abitativi, è ammesso anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica subordinatamente al parere della Commissione Edilizia, laddove istituita, e nei limiti previsti dalle presenti norme.

Per gli altri edifici non espressamente classificati, sono ammessi interventi nei limiti della ristrutturazione edilizia conservativa.

Nel caso di edifici od accessori non classificati l'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di subordinare l'intervento alla redazione di un Piano di Recupero.

3. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente:** sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello classificato di valore sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche fino al raggiungimento di 170 mq di SUL, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento delle abitazioni rurali esistenti, così come delle strutture di servizio, quando ammesse, dovrà sempre avvenire prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente eventualmente presente all'interno dell'Azienda, ivi compresi i manufatti accessori di qualsiasi dimensione e caratteristica, purché legittimati in base alle vigenti norme edilizie, tramite ristrutturazione edilizia o urbanistica secondo quanto previsto all'art.3 delle presenti N.T.A.;
- gli edifici residenziali di civile abitazione, non classificati di valore dal P.S., esistenti al momento dell'adozione del P.S., sono soggetti alle limitazioni previste nei successivi articoli.
- per gli annessi non più utilizzati da aziende agrarie a fini agricoli o le strutture accessorie incongrue in genere, di dimensione inferiore a mc. 350, è fatto obbligo del loro recupero e riqualificazione in base alle norme di cui all'art.3 delle presenti N.T.A. Il recupero di tali manufatti avverrà a parità di volume e potrà essere destinato unicamente alla realizzazione di locali accessori di civile abitazione (cantine, ripostigli, garages e simili) ovvero alla realizzazione di strutture di servizio per attività agricole esercitate su fondi di capacità produttiva inferiore ai minimi di legge. Gli annessi superiori a mc. 350, purché legittimati in base alle vigenti norme, se ricompresi in un complesso edilizio, ovvero collegati ad almeno una unità edilizia abitata, quando non diversamente prescritto nei successivi articoli, potranno essere recuperati a parità di volume ai fini abitativi tramite ristrutturazione edilizia o urbanistica a secondo del loro stato di degrado sempre con le modalità di cui all'art.3. Nel caso di recupero a fini abitativi, nel computo della volumetria, in conformità con i disposti del D.P.G.R. n. 64R/2013; il volume del portico concorre comunque alla determinazione della volumetria propedeutica al conteggio degli oneri e dei contributi previsti dalla legge.

In ogni caso la dimensione minima di mc. 350 utile per il recupero a fini abitativi può essere raggiunta anche considerando manufatti ricompresi in un raggio di ml. 50, purché legittimati in base alle vigenti norme, se ricompresi in un complesso edilizio, ovvero collegati ad almeno una unità edilizia abitata.

Laddove nelle zone di tutela è consentita la addizione volumetrica, sono consentiti anche gli interventi di cui all'art. 3 della LR 24/2009



---

## Ufficio Tecnico

---

4. **Destinazioni d'uso ammesse sul patrimonio edilizio esistente:** all'interno degli edifici esistenti classificati di valore o meno, negli ambiti di tutela ambientale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenze rurali ed attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura
  - agriturismo e piccola ricettività a gestione familiare
  - civile abitazione
  - attività culturali, sociali e sanitarie
  - piccole attività artigianali e commerciali legate alla produzione ed alla tradizione rurale
  - attività di ristoro
5. **Mutamento delle destinazioni d'uso:** per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali o di quelli su immobili per i quali siano decaduti gli atti di vincolo di cui alle LL.RR. per le zone agricole si farà riferimento alle norme e le procedure di cui alla vigente normativa ed al Piano delle Funzioni.
6. **Parametri per l'edificazione:** sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in generale che per quelli di nuova previsione dovranno rispettarsi i seguenti parametri edilizi:
- Altezza massima: ml. 6,50 salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti per interventi di ristrutturazione e ampliamento
  - Distanza dai confini privati: come da Codice civile purchè non si realizzino finestre o aperture a meno di 5 ml. dal confine.
  - Distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti: ml. 10
  - E' fatto divieto della realizzazione di nuovi locali interrati anche per garages in tutto o in parte quando questi non risultino ricavabili nella logica naturale dell'acclività del terreno o necessari per l'alloggiamento di impianti tecnologici altrimenti di problematico impatto visivo.
7. **Sistemazione delle aree scoperte e dei parcheggi:** in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente le aree di pertinenza del fabbricato dovranno uniformarsi ai caratteri del contesto rurale nel trattamento delle superfici calpestabili e nella scelta delle essenze che dovranno essere sempre di tipo autoctono; l'abbattimento di piante di alto fusto deve sempre essere autorizzato dall'ufficio Tecnico comunale o sulla base di oggettive motivazioni di funzionalità, pericolo o per essiccamento o malattia irreversibile delle stesse, garantendo il reimpianto di essenze autoctone.
- E' consentita la pavimentazione, da realizzarsi in pietra o in cotto, delle superfici immediatamente a ridosso dell'edificio. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.
- I parcheggi dovranno prioritariamente essere collocati all'interno di strutture esistenti opportunamente riqualficate. In mancanza, questi potranno essere protetti da semplici pergolati con struttura in legno rivestita da piante rampicanti oppure collocati anche al di sotto di tettoie, porticati e loggiati esistenti opportunamente riqualficati. Le strutture fuori terra di cui sopra per il ricovero delle auto non determinano cubatura ai fini delle verifiche volumetriche.
- Strutture sportivo-ricreative a servizio delle abitazioni quali piscine, campi da tennis, maneggi per cavalli e simili andranno sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici e dovranno inserirsi con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, evitando o contenendo sbancamenti, riporti, collocazione in punti di crinale o emergenti e salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione. Le pavimentazioni di tali strutture che dovranno sempre rimanere scoperte saranno quelle previste in genere per le aree di pertinenza dei fabbricati. E' consentita la realizzazione di :
- locali tecnici per il ricovero degli impianti tecnologici a supporto delle strutture di cui sopra;
  - minime strutture strettamente necessarie alla funzionalità delle attività quali servizi igienici, docce, spogliatoi e simili fino ad un massimo di mq. 15 di Superficie Coperta, con l'altezza non superiore a ml. 2,40 e disposta su di un unico livello.
8. **Tipologie, tecniche e materiali per la edificazione.** I nuovi edifici e le ristrutturazioni di quelli esistenti dovranno sempre prevedere la copertura a falde inclinate con manto in laterizio e pendenze comprese fra il 25 ed il 30%. Potranno essere proposte soluzioni diverse da quelle anzidette purchè sia data dimostrazione della congruità e della coerenza sulla scorta di una dettagliata relazione tecnica a firma del progettista che dimostri il corretto inserimento della soluzione adottata.
- Nella composizione architettonica dell'edificio e dei suoi fronti si dovrà rispettare la logica della tradizione costruttiva locale di prevalenza delle superfici piene rispetto a quelle vuote; sono vietate le terrazze ed i balconi aggettanti mentre è consentito l'uso di logge ricavate all'interno della sagoma e del profilo del fabbricato.



---

## Ufficio Tecnico

---

Per la realizzazione di nuove scale si farà riferimento al vasto repertorio dell'edilizia rurale contenuto nell'apposito Censimento allegato al R.U.

Le superfici dei vari fronti dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori terrosi ovvero lasciate a faccia vista in pietra o mattoni. Di norma per gli edifici esistenti si dovranno mantenere i trattamenti originari e tradizionali delle superfici di copertura e di facciata preesistenti quando esse si presentino compiute e definite nel loro assetto. E' fatto obbligo di proporre preventivamente per l'accettazione da parte responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale idonea campionatura delle coloriture da adottare.

Gli infissi saranno in legno verniciato eventualmente, nel caso delle finestre, da persiana alla fiorentina verniciata a stecca larga ovvero da sportelli lignei. E' ammesso l'uso del ferro verniciato per porte di locali accessori, roste, grate e simili subordinatamente ad una valutazione di congruità e coerenza con la veste architettonica complessiva. Gli stipiti ove evidenziati saranno in pietra grossolanamente lavorata; i davanzali, le soglie, le scale e i coronamenti dei parapetti saranno anch' essi in pietra grezzamente lavorata o in laterizio ovvero con intonaco con sagomatura convessa ad imitazione della pietra e colorato di grigio-avana.

Le gronde dovranno sempre avere un disegno ed un supporto secondo le tradizionali tecniche costruttive; i canali ed i pluviali di raccolta delle acque meteoriche saranno in rame o in lamiera verniciata con colori tradizionali ( grigio, marrone e simili).

Nessuna struttura in c.a. eventualmente impiegata, ivi compresi i muri di sostegno o di recinzione potrà essere lasciata a vista, dovendosi prevedere sempre idoneo rivestimento in pietra o mattoni ovvero trattamento superficiale (lavatura dell'inerte, bocciardatura, scalpellatura e simili) per eliminarne il carattere di materiale non finito.

Il vasto repertorio dell'edilizia rurale classificata di valore contenuto nelle schede allegate al R.U. costituisce il riferimento principale per le tipologie edilizie da adottare e per la scelta delle soluzioni costruttive e dei trattamenti delle superfici dei manufatti.

### 9. **Procedure e modalità per l'attuazione degli interventi con destinazione d'uso agricola all'interno degli ambiti di tutela ambientale.**

Per l'attuazione degli interventi con destinazione d'uso agricola consentiti all'interno degli ambiti di tutela diversi da quelli a prevalente funzione agricola o per attività agricole speciali valgono le procedure e modalità previsti dalla norme regionali per le zone agricole, con particolare riferimento ai disposti di cui al Capo III della L.R. Toscana n. 65/2014 e del relativo Regolamento di Attuazione.

Per gli interventi nelle zone di tutela ambientale o a prevalente funzione agricola da parte di soggetti titolari di aziende agrarie o agricoltori a titolo principale si dovrà tenere conto degli interventi eventualmente attuati o da attuare all'interno degli ambiti RES e RR favorendo in via prioritaria sempre il recupero del patrimonio edilizio esistente .

La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di aziende agricole condotte da IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chioccioline e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura. La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile, dimostrato da bilancio aziendale redatto da tecnico abilitato. Gli annessi saranno dimensionati sulla base dei parametri fissati dalla Provincia di Arezzo.



---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 12 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO A) DI TUTELA ASSOLUTA

1. Vedi art. 15 del P.S. per quanto attiene alla disciplina degli assetti diversi da quello urbanistico edilizio.

2. Assetto urbanistico edilizio

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed interventi pertinenziali da realizzarsi *una tantum*.

Sono vietati nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

E' consentita, previa approvazione da parte del Comune del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, presentato dall'Imprenditore Agricolo Professionale, la costruzione di nuovi annessi agricoli, come da normativa regionale vigente purchè coerenti e compatibili con i caratteri del paesaggio e finalizzate alla promozione-valorizzazione agro-turistico-ambientale della zona.

Sono vietati gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale. Per non alterare l'area di valore paesistico ambientale e per la conservazione del suolo, per tale zona non è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli per aziende che non rispettano le superfici minime fondiari così come previste dal P.T.C.P. di Arezzo, ad eccezione delle aziende Biologiche che raggiungano almeno il 51% delle superfici minime fondiari come quantificate dal P.T.C.P. di Arezzo e che ricadano per la loro totalità in tale ambito. Non concorrono ai parametri dei minimi fondiari le coltivazioni orto-florovivaistiche così come definite dalla normativa regionale vigente. L'autorizzazione potrà essere rilasciata previa presentazione di relazione asseverante a firma congiunta del conduttore e di professionista abilitato le cui competenze siano specifiche in materia agraria. Da tale relazione si dovrà evincere la reale connessione tra le nuove volumetrie richieste e le capacità produttiva del fondo. La relazione dovrà essere redatta utilizzando le linee guida del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. Il titolo autorizzativo è subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune.

E' ammesso per gli I.A.P., purché rispettino i minimi fondiari così come definiti dal P.T.C.P. di Arezzo, la realizzazione di manufatti precari in legno senza utilizzo di calcestruzzo o quant'altro possa determinare modifiche morfologiche del terreno naturale, per lo svolgimento di attività zootecnica allo stato brado il cui carico unitario ad ettaro non superi le 0,2 U.B.A. (unità bovina adulta). Il titolo autorizzativo potrà essere rilasciato previa presentazione di relazione asseverante a firma congiunta del conduttore e di professionista abilitato le cui competenze siano specifiche in materia agraria. Da tale relazione si dovranno evincere i dati tecnico economici aziendali e le esigenze di tali volumetrie in riferimento alla tipologia di allevamento e sua consistenza. La relazione dovrà essere redatta utilizzando le linee guida del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. Il titolo autorizzativo è subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune.

