

# **COMUNE DI GREVE IN CHIANTI**

## **PROVINCIA DI FIRENZE**

---

### **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**(Art. 28 Legge regionale 16 Gennaio 1995, n° 5)**

## **ALLEGATO “A”**

### **NORME TECNICHE**

#### **Variante anticipatoria**

Aprile 2015

---

Gruppo di lavoro: Roberto Vezzosi (capogruppo), Stefania Rizzotti, Idp studio, Riccardo Luca Breschi, Monica Coletta, ProGeo Associati, Franco Rocchi, Ambiente s.c.

Luca Gentili, Idp progetti gis s.r.l.

Bianca Borri, Massimo Tofanelli

Aspetti giuridici: Gaetano Vicicone

Responsabile del Procedimento: Laura Lenci

con la collaborazione del Settore 5 - Servizi di Gestione del Territorio del Comune di Greve in Chianti



# **ALLEGATO A**

## **NORME TECNICHE**

### **TITOLO I**

#### **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Capo I**

##### **Insediamenti urbani**

##### ***Art.1 Area di pertinenza***

1. Per area di pertinenza s'intende l'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato da conservare, trasformare o ricostruire.
2. Non possono essere considerate come facenti parte dell'area di pertinenza le aree pubbliche nonché le aree di proprietà privata ma d'uso pubblico, le strade e le piazze.

##### ***Art.2 Lotto Libero***

1. Il Lotto Libero è la porzione d'area pertinente indicata come edificabile nelle tavole del Regolamento Urbanistico o dei Piani attuativi approvati.
2. Il Lotto Libero dovrà ricomprendere il fabbricato da costruire e non potrà essere separato da spazi pubblici o di uso pubblico; non è comunque ammissibile il trasferimento di volume tra lotti non contigui.

##### ***Art.2 bis Superficie Utile Lorda***

1. Si definisce "superficie utile lorda" (SUL) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (SUL) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (SUL) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (SUL) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del

medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (SUL) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (SUL) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (SUL) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (SUL) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (SUL) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) non riguarda eventuali

parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;

- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto.
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

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

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

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

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

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

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

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

### ***Art.3 Superficie coperta***

~~Per superficie coperta s'intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge, le tettoie coperte, sia che esse aggettino o no, e gli altri eventuali fabbricati esistenti sul lotto.~~

~~a. — Le terrazze a sbalzo, le pensiline, gli aggetti di gronda e altri elementi aggettanti, non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare, a condizione che gli sbalzi non siano superiori a mt. 1,50. Per valori maggiori a mt. 1,50 tali strutture saranno conteggiate come aree coperte.~~

~~b. — Le superfici dei corpi di fabbrica interrati e seminterrati (quest'ultimi a condizione che il piano di calpestio del loro solaio di copertura non superi di oltre 40 cm il piano di campagna a lavori ultimati) non costituiscono superficie coperta ai fini del calcolo del volume, qualora detto volume non superi del 30% il volume esistente o ammesso dal Regolamento Urbanistico.~~

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

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

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

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

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

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 centimetri;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

#### **Art.4 Superficie permeabile *di pertinenza***

~~Per superficie permeabile si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra, che comunque consente l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.~~

~~La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto edificabile, fatte salve misure più restrittive riferite a specifiche aree appositamente disposte dal Regolamento Urbanistico.~~

~~Pavimentazioni con materiali “semipermeabili” (come blocchetti di calcestruzzo e lastre di pietra, posati su letto di sabbia senza alcun legante) concorrono al computo della superficie permeabile solo se utilizzate per piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata.~~

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

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

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

#### **Art.5 Altezza *massima* dei fabbricati**

~~1. Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell’edificio.~~

~~2. Si assumerà come riferimento in sommità del fabbricato:~~

~~2.1. l’incontro dell’estradosso della copertura piana con il piano del prospetto;~~

~~2.2. l’incontro dell’intradosso della copertura inclinata con il piano del prospetto;~~

~~3. Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato l’incontro del piano del prospetto con il marciapiede di protezione del fabbricato, oppure in sua mancanza con il piano di campagna a lavori ultimati.~~