In tale ambito è ammessa per le aziende agricole la recinzione di terreni agricoli destinati:

- all'allevamento zootecnico allo stato brado,
- alla difesa di castagneti da frutto in produzione o in recupero,
- agli impianti di arboricoltura da legno così come disciplinati dalle normative vigenti in materia e per la coltivazione di piante per la produzione di tartufi.

Le recinzioni dovranno essere costituite da pali in legno infissi al terreno senza l'ausilio di calcestruzzo per il loro ancoraggio e rete metallica di altezza massima di mt. 1,80. Le recinzioni dovranno essere smantellate nel caso che vengano meno i presupposti legati all'attività agricola per la quale erano state impiantate.

3. Assetto infrastrutturale

Nuove pavimentazioni della viabilità con l'introduzione di materiali diversi potranno essere adottate esclusivamente per perseguire obiettivi di sicurezza e per la riduzione di reiterati interventi manutentori; dovranno essere privilegiate pavimentazioni che presentino un maggior livello di integrazione cromatica evitando quelle di tonalità scura e privilegiando l'utilizzo di materiali permeabili.





---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO B) DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE**

1. Vedi art. 16 del P.S. per quanto attiene agli assetti diversi da quello urbanistico edilizio.
2. Aspetto urbanistico edilizio  
Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali da realizzarsi *una tantum* ed addizioni volumetriche  
Sono vietati nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

E' consentita, previa approvazione da parte del Comune del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, presentato dall'Imprenditore Agricolo Professionale, la costruzione di nuovi annessi agricoli, come da normativa regionale vigente purchè coerenti e compatibili con i caratteri del paesaggio e finalizzate alla promozione-valorizzazione agro-turistico-ambientale della zona.

In tale ambito è vietata la costruzione di serre stabili.

3. Annessi agricoli  
E' consentita la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale. Detti annessi agricoli esercitano una oggettiva azione di tutela e manutenzione del territorio nell'ambito delle colture tradizionali e possono essere dimensionati e realizzati secondo i parametri appresso riportati:

- mc. 40 per quelli di superficie maggiore di mq. 5.000
- mc. 60 per quelli di superficie maggiore di mq. 7.500
- mc. 80 per quelli di superficie maggiore di mq. 10.000

Per le superfici superiori a mq.10.000 possedute da aziende agricole dotate di partita Iva e dell'iscrizione al registro imprese della Camera di Commercio sez.agricoltura la dotazione massima di 400 mc, alla quale dovranno essere detratti gli esistenti annessi, è da rapportare ai parametri delle tabelle delle superfici fondiari minime previste dal Piano Territoriale di Coordinamento, quando il parametro aziendale relativo alla superficie sia superiore al 30%. Le coltivazioni dovranno essere congruenti con le risultanze catastali e l'effettivo utilizzo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato.

Nel caso che l'azienda disponga di fondi separati, gli stessi potranno essere computati ai fini della determinazione delle superfici di cui sopra purchè i fondi siano funzionalmente collegati, ancorché ricadenti in differenti zone di tutela. L'annesso, in tal caso, dovrà essere ubicato nella zona di minore tutela. Dal computo delle superfici aziendali restano espressamente escluse le aree boscate e comunque le aree non coltivabili.

Gli annessi dovranno:

- rispettare la morfologia architettonica delle strutture semplici in legno;
- essere impostati su di un unico vano che, se inferiore agli 80 mc, dovrà essere dotato di superficie finestrata inferiore ad 1/8 di quella di pavimento;
- non possedere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- avere copertura realizzata a due falde (capanna) con pendenza non superiore al 30%;
- avere altezza media non superiore a ml. 2,60 (media tra altezza al colmo ed in gronda) nel caso di annessi inferiori agli 40 mc;
- avere altezza media non superiore a ml. 3,00 (media tra altezza al colmo ed in gronda) nel caso di annessi oltre i 40 mc;

Gli annessi non dovranno avere opere di fondazione escluso soltanto le opere di ancoraggio.

Nella localizzazione dei manufatti si dovrà ricercare il rapporto con preesistenze e percorsi consolidati; la disposizione sul terreno dovrà tener conto della morfologia dello stesso.

La installazione sarà comunicata con SCIA; il tecnico abilitato dovrà asseverare la consistenza delle superfici coltivate e la congruenza catastale delle stesse.

Il proprietario, con sottoscrizione autenticata a termini di legge, redatta su modelli forniti dal Comune dovrà:

- indicare i terreni a cui gli annessi sono asserviti;
- indicare le motivate esigenze produttive;



---

## Ufficio Tecnico

---

- impegnarsi a non modificare la destinazione d'uso agricola degli annessi;
- impegnarsi a non alienare separatamente dagli annessi le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- corrispondere i diritti di segreteria stabiliti dal Comune relativi alla verifica del rispetto delle condizioni anzidette;
- impegnarsi alla rimozione degli annessi al termine dell'anno solare.

Gli annessi potranno essere mantenuti, al perdurare delle esigenze produttive, con il rinnovo da parte del proprietario della dichiarazione, con sottoscrizione autenticata, con la quale sia confermata la loro indispensabilità; la comunicazione dovrà essere prodotta entro il 31 gennaio su modello fornito dal Comune e corredata dal pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 14 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO C) DI TUTELA DELLA PIANURA DELLA BONIFICA**

1. Vedi art. 17 del P.S. per quanto attiene agli assetti diversi da quello urbanistico-edilizio.
2. Assetto urbanistico-edilizio

Sono vietate le nuove costruzioni ivi comprese le serre permanenti. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali da realizzarsi *una tantum* ed addizioni volumetriche.

E' consentito l'ampliamento *una tantum* solo delle strutture di servizio di aziende che esercitano la produzione ortofrutticola della zona in ragione del 10% del volume del fabbricato esistente, solo ed esclusivamente in mancanza di altre volumetrie disponibili ed idonee. In caso di presenza all'interno dell'ambito del livello C) di manufatti accessori o di servizio, sempre che non classificati di valore, la realizzazione di detti ampliamenti anche tramite intervento di ristrutturazione urbanistica, dovrà avvenire prioritariamente attraverso il recupero delle volumetrie esistenti; in tal caso dette volumetrie recuperate occorrono in tutto od in parte a realizzare l'incremento percentuale del 10%, percentuale che potrà essere elevata sino ad un massimo del 20%, previa presentazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

L'Amm.ne comunale avrà facoltà di accogliere proposte di intervento che non possono essere risolte all'interno delle quantità sopra indicate; in tal caso il Piano di miglioramento Agricolo- ambientale previsto dalle norme regionali in materia, avente valore di Piano Attuativo, dovrà contenere un accurato Studio circa la Valutazione degli effetti ambientali ipotizzabili e le relative modalità di riduzione o compensazione ecologica.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 15 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO D) DI DISCIPLINA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLO - PRODUTTIVA.**

1. Vedi art. 18 del P.S. per quanto attiene gli assetti diversi da quello urbanistico-edilizio.
2. Assetto urbanistico-edilizio.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 11.

**Nuovi edifici rurali:** i nuovi edifici rurali da realizzarsi in conformità alle vigenti norme regionali, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- Le nuove abitazioni rurali non potranno superare 200mq. di superficie utile lorda, fermo restando l'obbligo del recupero prioritario degli edifici esistenti
- La realizzazione di annessi agricoli di aziende che esercitano in via prevalente attività in serra fissa, di coltivazione biologica, di allevamento equino, ovi-caprini o animali minori, della cinotecnica e dell'acqua cultura non è soggetta alla verifica di congruità delle superficie minime fondiaria previste dalla normativa vigente, salvo verifica mediante presentazione di relazione asseverante a firma congiunta del conduttore e di professionista abilitato le cui competenze siano specifiche in materia agraria. Da tale relazione si dovrà evincere la reale connessione tra le nuove volumetrie richieste e le capacità produttive del fondo e dovrà essere redatta utilizzando le linee guida del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

Tutti gli interventi di nuova edificazione anche tramite recupero e/o trasferimento di volumi ad eccezione di quelli relativi ad annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo, delle serre di cui ai precedenti commi, sono assentiti previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, così come disciplinato dalla normativa vigente. Tale programma avrà valore di piano attuativo per tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuove volumetrie rurali, anche tramite trasferimento di volumetrie che superino i 600 mc.

Per gli interventi nelle zone di tutela ambientale o a prevalente funzione agricola, da parte di aziende agrarie o imprenditori agricoli professionali, si dovrà tenere conto degli interventi attuati o da attuare eventualmente all'interno degli ambiti RES e RR, favorendo, in via prioritaria, il recupero del patrimonio edilizio esistente ed evitando la duplicazione degli interventi a beneficio di una stessa azienda o agricoltori.

3. Annessi agricoli

E' consentita la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale. Detti annessi agricoli esercitano una oggettiva azione di tutela e manutenzione del territorio nell'ambito delle colture tradizionali e, nelle more dell'entrata in vigore del Regolamento Regionale, possono essere dimensionati e realizzati secondo i parametri appresso riportati:

- mc. 40 per quelli di superficie maggiore di mq. 5.000
- mc. 60 per quelli di superficie maggiore di mq. 7.500
- mc. 80 per quelli di superficie maggiore di mq. 10.000

Per le superfici superiori a mq.10.000 possedute da aziende agricole dotate di partita Iva e dell'iscrizione al registro imprese della Camera di Commercio sez. Agricoltura la dotazione massima di 600 mc, alla quale dovranno essere detratti gli esistenti annessi, è da riportare ai parametri delle tabelle delle superfici fondiaria minime previste dal Piano Territoriale di Coordinamento, quando il parametro aziendale relativo alla superficie sia superiore al 30%. Le coltivazioni dovranno essere congruenti con le risultanze catastali e l'effettivo utilizzo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato.

Nel caso che l'azienda disponga di fondi separati, gli stessi potranno essere computati ai fini della determinazione delle superfici di cui sopra purché i fondi siano funzionalmente collegati, ancorché ricadenti in differenti zone di tutela. L'annesso in tal caso dovrà essere ubicato nella zona di minore tutela. Dal computo delle superfici aziendali restano espressamente escluse le aree boscate e comunque le aree non coltivabili.

Gli annessi dovranno:

- rispettare la morfologia architettonica delle strutture semplici in legno;



---

## Ufficio Tecnico

---

- essere impostati su di un unico vano dotato, se inferiore agli 80 mc, ed essere dotati di superficie finestrata inferiore ad 1/8 di quella di pavimento;
- non possedere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- avere copertura realizzata a due falde (capanna) con pendenza non superiore al 30%;
- avere altezza media non superiore a ml. 2,60 (media tra altezza al colmo ed in gronda) nel caso di annessi inferiori agli 40 mc;
- avere altezza media non superiore a ml. 3,00 (media tra altezza al colmo ed in gronda) nel caso di annessi oltre i 40 mc;

Gli annessi non dovranno avere opere di fondazione escluso soltanto le opere di ancoraggio.

Nella localizzazione dei manufatti si dovrà ricercare il rapporto con preesistenze e percorsi consolidati; la disposizione sul terreno dovrà tener conto della morfologia dello stesso.

La installazione sarà comunicata con SCIA; il tecnico abilitato dovrà asseverare la consistenza delle superfici coltivate e la congruenza catastale delle stesse.

Il proprietario, con sottoscrizione autenticata a termini di legge, redatta su modelli forniti dal Comune dovrà:

- indicare i terreni a cui gli annessi sono asserviti;
- indicare le motivate esigenze produttive;
- impegnarsi a non modificare la destinazione d'uso agricola degli annessi;
- impegnarsi a non alienare separatamente dagli annessi le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- corrispondere i diritti di segreteria stabiliti dal Comune relativi alla verifica del rispetto delle condizioni anzidette;
- impegnarsi alla rimozione degli annessi al termine dell'anno solare.

Gli annessi potranno essere mantenuti, al perdurare delle esigenze produttive, con il rinnovo da parte del proprietario della dichiarazione, con sottoscrizione autenticata, con la quale sia confermata la loro indispensabilità; la comunicazione dovrà essere prodotta entro il 31 gennaio su modello fornito dal Comune e corredata dal pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 16 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO E) DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE SPECIALI.**

1. Vedi art. 19 del P.S. per quanto attiene agli assetti diversi da quello urbanistico edilizio.
2. Assetto urbanistico-edilizio.

#### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Per gli interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola si applicano le norme di cui al precedente art.11.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricola sono consentiti gli interventi di trasformazione nei limiti di cui alla disciplina per i nuovi edifici rurali.

In generale per quanto attiene alle destinazioni d'uso, oltre a quelle ammesse all'art. 11 per gli interventi nei vari ambiti di tutela, data la specificità di tale zona, è consentito l'inserimento all'interno del patrimonio edilizio esistente di tutte quelle attività di supporto e di servizio all'esercizio dell'agricoltura in forma specializzata quali centri di ricerca e sperimentazione, uffici di consulenza ed assistenza, centri di promozione dei prodotti, sedi di associazioni di categoria e simili.

**Nuovi edifici** : la costruzione di nuovi edifici è consentita nel rispetto dei seguenti limiti:

- le nuove abitazioni rurali non potranno superare i mq. 200 di superficie utile lorda
- la dimensione degli annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo sarà rapportata alla dimensione del lotto di pertinenza in ragione di un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  pari a 0,7 per le strutture speciali di stoccaggio, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli coltivati nelle aree adiacenti a tale Ambito.
- strutture commerciali, direzionali e artigianali funzionali alla produzione agricola ed alle attività di promozione ed assistenza potranno essere realizzate in ragione di un indice  $U_f$  pari a 0,16.

In presenza di iniziative coordinate e multifunzionali per la realizzazione di complessi di servizio l'Amm.ne potrà richiedere che l'intervento sia subordinato alla definizione di specifico Piano attuativo convenzionato.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 17 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO DEL LIVELLO F) DI DISCIPLINA DELLA RISERVA NATURALE DELLA PENNA**

#### 1. Assetto urbanistico-edilizio

Sono vietate le nuove costruzioni ivi comprese le serre permanenti. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali da realizzarsi *una tantum*.

In caso di trasferimenti di volumi maggiori di 600 mc o che determinino un diverso assetto del lotto preesistente dovrà essere previsto un piano attuativo in cui si evidenzia la compatibilità del progetto e delle nuove destinazioni con gli obiettivi di protezione e valorizzazione della riserva naturale.

E' ammessa per gli I.A.P. purchè rispettino i minimi fondiari così come definiti dal P.T.C.P. di Arezzo, la realizzazione di manufatti precari in legno senza utilizzo di calcestruzzo o quant'altro possa determinare modifiche morfologiche del terreno naturale, per lo svolgimento di attività zootecnica allo stato brado, il cui carico unitario ad ettaro non superi le 0,2 UBA. Tale autorizzazione sarà rilasciata previa presentazione di una relazione asseverante redatta da parte di un professionista abilitato le cui competenze siano specifiche in materia agraria e da cui si evincano i dati economici che dimostrino la prevalenza dell'attività zootecnica.

In tale ambito è ammessa, per aziende agricole, la recinzione di terreni agricoli destinati all'allevamento zootecnico allo stato brado. Le recinzioni dovranno essere costituite da pali in legno infissi nel terreno senza l'ausilio di calcestruzzo per il loro ancoraggio e rete metallica di altezza massima di mt 1.50.

### **ART. 18 - SISTEMA DELLE STRUTTURE DI EQUIPAGGIAMENTO DEL TERRITORIO**

1. Le strutture di equipaggiamento del territorio, così come definite nel P.S., necessitano di tutela, ripristino e valorizzazione.
2. E' fatto divieto della demolizione o alterazione di manufatti storicizzati quali maestà, cappelle, oratori, fontane, lavatoi, pozzi, cisterne, ponti, passerelle, parapetti, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi, targhe segnaletiche, elementi di arredo urbano, alberi monumentali e quanto altro rappresenti testimonianza della presenza dell'uomo nei secoli.
3. Tutti i progetti e le istanze di concessione in conformità a quanto previsto all'art. 2 debbono documentare adeguatamente la eventuale presenza nell'area d'intervento di simili strutture.
4. Il Sindaco potrà prescrivere l'obbligo della manutenzione, del ripristino e della tutela di eventuali strutture di equipaggiamento nell'ambito degli atti di convenzionamento o d'obbligo di cui al citato art.2.

### **ART. 19 - PARCHI TERRITORIALI A VALENZA CULTURALE E RICREATIVA**

1. Il R.U. individua settori del territorio destinati alla sistemazione di Parchi territoriali a valenza culturale e ricreativa promossi dall'Amm.ne comunale sulla base di specifici Progetti anche attraverso forme di concertazione con le proprietà dei terreni. In tali ambiti sono vietate le costruzioni eccetto quelle strettamente funzionali alla fruibilità e gestione delle aree in base alla specifica destinazione.



---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 20 - PARCO AGROURBANO

1. **Assetto urbanistico-edilizio**  
Sono vietate le nuove costruzioni ivi comprese le serre permanenti. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali da realizzarsi *una tantum*.
2. L'ampia porzione di territorio interposta fra le U.T.O.E.U. di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto, è destinata alla formazione di un Parco con caratteristiche miste agrarie ed urbane in chiave di connessione e ricomposizione del sistema insediativo disarticolato e diffuso che caratterizza questo versante del territorio comunale.
3. La articolazione delle funzioni e sistemazioni nonché il sistema dei percorsi e delle relazioni interne sono indicati nella cartografia di Piano Strutturale vigente e nella apposita Scheda programmatica della U.T.O.E.P. Parco Agro-urbano.
4. Dal punto di vista dell'utilizzazione agraria, il Parco è suddiviso in due ampie porzioni rispettivamente definite a "maglia larga" e a "maglia fitta".
  - per le aree a maglia larga, pur non escludendo il recupero di forme tradizionali di agricoltura, sono consentite le colture specializzate ortoflorovivaistiche all'interno delle trame dei campi definiti dai percorsi esistenti purché si realizzino interventi di rinaturalizzazione.
  - per le aree a maglia fitta si dovranno effettuare operazioni di manutenzione e ripristino del Paesaggio tipico dell'agricoltura tradizionale per il valore di testimonianza storico-culturale che esso riveste.
5. I percorsi in entrambe le aree saranno mantenuti non asfaltati e nel loro tracciato attuale, aperti al traffico pedonale e ciclabile, delimitati da siepi campestri. Sono vietate le recinzioni dei campi; dovrà essere mantenuta la rete idrografica esistente.
6. I Programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale, presentati prima dell'adozione del R.U. e per i quali sia già intervenuto il parere favorevole della Amm.ne provinciale sono attuati nel rispetto delle previsioni relative.
7. Per il settore destinato ad attrezzature e servizi di scala comunale si prevedono le seguenti strutture e funzioni:
  - Attività direzionali pubbliche e private (Ufficio postale, Banca, Caserma dei carabinieri, Uffici comunali ecc.)
  - Attività culturali, sociali e ricreative ( Cinema, Auditorium, Centro socio-culturale, ecc.)
  - Attività settore terziario (Bar, Ristorante, Supermercato, ecc.)
  - Strutture per la mobilità ( Parcheggi, Autostazione, Noleggio bici, ecc.)
  - Attrezzature sportive ( Palestra, Campi da Tennis, Piscina coperta ecc.)
  - Attrezzature scolastiche ( Scuola Elementare, ecc.)
  - Area multifunzionale per spettacoli viaggianti, area attrezzata di sosta, parcheggio Caravan
  - Giardini e Parchi pubblici.
8. L'ambito destinato a recepire tali attrezzature è quello indicato in cartografia con apposite simbologie e sarà orientativamente così destinato:
  - 2,5 Ha.c.a destinati ad Attrezzature sportive, Area attrezzata di sosta
  - 6,3 Ha.c.a destinati ad Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse orientativamente così ripartite:
    - 30% per Attrezzature terziarie private e di pubblico interesse
    - 50% per Attrezzature culturali, sociali, direzionali, ricreative compreso sistemazioni a verde per Parchi, Giardini e Parcheggi
    - 20% per Attrezzature scolastiche.
9. L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,10$
  - Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,20$
  - Altezza massima:  $H = 12,00$  ml.
  - Distanze dei fabbricati dai confini e fra loro: come da indicazioni del Piano attuativo
  - Dotazione di Parcheggi: in base al D.M. 1444/68 ed alla normativa regionale per gli insediamenti commerciali di cui ai successivi articoli, e comunque calcolata su una quota non inferiore al 10% del volume.
11. In sede di Piano attuativo le aree ed i volumi per attrezzature potranno essere articolate e distribuite con criteri diversi da quelli indicati pur nei limiti della superficie complessiva attribuita.





---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 21 - AREE A VERDE PRIVATO**

1. Il R.U. individua aree ed ambiti destinati a rimanere liberi dall'edificazione ma organicamente rapportati ai singoli insediamenti. Tali aree sono destinate alla formazione di piazzali, orti, giardini, parchi privati, aree e parcheggi pertinenziali.  
In tali aree è vietata la costruzione di volumetrie destinate ad essere abitate; sono consentite unicamente minime strutture accessorie quali forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi e tutte le strutture di equipaggiamento funzionali alla vita all'aperto e che non possono obiettivamente essere collocate all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono.
2. Nello stabilimento Dimar di Badia al Pino è consentito la realizzazione di un manufatto da adibire a polveriera mediante Piano Attuativo; l'obbligo della redazione del Piano Attuativo è riferito esclusivamente alla realizzazione o all'ampliamento della polveriera.
3. Con apposita simbologia il R.U. indica le aree specializzate per l'organizzazione di Orti condominiali e di vicinato all'interno di tali aree potranno essere realizzati piccoli capanni per la rimessa degli attrezzi in forme aggregate e secondo tipologie unitarie in base a specifici progetti e regolamenti d'uso redatti dall'Amm.ne comunale.  
Il R.U. individua, inoltre, all'interno dei centri storici, con apposita simbologia aree a verde privato aperte all'uso pubblico.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 22 - SISTEMAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI E DI PARTI DI TERRITORIO DEGRADATE.**

1. La qualificazione del paesaggio urbano delle varie frazioni, oltre agli interventi di cui sopra, è anche affidata dal P.S. a specifiche sistemazioni di carattere paesaggistico su aree private interstiziali o di frangia rispetto al Perimetro urbano, ancorché inedificate, ma considerate pertinenti e funzionali nella loro consistenza e suscettività di qualificazione ambientale ad una ritrovata forma e disegno urbani.
2. Per le aree non direttamente interessate da interventi di trasformazione edilizia o fondiaria potranno essere attivate idonee forme di "concertazione" fra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree per interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale secondo le categorie della manutenzione, del ripristino, del rinfoltimento o del nuovo impianto di strutture vegetazionali. Le modalità compositive di tali sistemazioni nonché la scelta delle essenze idonee per ogni situazione saranno oggetto di specifici approfondimenti da parte dell'Amministrazione attraverso la parte gestionale del R.U. e la predisposizione di una specifica normativa che regoli i rapporti con i proprietari delle aree; questi potranno essere chiamati a concordare con il Comune anche interventi di rinfoltimento o nuovo impianto vegetazionale tramite essenze fornite dall'Amm.ne comunale o da essa stessa eseguiti restando invece a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 23 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE ED AGRICOLA INTERNI AL PERIMETRO DELLE U.T.O.E.U.**

- PROTEZIONE DEL PERIMETRO DELLE U.T.O.E.U
- FASCE DI PROTEZIONE:
  - FLUVIALE
  - DEI PERCORSI STORICI
  - DEI PERCORSI ALTERNATIVI