~~4. Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:~~

~~a in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona.~~

~~b l'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio.~~

~~c in caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano parallelo al terreno posto alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.~~

~~5. L'altezza dell’edificio si misura in verticale a partire dal riferimento alla base dell'edificio.~~

~~6. Qualora l'edificio sia eseguito a gradoni o in sezioni aventi altezza diversa, l'altezza dell’edificio è data dalla somma delle altezze di ciascun gradone o sezioni, fatta salva comunque la norma di cui alla lettera "c" del precedente comma 4.~~



~~7. Nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando tale copertura sia praticabile e quando il parapetto occupi più di un terzo della lunghezza del fronte corrispondente.~~

~~8. Non sono considerati, ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio, gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.~~

~~9. In caso di copertura ad un'unica falda, l'altezza massima sarà calcolata come media tra le due diverse altezze che comprendono la falda.~~

~~10. Sopra la falda del tetto, è esclusivamente consentita la realizzazione di fumaioli ed abbaini fino ad un metro di larghezza.~~

~~11. La maggiore altezza del fabbricato in corrispondenza delle rampe e dell'accesso ai vani interrati (garage etc.), non sarà considerata ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio a condizione che tali rampe e accesso siano strettamente dimensionati alle esigenze di traffico, con una larghezza in ogni caso non superiore a 6 mt.~~

~~12. L'altezza fronte strada dei fabbricati di nuova costruzione, demoliti e ricostruiti o da rialzare, è limitata, oltre che dalle prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico, anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze ed altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano; il tutto nel rispetto delle vigenti normative per le costruzioni in zona sismica.~~

~~13. Nei capannoni industriali, artigianali e commerciali, il riferimento in sommità da considerare ai fini dell'altezza del fabbricato è la quota di imposta della struttura di copertura~~

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

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

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

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza

raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

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

#### ***Art. 5 bis Altezza interna netta***

1. Si definisce "altezza interna netta" ( $H_{in}$ ) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

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

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto per il calcolo del volume ( $V$ ) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

#### ***Art. 6 Densità fondiaria Indice di fabbricabilità fondiaria***

~~1. Per densità fondiaria si intende il numero dei metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di Lotto Libero.~~

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" ( $I_f$ ) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume ( $V$ ) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

## Art.7 Volume

1. ~~Per volume del fabbricato da trasformare o costruire si intende il prodotto tra la superficie coperta e l'altezza del fabbricato, salvo quanto di seguito indicato:~~

- ~~a) Nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.~~
- ~~b) Nel caso che i riferimenti in sommità ed alla base siano variabili sui vari lati del fabbricato, sarà presa come altezza per il calcolo del volume, l'altezza media ponderata.~~
- ~~c) Restano esclusi dal computo del volume i volumi tecnici sovrastanti le coperture, i portici e le gallerie purché destinati ad uso pubblico. Le strutture destinate ad "uso pubblico" dovranno essere oggetto di convenzione tra il proprietario e l'Amministrazione Comunale.~~
- ~~d) Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.~~
- ~~e) Restano esclusi dal computo del volume, i corpi di fabbrica completamente interrati di cui alla definizione di Superficie coperta. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico prescriba la quota altimetrica del primo livello abitabile, restano esclusi dal computo del volume le eventuali porzioni di volume fuori terra comprese tra il riferimento alla base e la quota altimetrica prescritta.~~
- ~~f) I giunti tecnici previsti dalla normativa sismica non saranno conteggiati nel calcolo del volume.~~
- ~~g) Le logge, definite come superfici coperte chiuse su tre lati, sono computate agli effetti del volume nella misura del 50%.~~
- ~~h) Restano escluse dal computo del volume le superfici coperte, terrazze, pensiline, ecc, aggettanti e non, aperte su due o tre lati.~~

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

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

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

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

5. Non rileva ai fini del calcolo del volume l'adeguamento dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitari. Tali interventi non sono comunque consentiti per gli edifici che il presente RU classifica come T1 e T2 e di S1, S2, S3.

#### ***Art.8 Distanza minima dai confini***

1. Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (escluso gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

2. I terrazzi a sbalzo di profondità superiore a mt. 1,50, dovranno rispettare le distanze dai confini, solo frontalmente.

3. Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con un minimo di mt. 5 e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

4. Non sono considerati agli effetti delle distanze dai confini:

- i terrazzi a sbalzo di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;
- le pensiline, o altri aggetti ornamentali, di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;
- i volumi completamente interrati;
- le costruzioni fuori terra di altezza non superiore a mt. 2,50 che non abbiano aperture sulla parte del fondo finitimo e che siano chiaramente destinate ad usi accessori (garage, ripostigli, centrali termiche, ecc.)
- pergolati, gazebi, barbeque ed altri manufatti pertinenziali che non danno luogo a formazione di volume e/o area coperta.

5. sono comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia.

#### ***Art.9 Distanza tra gli edifici***

1. Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici.

2. I terrazzi a sbalzo, di profondità superiore a mt. 1,50, dovranno rispettare le distanze dai fabbricati, solo frontalmente.

3. Quando non diversamente disposto dal Regolamento Urbanistico, la distanza minima tra fabbricati è stabilita in misura pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque in misura non inferiore a mt. 10.
4. Nel caso di più corpi di un unico fabbricato, la distanza tra i vari corpi può ridursi alla metà purché i vari corpi siano sostanzialmente e architettonicamente collegati tra loro.
5. La sopraelevazione potrà avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti per le costruzioni in zona sismica e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 2/04/68 per pareti finestrate.
6. Non si considerano agli effetti delle distanze tra fabbricati:
  - i terrazzi a sbalzo di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;
  - le pensiline, o altri aggetti ornamentali, di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;
  - i volumi completamente interrati;
  - le costruzioni fuori terra di altezza non superiore a mt. 2,50 che non abbiano aperture sulla parte del fondo finitimo e che siano chiaramente destinate ad usi accessori (garage, ripostigli, centrali termiche, ecc.)
  - pergolati, gazebi, barbeque ed altri manufatti pertinenziali che non danno luogo a formazione di volume e/o area coperta.

#### ***Art.10 Distanza dal filo stradale***

1. Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo perpendicolare al filo stradale stesso, congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con la sede viabile (per sede viabile si intende la superficie destinata al transito di veicoli e/o pedoni).
2. Sono considerati ai fini della distanza dal filo stradale tutti i tipi di costruzione che danno luogo a volume e/o a superficie coperta, nonché i volumi interrati e seminterrati, ed in genere tutti i manufatti di tipo permanente.
3. Nel calcolo della distanza del fabbricato dal filo stradale, vengono inoltre considerati i terrazzi a sbalzo, le tettoie, le pensiline, o altri aggetti ornamentali.
4. Di norma la distanza dal filo stradale, salvo allineamenti precostituiti, è stabilita in mt. 5,00, fatte salve eventuali diverse distanze prescritte dal Regolamento Urbanistico e fatto salvo il rispetto delle norme più restrittive disposte dal Nuovo Codice Stradale e dalla normativa vigente in zona sismica. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono comunque assicurare, anche attraverso l'arretramento delle recinzioni eventualmente presenti, il transito dei pedoni in sicurezza sulla sede viabile.

## **Capo II**

### **Territorio aperto**

#### ***Art.11 Resede di edificio***

1. Per resede deve intendersi l'area limitrofa al fabbricato ad esso destinata in modo durevole, individuata catastalmente, entro la quale dovranno ricadere tutte le nuove opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato, così come di seguito individuate:

- scannafossi per risanamento murature perimetrali;
- marciapiedi;
- pavimentazioni di piazzali;
- aiole e muretti di contenimento o di recinzione;
- recinzioni metalliche;
- Parcheggi;
- Accessi carrai;
- Formazione del verde;
- attrezzature per il tempo libero

#### ***Art.12 Area di pertinenza,***

1. Per area di pertinenza si intende l'intera proprietà, considerata al momento dell'entrata in vigore della L.R. 64/95 con l'esclusione del solo resede dell'edificio.