1. All'interno del perimetro delle varie U.T.O.E.U. per gli ambiti di tutela ambientale o quelli a destinazione agricola valgono le corrispondenti norme di cui ai precedenti articoli, nonché le disposizioni di seguito definite:
  - non sono ammesse nuove costruzioni ivi comprese quelle delle aziende agrarie;
  - per gli edifici e manufatti esistenti all'interno dell'area urbana, quando non espressamente disciplinati, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione nell'ambito del volume esistente e la riconfigurazione di quelli accessori e/o incongrui di cui all' art.3, la cui presenza risulti legittima, con le modalità previste per le trasformazioni del patrimonio edilizio di cui all'art.11 in quanto applicabili.
2. I corsi d'acqua ed i percorsi storici o alternativi con le relative fasce di protezione assumono il regime pubblico o privato delle aree ad essi afferenti e gli interventi relativi di manutenzione, ripristino e sistemazione competono ai soggetti pubblici e privati titolari degli interventi di trasformazione.
3. All'interno delle fasce di protezione dei corsi d'acqua e dei percorsi storici o alternativi Sono vietate le nuove costruzioni.
4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di protezione **fluviale** sono consentiti solo interventi di ammessi dalla Legge Regionale di riferimento.
5. Per gli edifici di abitazione esistenti, all'interno delle fasce di protezione dei **percorsi storici ed alternativi**, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia Sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica nei limiti previsti dalle adiacenti zone di Tutela, con le seguenti restrizioni:
  - e le sistemazioni esterne debbono inserirsi correttamente nel contesto circostante, con particolare riferimento alle zone visibili dalle strade;
  - l'ampliamento non deve comportare avanzamento verso il fronte strada;
  - la superficie e/o la volumetria ampliata deve essere esclusivamente destinata alla residenza con l'esclusione di locali accessori.
6. I manufatti precari ed incongrui ancorché condonati eventualmente presenti all'interno delle fasce di protezione di cui al comma precedente potranno essere riconfigurati tramite intervento di ristrutturazione urbanistica, così come previsto all'art.3, che dovrà prevedere la loro nuova collocazione obbligatoriamente all'esterno di tali fasce.
7. **Protezione del perimetro delle U.T.O.E.U.:** nuovi annessi o strutture di servizio per l'agricoltura da realizzare nelle aree adiacenti alle aree urbane dovranno rispettare una distanza di ml. 100 dal perimetro delle U.T.O.E.U. ; nel caso di U.T.O.E. relative a strutture insediative di tipo puntuale classificate come RES tale distanza è ridotta a ml. 50; comunque gli interventi all'interno di tale fascia dovranno prevedere un accurato studio circa la valutazione degli effetti sull'ambito oggetto di salvaguardia. La protezione non opera per gli interventi da realizzarsi da parte degli I.A.P. che prevedano un adeguato inserimento dei nuovi manufatti e per i manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole realizzati con materiali leggeri e senza opere di fondazione.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **CAPO II - DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **ART. 24 - DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI MATRICE STORICA (RES):**

**“RES: recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato “**  
(corrispondente alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68)

1. Comprende gli ambiti interessati da Centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale. Per i Centri e nuclei già oggetto di specifica disciplina a seguito della Variante n. 8 al P.d.F. redatta in applicazione della L.R. 59/80, e sue successive modifiche ed integrazioni, sono confermate le Norme relative salvo le diverse previsioni e prescrizioni contenute nel R.U.
2. In generale il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Assetto del Territorio potrà consentire che le destinazioni d'uso previste nella disciplina della Variante 8 possano essere variate sulla base di criteri di compatibilità ambientale ed architettonica quando queste risultino coerenti con le finalità di recupero e valorizzazione dei Centri storici e del patrimonio edilizio esistente.
3. L'inserimento delle attività diverse dalla residenza sarà comunque valutato ammissibile previa verifica da parte della Commissione assetto del Territorio delle eventuali alterazioni e degli squilibri che queste possono comportare nell'ambiente circostante e sempreché gli interventi risultino compatibili con i caratteri tipologici dell'edilizia tradizionale.
4. Per le aree o i manufatti che il R.U. classifica con la simbologia **RES**, non inseriti all'interno della schedatura, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, nell'ambito delle attuali destinazioni, purché l'intervento si inserisca correttamente nel contesto architettonico, compositivo ed ambientale dei manufatti oggetto di tutela. Questi ultimi interventi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia, laddove istituita; l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di subordinare gli interventi alla preventiva redazione di Piano di Recupero. Nel caso di modifica della destinazione d'uso dovrà essere seguita la procedura di cui al 2° comma del presente articolo.
5. Laddove nella disciplina pianificatoria si legge **“ristrutturazione edilizia D1”** deve leggersi **“ristrutturazione edilizia conservativa”** ai sensi della vigente normativa regionale, di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 135, limitata ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, escluso interventi di recupero dei sottotetti per fini abitativi, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano”.
6. Laddove nella disciplina pianificatoria si legge **“ristrutturazione edilizia D2”** deve leggersi **“ristrutturazione edilizia conservativa”** ai sensi della vigente normativa regionale, di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 135, ivi compresi interventi di recupero dei sottotetti per fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), limitata ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali per:
  - costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
  - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questi risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità abitative, nel rispetto della L.R. Toscana n. 5/2010;
  - ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.
7. La categoria della **“ristrutturazione edilizia D3”** ricomprende intervento di **“ristrutturazione edilizia conservativa”**, di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della L.R. Toscana n. 65/2014, ivi compresi interventi di recupero dei sottotetti per fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), nonché interventi di **“ristrutturazione edilizia ricostruttiva”**, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 1.  
Tale categoria d'intervento è limitata alla realizzazione di opere che comportino anche la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Gli interventi di cui sopra vengono contrassegnati con la lettera "D" e con un indice numerico. La categoria D1 si intende assorbita rispettivamente nella D2 o D3. La categoria D3 non assorbe la D2.
8. La realizzazione di opere ed interventi sottoposti dalle disposizioni regionali a S.C.I.A. o C.I.L., realizzati nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia, se



C.F. e P.I. 00259290518

## **COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA**

SEDE IN BADIA AL PINO (Arezzo)  
(Decorato con medaglia d'oro al Valor Civile)

<http://www.civichiana.it>

---

### Ufficio Tecnico

---

costituita, quando comportano modifiche della sagoma o dei prospetti, ovvero modifiche della destinazione d'uso.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 25 - DISCIPLINA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO**

#### **“ RR: Riqualificazione degli insediamenti residenziali”**

( corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68)

1. Riguarda gli ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale realizzati generalmente dopo il 1950, per i quali sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.
2. In relazione alla loro diversa connotazione sotto il profilo del processo di formazione, dei caratteri tipologici, delle funzioni insediate, si distinguono quattro diverse categorie insediative a cui corrisponde specifica disciplina normativa:  
**RR1:** Tessuti, complessi, manufatti edilizi relativamente storicizzati e consolidati da mantenere sostanzialmente nel loro attuale assetto salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici ed ambientali, adeguamento igienico-sanitario e funzionale.  
**RR2:** Tessuti, complessi, manufatti edilizi sostanzialmente omogenei e compiuti da migliorare sotto il profilo della funzionalità delle attività insediate attraverso anche ampliamento controllato degli edifici e completamento nei lotti liberi.  
**RR3:** Tessuti, complessi, manufatti edilizi caratterizzati da disomogeneità tipologica e funzionale da ristrutturare e riorganizzare sia sotto il profilo edilizio che urbanistico anche tramite interventi di compattazione edilizia ed inserimento di nuove funzioni.  
**RR4:** Nuclei, aggregati, edifici con caratteri pseudo-urbani, posti prevalentemente ai margini del perimetro urbano, da consolidare e migliorare nel loro attuale assetto tramite contenuti ampliamenti o nuove costruzioni nei lotti liberi con basso indice di edificabilità e riconoscimento di funzioni legate all'ambiente rurale.
3. In tali ambiti l'edificazione in via normale avviene con titolo diretto; l'Amm.ne comunale ha comunque la facoltà di richiedere che interventi di un certo rilievo sotto il profilo dimensionale, funzionale ed urbanistico, anche quando non espressamente indicato nella cartografia del R.U., siano subordinati ad un Piano attuativo.
4. Per particolari situazioni di disomogeneità ed incongruità urbanistica il R.U. indica con apposita perimetrazione ambiti organici di ristrutturazione e riorganizzazione urbanistico-edilizia da gestire tramite un Piano attuativo e la procedura del Comparto così come disciplinata dal P.S. L'obbligo del Piano attuativo in tali comparti vige soltanto se in presenza di interventi di nuova costruzione su lotti liberi, di sostituzione di immobili importanti non più utilizzati e degradati (escluso i piccoli manufatti accessori della residenza), di inserimento di nuove funzioni che comportano aggravio urbanistico e modifica significativa dei preesistenti rapporti ambientali. I limiti del Comparto possono essere meglio precisati o articolati in unità d'intervento più piccole sulla base delle proposte presentate dai soggetti attuatori e valutate congrue per dimensione ed organicità dal Consiglio comunale previo parere della Commissione Assetto del Territorio.
5. In tutti gli altri casi si applicano le norme relative ai vari sistemi insediativi tramite intervento di tipo diretto.
6. Nel caso di interventi con Piano attuativo, l'indice di utilizzazione fondiaria Uf potrà essere incrementato fino ad un massimo del 25% in più ed il numero dei piani abitabili aumentato di uno rispetto ai parametri previsti nelle norme relative ai vari sistemi insediativi.
7. Nell'attuazione dei Piani attuativi di cui sopra è fatto obbligo della sistemazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche previste eventualmente in cartografia e comunque quelle minime indicate nelle norme che regolano i singoli sistemi insediativi.
8. Per le strutture accessorie ed i manufatti incongrui di pertinenza delle singole unità edilizie e precari di cui all'art.3 di nessun valore architettonico, di cui è richiesta la riqualificazione, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione urbanistica in quanto finalizzato al miglioramento degli assetti edilizi ed ambientali.
9. La congruità degli interventi su ambiti classificati RR, eseguiti da parte di aziende agricole o agricoltori a titolo principale, deve essere verificata sulla base delle prerogative e procedure della normativa regionale per le zone agricole e delle norme del R.U. da essa discendenti.
10. In considerazione della spiccata vocazione 'residenziale' degli ambiti RR, al fine di evitare disagi ai residenti e dubbi interpretativi, è vietato insediare attività insalubri così come definite dalla vigente normativa. Per quelle già insediate potranno essere previsti soltanto minimi interventi di adeguamento



C.F. e P.I. 00259290518

## **COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA**

SEDE IN BADIA AL PINO (Arezzo)  
(Decorato con medaglia d'oro al Valor Civile)

<http://www.civichiana.it>

---

### Ufficio Tecnico

---

limitati alla manutenzione straordinaria o all'adeguamento dei servizi tecnologici, purché non costituiscano ampliamento o aggiunta alla unità immobiliare.



---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 26 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR1

1. **Tipo di intervento edilizio:** sono ammessi interventi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali. di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia conservativa
  - interventi pertinenziali.Per la individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla normativa vigente.
2. **Parametri ed indici edilizi:** per gli interventi di ristrutturazione ammessi valgono i seguenti indici e parametri:
  - altezza massima degli edifici: ml. 7,00 salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
  - distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
  - distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00
  - distanza dai confini privati in caso di ampliamento di immobili esistenti: come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture.
  - distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche, anche di progetto: ml. 5,00
  - distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della strada
3. **Destinazioni d'uso:** all'interno dell'ambito interessato dal sistema insediativo di tipo RR1 sono consentite attività compatibili con la prevalente destinazione residenziale quali artigianato di servizio e di tradizione, piccolo commercio, attività direzionali, ricreative e di ristoro, piccola ricettività a carattere familiare.





---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 27 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR2

1. **Tipo di intervento:** le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare il carattere tipologico prevalente dell'edilizia residenziale a villette o edifici a carattere mono-bifamiliare a due piani.  
Sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia ed urbanistica
  - nuova costruzionePer la individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla normativa vigente.
2. **Indici e parametri edilizi:** le trasformazioni edilizie dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,65$
  - Altezza massima: ml.8,00
  - Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
  - Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00
  - Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di immobili esistenti: come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture.
  - Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche, anche di progetto: ml. 5,00
  - Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze dei nuovi manufatti non potranno essere superiori rispetto a quelle degli edifici limitrofi e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogenizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione Edilizia comunale, se costituita.
4. **Destinazioni d'uso:** tali ambiti sono caratterizzati dalla quasi esclusiva destinazione residenziale. Solo per i locali eventualmente esistenti con destinazione non residenziale al momento della adozione del R.U. è consentito l'inserimento di piccole attività di artigianato di servizio, piccolo commercio, uffici, studi professionali a condizione che non comportino aggravio urbanistico e non determinino alterazione degli specifici caratteri residenziali dei contesti.