#### ***Art.13 Superficie coperta***

~~1. Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge, le tettoie coperte e gli altri eventuali fabbricati esistenti nell'intera proprietà.~~

~~2. Le costruzioni interrate poste nella proiezione orizzontale dei fabbricati fuori terra esistenti non costituiscono superficie coperta.~~

**Per la Superficie coperta vale la definizione riportata all'art. 3 delle presenti norme tecniche.**

#### ***Art.14 Altezza massima***

~~1. Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.~~

~~2. Si assumerà come riferimento in sommità del fabbricato:~~

~~2.1. L'incontro dell'estradosso della copertura piana con il piano del prospetto;~~

~~2.2. L'incontro dell'intradosso della copertura inclinata con il piano del prospetto;~~

~~3. Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:~~

~~3.1. L'incontro del piano del prospetto con il marciapiede di protezione del fabbricato, oppure in sua mancanza con il piano di campagna a lavori ultimati.~~

~~4. Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme: in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona. L'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio.~~

~~5. In caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano parallelo al terreno posto alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona. L'altezza massima sarà misurata in verticale a partire dal riferimento alla base dell'edificio.~~

~~6. Qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o in sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione non dovrà superare l'altezza massima prevista per la zona.~~

~~7. Nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando tale copertura sia praticabile e quando il parapetto occupi più di un terzo della lunghezza del fronte corrispondente.~~

~~8. In caso di copertura ad un'unica falda, l'altezza massima verrà calcolata come media tra le due diverse altezze che comprendono la falda.~~

~~9. Sopra la falda del tetto è esclusivamente consentita la realizzazione in opera di fumaio in muratura di pietra o mattoni.~~

~~10. La maggiore altezza del fabbricato in corrispondenza delle rampe e dell'accesso ai vani interrati (garage etc.), non verrà considerata ai fini del calcolo dell'altezza massima a condizione che tali rampe e accesso siano strettamente dimensionati alle esigenze di transito, con una larghezza in ogni caso non superiore a 6 mt.~~

**Per l'altezza massima vale la definizione riportata all'art. 5 delle presenti norme tecniche.**

### **Art.15 Volume**

~~1. Per volume del fabbricato da trasformare o costruire si intende il prodotto tra la superficie coperta e l'altezza del fabbricato, salvo quanto di seguito indicato:~~

- ~~a) Nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.~~
- ~~b) Nel caso che i riferimenti in sommità ed alla base siano variabili sui vari lati del fabbricato, sarà presa come altezza per il calcolo del volume, l'altezza media ponderata.~~
- ~~c) Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.~~

- ~~d) Restano esclusi dal computo del volume, i corpi di fabbrica completamente interrati destinati a locali accessori (garage, cantine, ripostigli, ecc.), purchè la loro altezza utile non superi i mt. 2.40 nel caso di nuova realizzazione.~~
- ~~e) Le logge, definite come superfici coperte, sono computate agli effetti del volume nella misura del 50%.~~

Per il Volume vale la definizione riportata all'art. 7 delle presenti norme tecniche.

#### ***Art.16 Distanza dal filo stradale***

1. Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo perpendicolare al filo stradale stesso, congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con la sede viabile (per sede viabile si intende la superficie destinata al transito di veicoli e/o pedoni).
2. Sono considerati ai fini della distanza dal filo stradale tutti i tipi di costruzione che danno luogo a volume e/o a superficie coperta, nonché i volumi interrati e seminterrati, ed in genere tutti i manufatti di tipo permanente.
3. Nel calcolo della distanza del fabbricato dal filo stradale, vengono inoltre considerati i terrazzi a sbalzo, le tettoie, le pensiline, o altri aggetti ornamentali.
4. Di norma la distanza dal filo stradale è stabilita dal Nuovo Codice Stradale, fatte salve eventuali diverse distanze prescritte dal Regolamento Urbanistico.



## **TITOLO II INSEDIAMENTI URBANI**

### **Capo I Nuove costruzioni (Tipologie edilizie residenziali)**

#### ***Art.17 Villa***

Si definisce “villa” l’organismo edilizio residenziale isolato con pertinenze a giardino sui quattro lati, costituito da non più di due piani abitabili di altezza massima non superiore a mt.3,50, soprastanti eventuali interrato o seminterrato, riservati a locali accessori dell'alloggio, cantina, garage, impianti, purché di altezza utile non superiore a ml. 2,40. Sono consentiti loggiati e porticati.

La villa comprende un solo alloggio, oltre gli eventuali locali per l'alloggio del personale di servizio e/o di custodia.

Il garage privato può essere realizzato anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale; in questo caso la copertura deve essere a falde inclinate.

Il 60% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.

Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate, con gronda continua e parallela alla via pubblica nelle parti ad essa prospicienti.

Il manto di copertura deve essere in cotto.

#### ***Art.18 Villino isolato***

Si definisce “villino isolato” l’organismo edilizio residenziale con pertinenze a giardino sui quattro lati, costituito da non più di due piani abitabili di altezza massima non superiore a mt.3,00 soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage, impianti, purché di altezza utile non superiore a ml. 2,40. Sono consentiti loggiati e porticati.

E’ consentito l’utilizzo parziale del sottotetto ai fini abitativi senza che ciò dia luogo ad un altro piano, a condizione che il sottotetto non costituisca unità abitativa autonoma.

Il villino isolato comprende non più di due alloggi. I due alloggi possono avere accessi separati. Non è consentita la realizzazione di scale esterne per l'accesso all'alloggio superiore ed ai garage.

Il garage privato può essere realizzato: in adiacenza del corpo di fabbrica principale, ed in tal caso è consentita la copertura piana; al piano terreno; nell'interrato; nel

seminterrato o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale; in quest'ultimo caso la copertura deve essere inclinata.

Nel caso di garage interrato o seminterrato la pendenza massima della rampa di accesso non deve essere superiore al 18%.

Il 50% della superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.

Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate, con gronda continua e parallela alla via pubblica nelle parti ad essa prospicienti.

Il manto di copertura deve essere in cotto.

### ***Art.19 Villini in serie***

1. La tipologia “villini in serie” definisce l’organismo edilizio residenziale formato da alloggi sovrapposti o affiancati, con la minima aggregazione di due alloggi, costituito da non più di due piani abitabili di altezza massima non superiore a mt. 3, soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage, impianti, purché di altezza utile non superiore a ml. 2,40. Tale organismo deve avere carattere di unitarietà architettonica e deve occupare generalmente tutta la larghezza del lotto presentando un’unica pertinenza a giardino sul fronte principale, eventualmente suddivisa solo con siepi. L’accesso carrabile deve essere unico per tutto l’organismo edilizio e la recinzione sul fronte stradale deve essere unica per tutta la lunghezza della schiera.

Sia nel caso di alloggi sovrapposti, che nel caso di alloggi terra-tetto, gli ingressi agli stessi devono essere garantiti mediante disimpegno e scala comuni e compresi nel volume dell’edificio.

Sono consentiti loggiati e porticati.

2. E’ consentito l’utilizzo parziale del sottotetto ai fini abitativi senza che ciò dia luogo ad un altro piano, a condizione che il sottotetto non costituisca unità abitativa autonoma.

3. Di norma la copertura potrà essere a padiglione o a capanna a falde inclinate, con gronda continua e parallela alla via pubblica nelle parti ad essa prospicienti. In ogni caso dovrà essere progettata in modo da costituire configurazione architettonica unitaria per tutta la schiera. Il manto di copertura deve essere in cotto

4. Il 25% della superficie totale del lotto deve essere permeabile, e non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile. Nel caso di villini binati la superficie di suolo permeabile deve essere maggiore del 40%.

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

Si definisce “palazzina” l’organismo edilizio residenziale isolato, con pertinenze a giardino sui quattro lati, costituito da due o tre piani abitabili soprastanti eventuali

interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garage, impianti, purché di altezza utile non superiore a mt.2,40.

La palazzina comprende quattro o più alloggi disimpegnati da un unico corpo scala in posizione centrale. Il piano terreno può essere destinato ad attività compatibili con la residenza secondo quanto stabilito all'art.14 del R.U.

Sono consentiti loggiati e porticati.

Il 50% della superficie totale del lotto deve essere permeabile, non presentare pertanto alcuna copertura o pavimentazione impermeabile.