---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 28 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR3

1. **Tipo di intervento:** sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia ed urbanistica
  - nuova costruzionePer la individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla normativa vigente.
2. **Indici e parametri edilizi:** le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare i seguenti parametri ed indici:
  - $U_f = 1,00$
  - Altezza massima: ml. 11,00 per i centri di pianura ( Luoghi 1 e 3) - ml. 8,00 per quelli di collina (Luoghi 2,4,5,6,7)
  - Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
  - Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml.5
  - Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di immobili esistenti: come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture.
  - Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche, anche di progetto: ml. 5,00
  - Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogenizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione edilizia comunale, se costituita.
4. **Destinazione d'uso:** oltre alla destinazione residenziale, che deve essere comunque garantita come paritaria rispetto ad altre funzioni, sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico. L'inserimento o la realizzazione di funzioni non residenziali non potrà comunque comportare una utilizzazione in termini di superficie utile lorda superiore al 50% di quella complessiva all'interno dell'ambito di intervento.
5. **Standards urbanistici:** negli interventi di nuova edificazione dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico nelle seguenti quantità:
  - a) spazi di parcheggio pubblico:
    - per destinazioni artigianali e simili: mq.4,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie fondiaria
    - per destinazioni direzionali e simili: mq. 40 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento
    - per destinazioni commerciali nei limiti previsti dai successivi articoli per gli insediamenti commerciali;
  - b) spazi di verde pubblico:
    - per destinazioni artigianali e simili: mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria
    - per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq. 10 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimentoLe aree a tal scopo destinate concorreranno comunque alla utilizzazione dell'Uf.



---

## Ufficio Tecnico

---

### ART. 29 - NORME PER GLI INTERVENTI DI TIPO RR4

1. **Tipo di intervento:** sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia ed urbanistica
  - nuova edificazionePer la individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla normativa vigente.
2. **Indici e parametri edilizi:** le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare i seguenti parametri ed indici:
  - $U_f = 0,5$
  - Altezza massima: ml.7,20
  - Distanze dei fabbricati fra loro: ml.10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
  - Distanze dei fabbricati dai confini privati: ml.5,00
  - Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di immobili esistenti: come da Codice civile purchè non si realizzino finestre o aperture.
  - Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche, anche di progetto: ml.5,00
  - Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti ovvero come da Codice Civile fatte salve le Norme del Codice della Strada.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogenizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione Edilizia comunale, se costituita.
4. La riqualificazione dei volumi accessori incongrui, purchè legittimamente realizzati ovvero condonati, di cui all'art.3 potrà anche avvenire tramite la realizzazione di manufatti separati dall'edificio principale e non necessariamente a questi relazionati per permettere lo svolgimento delle particolari funzioni legate al carattere misto agro-urbano degli insediamenti.
5. **Destinazioni d'uso:** la residenza potrà essere integrata con funzione di servizio dei contesti agricoli adiacenti attraverso l'inserimento di piccole attività artigianali a carattere familiare, piccolo commercio di prodotti dell'agricoltura, attività di ristorazione.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 30 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA - RP1:-**

#### **“ RP1: Riqualificazione insediamenti produttivi.”**

(corrispondente alla zona omogenea “D” del D.M. 1444/68)

1. Riguarda gli ambiti totalmente o parzialmente edificati con destinazione produttiva; oltre agli interventi di nuova edificazione a completamento delle aree disponibili sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
2. Al fine di garantire una adeguata dotazione di infrastrutture e servizi in determinati contesti nati spontaneamente e /o particolarmente degradati l'Amm.ne comunale potrà promuovere o chiedere ai privati che nuovi interventi siano regolati in base a Piani attuativi convenzionati.  
Sono sempre sottoposti a Piano Attuativo gli interventi che prevedano:
  - la suddivisione in più di due unità immobiliari di quelle che, al momento della approvazione del Regolamento Urbanistico, avevano una superficie superiore a 1000 mq.;
  - la realizzazione, anche mediante cambio di destinazione, di attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita superiori a 150 mq.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - impianti artigianali e industriali
  - servizi alla produzione
  - attività commerciali
  - servizi di ristoro
  - direzionale.
4. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa di superficie utile lorda non superiore a mq. 180 per ogni impianto produttivo ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
5. L'edificazione sarà regolata in base ai seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 1,00$
  - Altezza massima. H = 10,00 ml. nei Centri di pianura (Luoghi 1 e 3) – ml. 8,00 in quelli di collina (Luoghi 2,4,5,6,7). Non si computano nell'altezza ciminiere, camini, antenne volumi tecnici speciali ed affini.
  - Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
  - Distanza dei fabbricati dai confini: ml. 5,00
  - Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le norme del Codice della strada.
6. Nel caso di interventi unitari tramite Piano attuativo si dovrà ricercare una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi e verde pari ad almeno il 10% della superficie complessiva dell'area interessata; le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque alla utilizzazione dell'Uf.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 31 - NORME PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PARTICOLARI : RP3**

1. Le presenti Norme regolano gli interventi su aree per impianti produttivi "particolari" che per la natura delle attività determinano forte impatto paesaggistico ed ambientale e necessitano quindi di essere adeguatamente organizzate, qualificate e consolidate in assetti ottimali.  
Le aree interessate sono:
  - a) quella ai piedi della collina di Tuori per attività speciali quali confezionamento di conglomerati, rottamazione, deposito Caravan, depositi attrezzature e materiali di imprese edili e simili
  - b) quella per il deposito e la commercializzazione di materiali per l'edilizia della ditta Avanzati in località Gricena
2. Per tutti gli impianti vige l'obbligo di realizzare una adeguata schermatura verde lungo il perimetro dell'ambito classificato RP3 tramite piante di alto fusto a rapido accrescimento e di qualificare i manufatti edilizi (escluso strutture e macchinari strettamente legati alle lavorazioni) in forme compiute, con materiali e coloriture idonee e dotati di minimo decoro architettonico.
3. Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti attuali dovranno essere convenzionati e regolati sotto il profilo delle sistemazioni per la riduzione dell'impatto paesaggistico e per quelli relativi alle compatibilità igienico-ambientali.
4. Per le aree di cui al punto a) ai fini della edificazione valgono i parametri e gli indici che seguono:
  - $U_f = 0,30$
  - Altezza massima ( escluso volumi tecnici, torri e strutture di lavorazione): ml.8,00
  - Distanza dei fabbricati fra loro: ml.10
  - Distanza dei fabbricati dai confini interni all'ambito RP3: ml. 5,00
  - Distanza dalle strade e dai confini esterni dell'ambito RP3 : ml.10
5. Per le aree di cui al punto b) l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,5$
  - Altezza massima: ml. 8,00
  - Distanza dei fabbricati fra loro: ml.10
  - Distanza dei fabbricati dai confini: ml. 5,00
  - Distanza dalle strade: ml.10



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 32 - NORME PARTICOLARI PER LO STABILIMENTO DELLA DITTA CHIMET: RP4**

1. In applicazione delle previsioni del vigente P.S., le Norme del R.U. perseguono la finalità della riqualificazione edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica dello stabilimento della ditta Chimet nonché l'adeguamento igienico-sanitario e la messa in sicurezza degli impianti a tutela delle maestranze e dell'ambiente circostante. Per tale adeguamento, essenzialmente demandato a specifici Organi competenti in materia, per quanto di competenza della strumentazione urbanistica si dettano le seguenti prescrizioni:
2. Ogni istanza di concessione o autorizzazione per eseguire lavori di ristrutturazione, ammodernamento, ampliamento è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano generale di risanamento ambientale e di riqualificazione paesaggistica che interessi le aree scoperte ed il perimetro dell'area di impianto nonché la "fascia di protezione ambientale" circostante così come indicato in cartografia. Tale intervento dovrà essere regolato, previo protocollo d'intesa fra la Ditta, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti territoriali interessati, con specifico atto di convenzionamento; quest'ultimo dovrà indicare modalità e tempi per le esecuzioni delle opere e sistemazioni del Piano di risanamento e fornire idonee garanzie circa la loro effettiva realizzazione.
3. Il Piano attuativo di cui sopra definirà i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici con riferimento a quelli previsti per gli interventi di riqualificazione sul sistema insediativo a destinazione produttiva.
4. Sono consentiti interventi necessari alla ottimizzazione degli attuali impianti per il miglioramento della sicurezza dell'ambiente interno ed esterno, per migliorare le condizioni di lavoro ed adeguare le superfici destinate ad uffici, nonché per qualificare l'immagine complessiva dei manufatti riducendone l'impatto visivo tramite la creazione di una adeguata veste esteriore.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 33 - RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AGGREGATI DI EDILIZIA DIFFUSA: RED**

1. Comprende realtà insediative non compiutamente strutturate, esterne o marginali rispetto all'ambito urbano propriamente detto, dove convivono assetti diversi sotto il profilo della qualità edilizia, dei caratteri tipologici, delle funzioni insediate, dell' uso delle aree scoperte, dei manufatti principali spesso incoerenti fra loro. Tali insediamenti necessitano di interventi di miglioramento complessivo della qualità e della funzionalità dell'edilizia tramite modesti adeguamenti degli edifici esistenti, calibrate nuove volumetrie per la strutturazione ed il consolidamento dell'insediamento, l'inserimento di minime infrastrutturazioni e l'innalzamento della qualità ambientale complessiva.
2. La cartografia del R.U. individua con apposita perimetrazione gli ambiti interessati, che comprendono:
  - edifici ed aree classificate in base alla loro diversa specificità e regolati dal punto di vista delle trasformazioni edilizie ognuno in base alle singole corrispondenti Norme del R.U.;
  - uno o più ambiti deputati a recepire nuove superfici utili lorde per un massimo del 10% di quelle esistenti al momento dell'approvazione del P.S. vigente, ivi comprese quelle dei manufatti condonati;
  - l'individuazione di aree per la dotazione di spazi per verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico.
3. L'attuazione di tali ambiti è demandata a Piani attuativi convenzionati di iniziativa privata attraverso l'istituto del Comparto edificatorio così come disciplinato nell' ordinamento vigente e nelle N.T.A del vigente P.S. Quest'ultimo potrà proporre anche una articolazione interna diversa da quella del R.U. fermi restando i limiti edificatori di cui ai successivi articoli e l'unitarietà degli interventi di nuova costruzione; tale facoltà riguarda anche proposte di localizzazione della quota del 10% di nuova edificazione diverse da quelle indicate dal Piano ovvero di individuazione dell'ambito di localizzazione di tale quota ove non specificato dal Piano.
4. Per la perequazione dei diritti edificatori relativi alla quota del 10% i soggetti attuatori faranno riferimento alle diverse quote di apporto al Comparto derivanti dai relativi imponibili catastali.
5. In mancanza del Piano attuativo sono comunque consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, urbanistica ed addizione volumetrica delle unità abitative esistenti al momento dell'adozione del P.S. fino ad un massimo di mq. 170 di superficie utile lorda; le superfici accessorie conseguenti tali adeguamenti saranno di pari entità e strettamente funzionali agli stessi e non saranno conteggiate quale SUL così come quelle delle scale.
6. In relazione alla collocazione rispetto ai contesti urbani di riferimento si distinguono quattro tipologie di insediamenti:
  - sistema degli aggregati di edilizia diffusa a prevalente carattere residenziale in ambito suburbano **RED-a** e cioè Tribbio e Malpertuso nella frazione di Viciomaggio; le villette lungo via del Sembolino in prossimità dello stabilimento Corsini; l'insediamento nastriforme di via dei Boschi fra Pieve al Toppo e Badia al Pino; gli edifici ai piedi della collina di Tuori.
  - sistema degli aggregati di edilizia diffusa a carattere misto in ambito extraurbano **RED-b** e cioè: le Casacce nei pressi della frazione di Viciomaggio; Il colle, il Vetraio, Poggio Basso, Casali, Le Capannacce nei pressi della frazione di Tegoletto; Poggio Cuculo, Matroia nei pressi di Badia al Pino; La Bandita e Gricena nei pressi di Ciggiano.
  - sistema degli aggregati di edilizia diffusa a prevalente carattere residenziale in ambito suburbano **RED-c** e cioè Pieve a Maiano e Spioano.
  - sistema degli aggregati di edilizia diffusa a carattere misto agro-urbano in ambito **RED-d** prevalentemente dislocati all'interno del Parco agro urbano.
7. Per gli ambiti interessati da aggregati di edilizia diffusa **RED** valgono le norme delle singole categorie per la riqualificazione dell'edilizia (RR1, RR2, RR3, RR4) attribuite, così come definite nei corrispondenti articoli del R.U., con esclusione dell'applicazione degli indici edificatori in esse previsti.
8. Per gli ambiti interessati da aggregati di edilizia diffusa in ambito suburbano **RED-a** sono consentite tutte le destinazioni delle diverse categorie d'intervento (RR1-RR2-RR3-RR4) attribuite; in ambito extraurbano **RED-b** sono ammesse tutte le destinazioni previste per le varie categorie di riqualificazione dell'edilizia attribuite con esclusione di quelle per attività direzionali; le funzioni commerciali ed artigianali eventualmente insediabili dovranno essere compatibili sotto il profilo dimensionale e qualitativo con il carattere dei contesti extraurbani e con i manufatti dove vanno ad inserirsi.
9. Negli ambiti **RED-c** e **RED-d** gli interventi sono limitati alla riqualificazione edilizia, in relazione alla categoria d'intervento attribuita, con esclusione degli interventi derivanti dalla applicazione degli indici



C.F. e P.I. 00259290518

## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

SEDE IN BADIA AL PINO (Arezzo)  
(Decorato con medaglia d'oro al Valor Civile)

<http://www.civichiana.it>

---

### Ufficio Tecnico

---

edificatori nonchè degli incrementi di volume derivanti dalla applicazione di quanto previsto ai commi 2°, 3° e 4° del presente articolo.