## **Capo II**

### **Nuove costruzioni**

#### **(Norme Tecniche)**

##### ***Art.21 Criteri per la progettazione architettonica***

1. Nella progettazione, oltre a quanto già stabilito al precedente Capo I, in merito alle tipologie edilizie e relativamente ad alcuni elementi compositivi, quali gli allineamenti dei fronti, l'orditura dei tetti, la disposizione delle aperture e sull'uso dei materiali da costruzione, si deve tener conto dei seguenti criteri di composizione architettonica:

1.1. i progetti riguardanti le nuove edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche e gli ampliamenti volumetrici superiori a 300 mc., devono rapportarsi alle regole compositive dettate dalla tradizione e dall'uso comune, rilevabili dall'analisi del costruito, al fine creare le condizioni di un'armonica connessione tra le nuove opere ed il tessuto edilizio esistente. Particolare attenzione dovrà essere posta alla composizione delle facciate ed al rispetto delle visuali.

2. Qualora si intenda attuare interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ampliamento volumetrico superiore a 300 mc, attraverso una progettazione architettonica di tipo "creativo" avente un innovativo codice linguistico, diverso dalle regole della tradizione e dell'uso comune, deve essere presentato un progetto preliminare di fattibilità contenente:

- una relazione che indichi le scelte progettuali e comunichi il tema dell'innovazione
- un planivolumetrico, eventualmente corredato da un plastico o da rappresentazioni virtuali
- uno schema progettuale indicante le tipologie edilizie, l'uso dei materiali, le quantità e le disposizioni delle destinazioni d'uso

Il progetto di fattibilità sarà valutato dall'Amministrazione comunale che disporrà, in caso di approvazione, in merito alle procedure autorizzative per la successiva fase di progettazione esecutiva, determinando anche le eventuali prescrizioni o condizioni a cui sottoporre il progetto stesso.

##### ***Art.22 Criteri per la bioedilizia***

Compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito la progettazione edilizia deve privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento tra gli edifici, ed a tal fine è opportuno applicare i seguenti criteri:

- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per superfici vetrate verso sud-est e ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo;
- certificazione sui requisiti dei materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore minimo 30 cm.), il maggior spessore delle pareti esterne, eccedente i 30 cm. e fino

ad un massimo di 60 cm, realizzato in muratura portante tradizionale non deve essere conteggiato nel calcolo della superficie coperta, sia nel caso di nuove costruzioni che per le ricostruzioni.. Non costituisce altresì superficie coperta lo spessore dei sistemi di coibentazione delle facciate definiti “cappotti” qualora applicati a pareti già intonacate dello spessore inferiore ai 35 cm.;

- pareti esterne idonee ad attutire i rumori dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento;
- abolizione integrale delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interi posti al piano terra;
- valorizzazione dei resedi e dei cortili o giardini pertinenziali, attraverso:
  - a) la rimozione delle strutture incongrue
  - b) la valorizzazione e il ridisegno del verde
  - c) l'utilizzo dei materiali di pavimentazione idonei al contesto
  - d) la sistemazione delle recinzioni e degli arredi esterni
  - e) la massima permeabilità del suolo come previsto all'Art.78, comma 1c del P.I.T. che prevede -tra l'altro- che le acque piovane non siano convogliate nella rete fognaria.

### **Capo III**

## **Recupero del patrimonio edilizio esistente (Interventi ammessi)**

#### ***Art.23 Gli “Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente”,***

Sono definiti ed articolati secondo quanto indicato nel seguente elenco:

**Mo** - Interventi di manutenzione ordinaria: quelli rivolti alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne od esterne degli edifici, compresa la sostituzione della piccola orditura dei tetti, e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono ivi comprese le installazioni di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edili.

Tali interventi sono soggetti comunque alle seguenti limitazioni:

1. sono da intendersi di manutenzione ordinaria gli interventi esterni che non recano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, dei loro elementi architettonici e decorativi, e che si avvalgono di materiali e colori secondo quanto stabilito al successivo Art.24.
2. per gli edifici classificati T1, T2 e T3 il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

**Ms** - Interventi di manutenzione straordinaria: quelli volti a rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché necessari a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché gli interventi stessi non alterino il volume totale dell'edificio, le superfici delle singole unità immobiliari, il numero complessivo delle medesime unità immobiliari.