10. In ogni caso sia negli ambiti **RED-a** che **RED-b** l'inserimento di funzioni non residenziali non potrà superare il 30% in termini di superficie utile lorda dell'intera capacità insediativa all'interno dell'ambito di intervento.





---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 34 - PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE**

1. L'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione per la residenza, le attività produttive e le attrezzature private dovrà sempre avvenire tramite Piano attuativo preventivo esteso all'intero Comparto così come individuato nelle Cartografie di Piano; per la disciplina del Comparto si fa riferimento all'art.8 delle N.T.A. del P.S.
2. All'interno dell'apparato previsionale e normativo di ogni Luogo sono allegate Schede-norma contenenti, oltre l'individuazione del Comparto per l'ambito interessato, i parametri, gli indici e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi.
3. Le previsioni delle Schede-norma e degli Schemi progettuali di massima potranno essere variati in sede di presentazione di Piano attuativo tramite proposte alternative purchè organicamente concepite e fermo restando lo schema viario, le tipologie edilizie, i criteri per l'inserimento ambientale e la sistemazione di carattere paesaggistico.
4. Per tutte le Unità d'intervento o di trasformazione-riqualificazione urbana ed ambientale, al fine di garantire una corretta informazione preventiva al cittadino fornendo una chiara indicazione dell'interesse pubblico insito nell'intervento nonchè realizzare una semplificazione delle procedure garantendo un più rapido esame ed approvazione degli interventi, l'Amm.ne comunale oltre alle Norme specifiche contenute nel R.U., prima della presentazione dei Piani attuativi potrà fornire, ove richiesto, una Scheda di indirizzo metaprogettuale contenente indirizzi, prescrizioni, vincoli e suggerimenti per gli interventi sotto il profilo urbanistico, edilizio ed ambientale dopo aver registrato le esigenze le motivazioni e gli orientamenti dei soggetti attuatori.
5. L'Amm.ne comunale con specifico atto deliberativo previo parere della Commissione Assetto del Territorio, su richiesta motivata dei proprietari delle aree, potrà consentire la suddivisione di un Comparto in unità d'intervento più piccole purché quest'ultime risultino congrue in termini dimensionali e organicamente concepite. Analogamente potrà consentirsi l'aggregazione di più Comparti in unità più grandi.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 35 - NORME GENERALI PER LE UNITA' INSEDIATIVE RESIDENZIALI: U.I.R**

(corrispondenti alla zona omogenea "C" del D.M. 1444/68)

1. Oltre alla prevalente destinazione residenziale potranno ammettersi all'interno delle unità insediative altre funzioni compatibili con la residenza con finalità di rivitalizzazione di contesti sulla base delle specifiche indicazioni contenute nelle Schede che all'interno dell'apparato previsionale e normativo del R.U. previsto per ogni Luogo dettagliano gli interventi di nuova urbanizzazione.
2. Le destinazioni diverse dalla residenza ammesse sono:
  - commerciale
  - artigianato di servizio (lavanderia, parrucchiere, riparatore elettrodomestici, sarto e simili)
  - direzionale
  - ricreative
  - di ristoro
  - sociali
  - culturali
  - sanitarie (studi medici, fisioterapisti, ecc.)
3. Fatte salve le eventuali maggiori dotazioni previste negli Schemi o nelle Schede delle singole Unità d'intervento è fatto obbligo del rispetto delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:
  - a) spazi di sosta e parcheggio pubblico:
    - nei limiti previsti dalla vigente normativa e dai precedenti articoli;
  - b) spazi di verde pubblico:
    - per le destinazioni residenziali: mq. 5,00 per ogni abitante
    - per le destinazioni artigianali: mq. 3,00 per ogni 100 mq. di superficie territoriale
    - per tutte le altre destinazioni: mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda.
4. **Distanze:** valgono le indicazioni dei piani attuativi per quanto attiene alla distanza dei fabbricati dagli spazi pubblici, dalle strade e dai confini con le seguenti limitazioni:
  - fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non dovrà mai essere inferiore a ml.10,00;
  - nel caso di edifici con altezze diverse la distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml.10,00



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 36 - NORME GENERALI PER LE UNITA' INSEDIATIVE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: U.I.P**

(corrispondenti alla zona omogenea "D" di cui al D.M. 1444/68)

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - impianti artigianali
  - impianti industriali
  - servizi alla produzione
  - spazi espositivi
  - depositi e magazzini
  - servizi di ristoro
  - attività commerciali in misura non superiore al 40% in termini di superficie utile lorda complessiva della intera capacità insediativa.
2. In ogni caso la quota destinata ad attività artigianale ed industriale non potrà scendere al di sotto del 60% in termini di superficie utile lorda complessiva prevista in base all'intera capacità insediativa di zona.
3. Quando non espressamente diversamente indicato nelle Schede-norma di dettaglio dei singoli interventi, non sono ammesse abitazioni.
4. Fatte salve le eventuali maggiori dotazioni previste nelle singole Schede delle U.I. è fatto obbligo del rispetto delle seguenti quantità minime di spazi pubblici:
  - a) spazi di sosta e parcheggio pubblico:
    - nei limiti previsti dalla vigente normativa e dai precedenti articoli;
  - b) spazi di verde pubblico:
    - per destinazione produttiva: mq. 2,00 per ogni 100,00 mq. di superficie territoriale
    - per altre destinazioni: mq. 20,00 per ogni 100,00 mq. di superficie utile lorda.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 37 - UNITA' INSEDIATIVE DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI**

1. Per le Unità insediative derivanti dal precedente Strumento urbanistico attuate o da completare, il R.U. conferma la disciplina dei relativi Piani attuativi e delle successive modifiche ed integrazioni.
2. Nel caso di interventi non ultimati, su aree i cui Piani attuativi non siano confermati dal Regolamento Urbanistico o relative varianti e risultino decaduti, è consentita l'attuazione degli interventi assentiti nell'ambito dei titoli autorizzativi già rilasciati ed in corso di validità, limitatamente al periodo di validità degli stessi.
3. Le previsioni inserite in Piani attuativi, che non abbiano avuto attuazione entro il termine di validità degli stessi, e che non siano riconfermate, diventano inefficaci, ai sensi dell'art. 110, comma 3 della L.R. Toscana n. 65/2014 e sue successive modifiche ed integrazioni. Per tutti gli ambiti interessati da Piani attuativi vigenti e confermati negli elaborati cartografici di Regolamento Urbanistico, , continuano ad applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici vigenti all'epoca dell'approvazione.



---

**Ufficio Tecnico**

---

**CAPO III - NORME PER IL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI****ART. 38 - RELAZIONI, MOBILITA', FRUIBILITA' TERRITORIALE**

1. Il P.S. vigente individua tre fondamentali tipologie di strutture relazionali all'interno del territorio. Esse sono:
  - **strutture storico-ambientali** quali percorsi antichi o di connessione, corsi d'acqua, sistemi vegetazionali antichi o di nuovo impianto la cui disciplina è già definita all'interno del sistema ambientale
  - **strutture per la mobilità** quali strade carrabili e pedonali, piazze, parcheggi, la ferrovia, il trasporto pubblico su gomma.
2. - **strutture per la fruibilità e valorizzazione del territorio** quali attrezzature e servizi pubblici di scala comunale, i Parchi e le aree verdi attrezzate. In particolare, le invariati del primo alinea, se facenti parte di specifiche Unità insediative o d'intervento, saranno soggette a modalità di manutenzione, ripristino, nuovo impianto frutto degli atti di convenzionamento; oppure potranno essere oggetto di interventi di recupero, valorizzazione o impianto sulla base di prescrizioni specifiche contenute nei singoli atti concessori così come previsto all'art. 2 delle presenti N.T.A.  
In generale valgono le limitazioni previste dal P.S.; nuove infrastrutture o nuove tratte in variante a quelle esistenti all'interno degli ambiti di tutela ovvero relative a percorsi di valenza storica potranno essere ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza, per la sicurezza antincendio ovvero per eliminare situazioni di pericolo per la circolazione veicolare. Il tratto dismesso di tali viabilità dovrà in ogni caso essere mantenuto nella configurazione geometrica e paesaggistica originaria consentendone la fruibilità pedonale.
3. Norme specifiche per le strutture viarie  
Per le strutture viarie di cui al punto 2 oltre alle indicazioni dell'apparato previsionale e delle Norme successive del R.U. si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - A) Strutture viarie esistenti:** obbligo dell'inserimento di adeguato marciapiede non inferiore a ml. 1,50 quando possibile, in tutte le strade comprese all'interno dell'ambito urbano e suburbano; riqualificazione delle stesse tramite creazione di alberature ove possibile e la sistemazione di elementi di arredo urbano.
  - B) Strutture viarie di previsione:** la realizzazione di nuove viabilità dovrà prevedere idonei interventi di contestualizzazione e di inserimento paesaggistico tramite la formazione di ampi marciapiedi, di fasce verdi laterali alberate e la sistemazione di elementi di arredo urbano. Nello studio dei tracciati dovrà essere rispettata la configurazione morfologica del territorio, le preesistenze storiche, ambientali e vegetazionali eventualmente presenti; eventuali scarpate dovranno sempre essere ricoperte da manto erboso e da essenze arbustive e cespugliose autoctone; l'impatto dei manufatti in cemento armato dovrà essere annullato con idonei trattamenti delle superfici a vista.
4. Le nuove strade carrabili vengono così suddivise e dimensionate in relazione alla loro diversa valenza funzionale-ambientale ed in relazione alla classificazione operata con il P.S.
  - a) Strada urbana di quartiere con funzione di circonvallazione dei Centri urbani: si dovranno rispettare le seguenti misure geometriche minime:
    - tipo 1- ml. 7,00 o 8,00 di carreggiata - ml. 2,00 di marciapiede + 4,00 ml. di verde
    - tipo 2 - ml. 7,00 " - ml. 2,00 di marciapiedeLa fascia laterale di ml. 4,00 sarà destinata a ricevere eventuale pista ciclabile inserita in idonea sistemazione a verde.
  - b) Strada di valenza locale o di servizio ai nuovi insediamenti:
    - tipo 1: ml. 7,00 di carreggiata - ml. 2,00 di marciapiede
    - tipo 2: ml. 6,50 di carreggiata - ml. 2,00 di marciapiede
  - c) Strada locale minore: ml. 7,00 di carreggiata - marciapiede di ml. 1,50
  - d) Tracciato minore di connessione:
    - ml. 5,00 - banchina di ml. 0,50
  - e) Percorso pedonale autonomo:
    - ml. 3,00
  - f) Pista ciclabile:



---

## Ufficio Tecnico

---

- ml. 3,00
5. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici o privati si dovranno rispettare i seguenti parametri:
- dimensioni dello stallo ml. 2,50 x 5,00
  - dimensione della corsia di disimpegno ml. 6,00
  - dimensioni del tratto in piano in uscita da rampe di garage prima dell'immissione su strada pubblica: ml. 4,50
6. La realizzazione della fascia laterale di verde è sempre obbligatoria per le strade di tipo a); negli altri casi solo se espressamente indicata nelle tavole di Piano con apposita grafia.  
In ogni caso per la progettazione esecutiva delle strade e dei parcheggi si dovranno rispettare le specifiche Norme tecniche fissate dal C.N.R., dall'ANAS e dall'Amm.ne provinciale.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 39 - DISCIPLINA PER LE UNITA' DI INTERVENTO PER ATTREZZATURE PUBBLICHE.** (corrispondenti alla zona "F" del D.M. 1444/68)

1. Il R.U. oltre alla previsione di spazi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse all'interno delle varie Unità insediative, individua apposite aree destinate ad Attrezzature e Servizi di interesse generale. In base alle loro diverse caratteristiche funzionali tali aree vengono distinte e dotate di una specifica disciplina normativa, definita negli articoli che seguono.
2. Gli interventi sono di norma realizzati, oltre che dall' Amm.ne comunale, anche da altri Enti pubblici, religiosi o da Amministrazioni dello Stato. Potranno essere consentiti interventi anche da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio comunale sulla base di un Progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizio dell'area interessata. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere Convenzione o Atto d'obbligo con il quale si impegnano tra l'altro a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico. Il Comune avrà comunque facoltà di non accogliere le istanze dei privati e di gestire in proprio l'utilizzazione delle aree.
3. Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti Progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura. Tale progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali strada, piazza, parco ecc. e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.
4. Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale così come quelli per attività comunitarie dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente al fine di garantire la piena fruibilità da parte di soggetti portatori di handicap.
5. Per interventi considerati più significativi, per collocazione e per dimensione, il R.U. individua l'ambito organico della Unità d'intervento (U.I.) tramite perimetrazione e indicazione della disciplina degli interventi attraverso apposita Scheda-norma.
6. Il complesso delle Attrezzature pubbliche (AP) viene così articolato:
  - **AP1:** Aree per interventi di sistemazione a verde e qualificazione del suolo pubblico
  - **AP2:** Aree per attrezzature sportive
  - **AP3:** Aree per attrezzature scolastiche sociali, sanitarie, culturali, direzionali, militari ecc.
  - **AP4:** Aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di pubblici servizi
  - **AP5:** Aree per attrezzature religiose
  - **AP6:** Aree per attrezzature ed impianti ferroviari e strutture per la mobilità
  - **AP7:** Aree per attrezzature cimiteriali
  - **P :** Aree per Parcheggi
7. L'edificazione degli interventi nel settore delle attrezzature pubbliche, salvo specifiche diverse indicazioni contenute nelle Schede relative alle Unità d'intervento, avverrà direttamente senza il rispetto di particolari indici e parametri e sarà regolata in base alle esigenze funzionali, alle Normative tecniche specifiche di ogni singola categoria di opera e, più in generale, dalle leggi in materia di Opere Pubbliche.
8. Dovranno in ogni caso essere sempre salvaguardati i valori ambientali e paesaggistici degli ambiti interessati sotto il profilo delle altezze e dei manufatti nonché per quanto attiene all'uso di materiali, coloriture, sistemazioni a verde delle aree di pertinenza; tale condizione dovrà essere attentamente rispettata anche per gli interventi per attrezzature tecnologiche e per impianti di pubblici servizi.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 40 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA SISTEMAZIONE A VERDE E PER LA QUALIFICAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO: AP1**

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico secondo una concezione unitaria intendendo le varie sistemazioni a verde come effettivo spazio qualificato in senso formale e reso fruibile in una logica di continuità delle varie strutture in cui si articola.
2. Le strutture che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:
  - fasce verdi di ambientazione delle viabilità di nuovo impianto o di riqualificazione che devono sempre essere previste nei progetti esecutivi indipendentemente dal soggetto attuatore secondo le indicazioni riportate in cartografia.
  - quinte di verde e sistemi di verde di tipo lineare a protezione di determinati insediamenti, o particolari infrastrutture per riduzione dell'impatto paesaggistico e qualificazione degli interventi urbanistici
  - interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate
  - interventi di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione ripariale di corsi d'acqua.
  - piazze e giardini pubblici o spazi di relazione caratterizzati anche in senso misto come piazze-giardino ornamentali
  - parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del R.U., vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico
  - aree per il giuoco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie
  - parchi urbani
  - aree multifunzionali per spettacoli viaggianti, grandi manifestazioni all'aperto, sosta per Caravan
  - percorsi pedonali e ciclabili storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano
3. Il R.U. tramite apposite simbologie individua in Cartografia le diverse caratterizzazioni delle aree interessate all'interno del complesso delle sistemazioni sul suolo pubblico di ogni U.T.O.E. il cui codice identificativo generale **AP1** per difficoltà di rappresentazione viene omesso. La modifica delle diverse destinazioni nell'ambito di quelle sopra elencate potrà avvenire senza che ciò costituisca variante al R.U. e purché non si riducano gli standard previsti per legge.





---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 41 - NORME GENERALI PER LE UNITA' INSEDIATIVE PER ATTREZZATURE PRIVATE (corrispondenti alla zona "F" del D.M. 1444/68)**

1. Il R.U. individua ambiti del territorio deputate al consolidamento o all'insediamento di attrezzature private di pubblico interesse. Tali attività potranno essere previste aggregate fra loro ovvero a quelle di competenza pubblica secondo le indicazioni contenute nelle tavole di piano.
2. L'attuazione dei nuovi interventi dovrà sempre avvenire previa approvazione di Piano attuativo convenzionato. Eventuali altri interventi successivi all'impianto dell'attrezzatura, che non incidano sugli standard previsti, potranno essere autorizzati con titolo diretto, previo parere favorevole da parte del Consiglio Comunale.
3. Secondo la diversa specificità ogni U.I. viene così identificata
  - **A8:** Aree per attività ricreative e sportive
  - **A9:** Aree per attività di ristoro, promozione e commercializzazione prodotti tipici
  - **A10:** Aree per attività ricettive e di ospitalità
  - **A11:** Aree per attività commerciali, artigianali di servizio, direzionali.
  - **A12:** Aree per impianti di distribuzione di carburanti e servizi legati alla mobilità
  - **A13:** Aree per attrezzature ed impianti sportivi
4. Salvo diversa specifica indicazione nelle Schede di dettaglio dei singoli interventi nell'edificazione in generale dovranno rispettarsi i seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 1,00$  per gli interventi di cui alle attrezzature **A11**
  - $U_f = 0,35$  per gli interventi relativi alle attrezzature **A9** e **A10**
  - $U_f = 0,15$  per gli interventi relativi alle attrezzature **A12**
  - Altezza massima:  $H = ml.8,00$  per i Centri di collina (Luoghi 2,4,5,6,7) -  $10,50$  per quelli di pianura (Luoghi 1e3)
5. Negli ambiti destinati alle attrezzature A è consentito l'inserimento della destinazione residenziale in funzione di servizio della attività sopra indicate esclusivamente a beneficio dei soggetti che gestiscono le stesse e purché questa non superi il 20% della superficie utile lorda complessiva.
6. Per i nuovi interventi, oltre ad una quota di parcheggi a stretto servizio dell'edificio pari a  $10\text{ mq}$  per ogni  $100\text{ mc}$  di volume edificato, si dovranno garantire spazi di parcheggio e verde pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinati a parcheggi.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 42 - AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E SERVIZI LEGATI ALLA MOBILITA': A12**

1. Il R.U. in coerenza con gli indirizzi del P.S. ed in applicazione della vigente normativa per la Razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti, individua le aree ritenute idonee alla installazione di tali impianti in quanto poste lungo vie di traffico esterne ai Centri abitati o ai margini di questi, ovvero gli impianti per i quali è prevista la ricollocazione o la dismissione. Gli impianti possono essere previsti come strutture di tipo puntuale ovvero inseriti in complessi polifunzionali destinati a Servizi per la Mobilità comprendenti attività connesse alla manutenzione dei veicoli (officine meccaniche, lavaggio, gommista, carrozzerie ecc.), vendita cicli e veicoli a motore e relativi accessori, punti di ristoro, vendita tabacchi e giornali, commercializzazione, manutenzione e deposito Caravan e prodotti per Camping e tempo libero.
2. Salvo diversa specifica indicazione nelle norme specifiche per ogni Luogo e relative Schede di indirizzo progettuale ai fini dell'edificazione degli impianti di distribuzione carburante valgono le seguenti norme:
  - $U_f = 0,20$
  - Altezza dei manufatti di servizio ( escluso pensiline): ml. 5,50
  - Distanza dei manufatti dal limite interno del marciapiede o dal ciglio stradale o dai confini: ml. 5,00



---

## Ufficio Tecnico

---

### **CAPO IV - NORME PARTICOLARI**

#### **ART. 43 - AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Il R.U. individua ambiti di interesse sotto il profilo archeologico e ne promuove la tutela, il recupero e la valorizzazione sulla base di specifici Studi e progetti da sviluppare nella fase gestionale del Piano.
2. Nessuna trasformazione delle aree interessate è ammessa fino alla approvazione dei Progetti attuativi salvo quelle strettamente necessarie a conservarne gli specifici valori archeologici e paesistici.
3. Le "aree di interesse archeologico", di cui alla lett. m del comma c.1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, e sue successive modifiche ed integrazioni, sono individuate negli elaborati del PIT implementazione paesaggistica approvato.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 44 - FASCE DI RISPETTO STRADALE**

1. Sono quelle che interessano le fasce laterali degli assi viari esterni al limite dei Centri abitati e degli insediamenti previsti.
2. Entro tali aree è vietata la nuova edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali
3. Per le fasce eventualmente non espressamente indicate nel R.U. valgono in ogni caso le norme del Codice della strada.
4. Le aree interessate da fasce di rispetto stradale potranno essere utilizzate per il computo delle minime superfici aziendali di cui alla normativa regionale per le zone agricole.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alla norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente senza avanzamento verso il fronte stradale
6. Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare le norme del Codice della Strada.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 45 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. Sono le aree localizzate intorno alle attrezzature cimiteriali così come individuate in cartografia.
2. All'interno di tali aree è vietata ogni nuova edificazione fatti salvi i parcheggi a servizio delle attrezzature cimiteriali stesse, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia
3. Le aree interessate concorrono alla definizione delle superfici minime aziendali di cui alla normativa regionale per le zone agricole.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 46 - NORME DI TUTELA IGIENICA ED AMBIENTALE INERENTI I NUOVI INSEDIAMENTI E LE TRASFORMAZIONI DI QUELLI ESISTENTI.**

1. La Cartografia del R.U. individua le aree per Impianti di depurazione e per quelli di presa dello Acquedotto comunale. Per queste ultime valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 236/88, e sue successive modifiche relative alla salvaguardia delle risorse idriche dagli usi ed attività ivi indicate tramite zone di tutela assoluta di ml. 10 e rispetto per ml. 200 .
2. **Utilizzazione delle acque sotterranee nelle aree private.**  
Per gli insediamenti relativi ad Unità di trasformazione urbanistica (lottizzazioni, piani particolareggiati o di zona, di recupero e simili) è fatto obbligo della realizzazione di un unico pozzo ad uso condominiale per l'alimentazione di una rete idrica separata da quella per uso potabile con finalità di tipo domestico all'interno delle opere di urbanizzazione primaria.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 47 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI**

1. Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà operare una preventiva individuazione planimetrica dell'area precisando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento e presentare un progetto unitario per tutta l'area, fermo restando che tale progetto non sarà vincolante per le previsioni future. Non è richiesta l'individuazione planimetrica di cui sopra nel caso in cui la capacità edificatoria superi il 90%. Tale individuazione preventiva sarà fornita, ai fini del rilascio del Permesso a Costruire, solo qualora il lotto residuo mantenga, in forza della documentazione presentata, una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa del R.U.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **ART. 48 – NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.**

1. Negli edifici residenziali esistenti, o in via di realizzazione al 27 febbraio 2010, in cui il RU ammette interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla legge regionale n. 5/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui sia stato ritirato il permesso a costruire, ovvero sia efficace la denuncia di inizio attività/S.C.I.A., alla data di riferimento.
2. Nella realizzazione degli interventi di cui al precedente comma dovranno essere rispettati i seguenti requisiti igienico-sanitari ed impiantistici.  
I locali che abbiano una altezza inferiore a m. 2.70, se destinati alla permanenza di 1 o 2 persone, dovranno avere una volumetria non inferiore, rispettivamente, a mc. 24.30 e mc. 37.80 al fine di mantenere le caratteristiche prestazionali dei vani abitabili; in nessun caso potrà essere conteggiato il volume che non rispetti le altezze minime previste dalla legge regionale.  
Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso tra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista.  
I sottotetti non conformi alla legge n. 10 del 09.01.1991, debbono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

### **ART. 49 - AREE NON DISCIPLINATE DAL PRESENTE R.U. O PER LE QUALI SIA INTERVENUTA LA DECADENZA**

1. Nelle aree indicate con apposita perimetrazione in cartografia che non vengono disciplinate con il presente R.U., ovvero per quelle di cui alla vigente normativa per le quali sia intervenuta la decadenza, non sono consentite trasformazioni edilizie ed urbanistiche se non quelle legate agli assetti colturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza ambientale.
2. Esse sono assimilate alle "aree non pianificate" di cui all'art. 105 della L.R. Toscana n. 65/2014, e sue successive modifiche ed integrazioni.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinate ai sensi e per effetto del comma 2 del sopracitato art. 105.





---

## Ufficio Tecnico

---

### **CAPO V - NORME FINALI**

#### **ART. 50 - NORME FINALI**

1. Per quanto non specificato nelle presenti Norme valgono le indicazioni contenute negli elaborati grafici e negli allegati che compongono il R.U.
2. In caso di contrasto fra indicazioni nelle Tavole del R.U. valgono quelle contenute nell'elaborato di scala di maggior dettaglio.
3. In caso di incertezza sulla interpretazione dell'apparato previsionale e normativo ovvero in mancanza di indicazioni si farà riferimento a corrispondenti apparati del P.S.



---

## Ufficio Tecnico

---

### **Centri Storici -- Estratto Norme Tecniche di Attuazione**

#### ART. 3 Tipi di Intervento Ammessi

All'interno delle zone "A" di cui ai precedenti articoli sono ammessi interventi di:

- A) MANUTENZIONE ORDINARIA
- B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di cui sopra, individuati in cartografia con le medesime lettere da "A" ad "E", sono riferibili anche alle zone omogenee diverse dalla zona "A", in quanto volti al recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di cui alla lettera "D" si articolano nelle tre categorie "D1", "D2" e "D3", di cui all'art. 24 delle presenti NTA.

#### ART. 10 Rispetto dei Valori Architettonici ed Ambientali

Nelle zone contraddistinte con categorie d'intervento D2 ed E, ovvero per i casi di cui al precedente art. 9 le operazioni edilizie ammesse debbono essere realizzate nel rispetto dei valori formali dell'ambiente urbanistico edilizio preesistente. In tal senso la veste architettonica esterna delle eventuali nuove costruzioni ammesse dovrà essere realizzata con materiali tipici della tradizione locale e comunque tali da risultare in armonia con il carattere architettonico degli edifici circostanti. In generale la esecuzione di nuove aperture di porte o finestre sui muri esterni è ammessa, tranne che per la categoria d'intervento C. Essa dovrà essere chiaramente motivata solo in ragione di insopprimibili esigenze igieniche e funzionali, sempre che le destinazioni d'uso dei locali dell'immobile per cui si richiede l'autorizzazione all'intervento non siano in contrasto con le previsioni della presente Variante. Tali aperture comunque dovranno risultare rapportate alle caratteristiche dimensionali ed al disegno delle facciate in cui si iscrivono, sì da non compromettere la qualità del contesto architettonico. Per tutte le categorie d'intervento previste dalla presente Variante comprese quelle della manutenzione ordinaria e straordinaria è fatto obbligo dell'uso:

- -di materiali laterizi a tegole e coppi staccati per i manti di copertura;
- -della lamiera zincata e verniciata per canali di gronda e pluviali;
- -di intonaci Tradizionali terrosi per il rivestimento delle facciate: è vietato l'uso di rivestimenti murari esterni a base di quarzo o materiali sintetici;
- -del legno per le finestre; non sono ammessi sistemi di oscuramento diversi dalla persiana alla fiorentina e degli scuri. Entrambi dovranno essere realizzati in legno;
- -del legno o del ferro verniciato per le porte o saracinesche esterne: è vietato l'uso di metalli anodizzati;
- -della pietra o del laterizio per la eventuale realizzazione di davanzali e stipiti a faccia vista.

#### ART. 13 Destinazioni d'uso Consentite

All'interno delle zone omogenee "A" le destinazioni ammesse sono le seguenti:

##### a) RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE

##### b)

- ARTIGIANALI (1)
- COMMERCIALI (2)
- DIREZIONALI (3)



---

## Ufficio Tecnico

---

- c)
- CULTURALI E SCOLASTICHE (1)
  - RICREATIVE (2)
  - TURISTICHE (3)
  - RICETTIVE (4)
  - SOCIALI (5)
  - SANITARIE (6)
  - PARCHI E GIARDINI (7)

d) ATTIVITA' PER IL CULTO

Le attività di cui alla categoria b), se ammesse nelle varie sottozone, dovranno essere ubicate esclusivamente ai piani terra delle unità edilizie, sempre che non risultino nocive e/o moleste ovvero in contrasto con i regolamenti e le normative comunali. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti, anche se in contrasto con le destinazioni ammesse dalla presente Variante. Il cambio di destinazione per l'inserimento della funzione residenziale su immobili attualmente diversamente utilizzati ovvero non occupati è ammesso previa autorizzazione del Consiglio Comunale. Il cambio di destinazione, anche in deroga alle previsioni della presente Variante è consentito nel caso di interventi che comportino un uso pubblico quale quello sanitario, scolastico, culturale, ricreativo, o quello relativo a sedi di uffici di Enti pubblici. Le destinazioni ammesse dal presente articolo vengono contrassegnate in cartografia ed in normativa rispettivamente con le lettere a, b, c, d ed eventualmente con l'indice numerico a fianco di esse segnato.

Potranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso pubblico anche da parte dei privati singoli od associati, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione dell'immobile. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere Convenzione od Atto d'obbligo con il quale si impegnano a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.

### ART. 14 Aggregazione di Unità Immobiliari

L'aggregazione di unità immobiliari, là dove prevista, è ammessa allo scopo di rendere adeguate le condizioni di abitabilità sotto il profilo igienico - sanitario e degli indici di affollamento, nel caso di unità residenziali, ovvero rendere adeguate le condizioni di agibilità nel caso di unità artigianali, commerciali e direzionali.

Tale tipo di intervento non deve comunque comportare l'aumento delle unità immobiliari esistenti. Tale tipo di intervento viene contrassegnato in cartografia ed in normativa con la lettera "x".

### ART 15 Disaggregazione di Unità Immobiliari

La disaggregazione di unità immobiliari, là dove è prevista è ammessa allo scopo di rendere possibile una diversa articolazione distributiva e funzionale interna nel caso di unità interessate da cambio di destinazione sempre che ammesso dalla presente Variante. Nel caso di interventi relativi all'uso residenziale lo standard di superficie utile minima consentita dovrà essere pari a mq. 45.

L'intervento di disaggregazione viene contrassegnato in cartografia ed in normativa con la lettera "y".

### Art 16 Suddivisione del Territorio In Sottozone

Le zone omogenee 'A' così come classificate nella presente Variante vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) SOTTOZONA DESTINATA AD INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Tale sottozona è indicata nella cartografia con apposita simbologia a righe verticali. La disciplina degli interventi ammessi viene individuata tramite codice sintetico, così come riportato sulle carte. Le lettere C, D, E indicano il tipo di intervento edilizio consentito così come previsto dagli art. 6, 7 e 8. Le lettere a, b, c, d individuano rispettivamente le categorie funzionali ammesse secondo le indicazioni di cui all'art. 13. Le lettere b e c se accompagnate da indici numerici indicano che sono consentite solo una o alcune



---

## Ufficio Tecnico

---

delle funzioni appartenenti a ciascuna categoria. Le lettere "x" ed "y" indicano rispettivamente la possibilità di aggregazione o disaggregazione di unità immobiliari secondo quanto previsto dagli art. 14 e 15.

### 2) SOTTOZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO

Tale sottozona individua le aree pubbliche destinate alla realizzazione di parchi e giardini. In detta sottozona è vietata la costruzione di edifici. Sono comunque consentiti attrezzature per il gioco e per la sosta (panchine e tavoli) e percorsi pedonali.

### 3) SOTTOZONA DESTINATA A VERDE PRIVATO

Tale sottozona individua le aree destinate a giardini, orti o comunque spazi di pertinenza degli immobili per i quali è previsto il mantenimento delle caratteristiche attuali attraverso interventi di solo restauro, salvo la necessità di minimi incrementi volumetrici ammessi per gli immobili per i quali è prevista la categoria d'intervento D2 di cui all'art. 7.

### 4) SOTTOZONA DESTINATA A VIABILITA' PIAZZE E PARCHEGGI

Tale sottozona individua le aree e porzioni di territorio destinate a strade, piazze e parcheggi d'uso pubblico. In tale sottozona sono ammessi soltanto interventi di restauro. Gli spazi di proprietà privata (singola o condominiale) interni a tale sottozona non potranno essere interdetti all'uso pubblico con opere di chiusura.



---

## Ufficio Tecnico

---

### Appendice: Quadro sinottico dei principali riferimenti normativi

Al fine di consentire una più agile lettura delle presenti disposizioni, si riportano di seguito i principali riferimenti normativi vigenti alla data di redazione del presente documento per taluni specifici aspetti. Si fa presente che tale appendice assume valore esclusivamente consultivo e non dispositivo.

**Parametri edilizi:** Sono definiti ai sensi e per effetto del Regolamento Regionale n. 64/R/2013;

**Interventi edilizi:** Le tipologie di intervento edilizio sono individuate ai sensi e per effetto del combinato disposto del D.P.R. 380/2001 e della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

In particolare, le categorie della "ristrutturazione edilizia conservativa" e della "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" sono definite ai sensi e per effetto rispettivamente dell'art. 133, comma 2, lettera d) e dell'art. 134, comma 1, lettera h).

Gli "interventi pertinenziali" sono disciplinati ai sensi del comma "e" dell'art. 135 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

**Interventi di ampliamento straordinari:** Sono disciplinati e definiti dalla L.R. 24/2009, prorogata sino al 31.12.2015 dalla L.R. Toscana n. 86/2014;

**Opere di Urbanizzazione:** Sono definite ai sensi e per effetto dei commi 4 (opere di urbanizzazione primaria) e 5 (opere di urbanizzazione secondaria) dell'art. 62 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.;

**Norme per gli insediamenti commerciali:** Sono disciplinati, ivi compresa la realizzazione degli spazi di sosta, ai sensi e per effetto del Codice Regionale del Commercio (L.R. Toscana n. 28/2005, e ss.mm.ii.) e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 15/R del 1.04.1009, e ss.mm.ii.;

**Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica:** L'installazione di tale tipologia di impianti e la definizione delle "aree non idonee" sono disciplinate ai sensi e per effetto della L.R. Toscana n. 11/2011, e ss.mm.ii.;

**Valutazione Ambientale Strategica (VAS):** E' disciplinata ai sensi e per effetto della L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii.

**Fasce di rispetto ferroviario:** Per le possibilità d'intervento all'interno di dette fasce e la definizione dell'ampiezza delle stesse si faccia riferimento ai contenuti del D.P.R. n. 753/1980, e ss.mm.ii.;

**Corsi d'acqua e fasce di rispetto:** Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice), sono rappresentati nell'ambito dell'elaborato A3 del PIT implementazione paesaggistica approvato.

Le tavole IND 7/1 e IND 7/2 del presente Regolamento Urbanistico individuano alla scala 1:10.000 il "reticolo di gestione" di cui alla L.R. Toscana n. 79/2012, aggiornato sulla base del D.C.R.T. n. 9/2015.

Le norme relative alla tutela dei corsi d'acqua sono dettate dalla L.R. Toscana n. 21/2012, e ss.mm.ii.;

**Norme per il recupero dei sottotetti:** Sono definite ai sensi e per effetto della L.R. Toscana n. 5/2010, e ss.mm.ii.