In particolare è da intendersi intervento di manutenzione straordinaria:

1. il rifacimento completo della copertura tramite sostituzione dell'orditura principale e secondaria, mantenendo invariate la quota d'imposta, la pendenza e la tipologia dei materiali
2. il rifacimento di porzioni murarie portanti, necessarie al risanamento strutturale di parti deteriorate della struttura;

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

- rifacimento d'intonaci e/o coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni;
- rifacimento del manto di copertura e delle gronde.

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione d'opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali d'isolamento e impermeabilizzazione;

- rifacimento o installazione di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- realizzazione di servizi igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o d'aperture interne interessanti le strutture portanti semprechè non modifichino lo schema distributivo;
- interventi interni all'unità immobiliare interessanti le tramezzature che non alterino lo schema distributivo semprechè siano finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari ed al miglioramento dell'utilizzazione;
- consolidamento delle strutture di fondazione e d'elevazione;
- consolidamento e sostituzione di solai anche con l'utilizzazione di materiali diversi dagli originali, mantenendo invariata la quota d'imposta;
- costruzione di vespai o solai aerati per la deumidificazione del piano terra e scannafossi (sono considerate intercapedini i vani realizzati fino a ml. 1 di profondità)

Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere sempre usati materiali e tecniche secondo le indicazioni di cui al successivo CAPO III.

**Rs** - Interventi di restauro scientifico: quelli rivolti alla tutela ed alla conservazione, nella loro originaria destinazione, degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano gli immobili o complessi edilizi riconosciuti di valore storico, culturale ed architettonico ed appositamente individuati nell'Appendice A "Elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale".

In caso di ripristino di precedenti stati di fatto, di maggiore qualità architettonica o documentaria rispetto allo stato attuale, ed al fine della loro conservazione e valorizzazione, previa preliminare analisi storico-critica documentata in maniera attendibile, sono ammissibili interventi di ricostruzione filologica di porzioni di edificio crollate o comunque perdute.

Non sono comunque ammessi interventi volti a cancellare il processo di formazione del monumento, salvi gli interventi indispensabili alla sua sopravvivenza, da attuare con tecniche e materiali di norma chiaramente individuabili, se diversi da quelli originali.

Il restauro scientifico comprende:

- la manutenzione sistematica del monumento da assoggettare allo studio ad alla salvaguardia integrale, storica e artistica;
- eventuali modifiche finalizzate al riordino architettonico e formale di coperture facciate e resedi;
- l'installazione o adeguamento di impianti tecnologici per l'illuminazione, il riscaldamento, le telecomunicazioni e la sicurezza potrà essere consentita nell'assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali. La formazione dei relativi locali tecnici e di servizio accessori potrà essere consentita nella

pertinenza esterna rispettando la morfologia ed i caratteri tipologici e formali dell'aspetto esteriore dei luoghi.

- il consolidamento statico.

**Ra** - Interventi di restauro architettonico: quelli rivolti alla conservazione degli organismi edilizi di alto valore storico artistico, per i quali è consentito, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti, assicurarne la funzionalità ed un uso adeguato e compatibile con le loro intrinseche caratteristiche.

Il restauro architettonico comprende:

- la conservazione dell'impianto architettonico e/o distributivo originario;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollato o demolito, comunque solo in presenza di documentazione che garantisca, con certezza, la consistenza e le caratteristiche della parte da ricostruire;
- la conservazione e ripristino degli spazi liberi (cortili, corti, piazzali, larghi, chiostri, orti, giardini)
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, degli elementi strutturali senza modificarne la posizione, la quota ed i materiali;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso.

**Rc** - Interventi di risanamento conservativo: quelli rivolti alla conservazione degli organismi edilizi per i quali è consentita, nel rispetto degli elementi formali aventi pregio architettonico-decorativo, tipologici e strutturali fondamentali (murature portanti, solai, scale, volte, tetti), la riorganizzazione funzionale interna, gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, semprechè non siano alterate le parti comuni (atrio, androne, scale), siano utilizzati materiali identici agli originali, e siano mantenute tutte le attuali quote di imposta.

Tali interventi saranno -in ogni caso- consentiti solo previa considerazione integrale dell'edificio stesso, o del contesto generale di cui è parte l'organismo da risanare.

Sono inoltre considerati interventi di risanamento conservativo:

- il consolidamento, il ripristino e la sostituzione degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali identici agli originali;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- la riqualificazione dei prospetti tergalì, esclusi quelli prospettanti spazi pubblici, volta ad ottenere una più organica distribuzione delle superfetazioni (volumetrie presenti non originarie), da realizzarsi attraverso la presentazione di un progetto unitario che ricomprenda -da terra a tetto- almeno i fronti immediatamente confinanti; per garantire la riqualificazione possono essere realizzate aperture di finestre e porte, nel numero strettamente necessario al miglioramento igienico e funzionale dell'alloggio e nel rispetto delle geometrie dei medesimi fronti.
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile.



**D** - Interventi di ristrutturazione Edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si suddividono in due categorie:

**Da** - Interventi di trasformazione parziale dell'organismo edilizio: quelli rivolti alla riorganizzazione delle unità immobiliari, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, con limitate modifiche agli elementi strutturali. L'eventuale modifica dei prospetti è subordinata alla redazione di un progetto unitario riguardante l'intero edificio secondo quanto previsto dal successivo Capo IV.

~~Tra gli interventi è compresa la realizzazione di cantine e/o garage interrati posti all'interno del perimetro dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di cantine e/o garage interrati nelle aree con classe di pericolosità idraulica alta 4i.~~

Per il superamento del degrado statico è sempre consentita la realizzazione di cordoli per il consolidamento delle coperture di altezza pari allo spessore della muratura perimetrale, senza che ciò costituisca incremento volumetrico.

Nella cartografia in scala 1:2.000 del R.U. sono rappresentati i Tessuti edilizi per i quali, oltre agli interventi Da, sono anche consentiti (una-tantum) parziali incrementi volumetrici, secondo le seguenti ulteriori distinzioni:

Da.1 nell'ambito del rifacimento della copertura dell'edificio, il rialzamento della quota di imposta della copertura fino ad un massimo di cm. 40, per formazione di cordolo perimetrale.

Da.2 incremento volumetrico fino ad un massimo di mc. 30, per la riqualificazione dei prospetti tergali o per l'adeguamento igienico sanitario della singola unità immobiliare. Tale incremento, di norma, non potrà interessare fronti prospicienti strade, piazze, o parti pubbliche e si dovrà inserire in modo armonico ed organico nel contesto preesistente.

La riqualificazione dei prospetti tergali, volta ad ottenere una più organica distribuzione delle superfetazioni (volumetrie presenti non originarie), si deve realizzare attraverso la presentazione di un progetto unitario che ricomprenda - da terra a tetto- almeno i fronti immediatamente confinanti.

Da.3 incremento volumetrico fino ad un massimo di mc. 80, per esigenze funzionali alla singola unità immobiliare. Tale incremento potrà essere utilizzato per il limitato rialzamento dell'ultimo piano e/o per ampliamenti in orizzontale. In caso di ampliamenti in orizzontale, questi non sono consentiti sui fronti prospicienti strade pubbliche, piazze o parti pubbliche e in aree con classe di pericolosità idraulica alta 4i, salva la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla riduzione del rischio idraulico.

La riqualificazione dei prospetti tergali, volta ad ottenere una più organica distribuzione delle superfetazioni (volumetrie presenti non originarie), si deve realizzare attraverso la presentazione di un progetto unitario che ricomprenda -da terra a tetto- almeno i fronti immediatamente confinanti.

**Db** - Interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio: quelli rivolti alla completa riorganizzazione distributiva e funzionale con modifica totale degli elementi strutturali orizzontali e verticali, con l'utilizzazione di materiali diversi dagli originali, con variazione della quota di imposta, tali da giungere a modificare totalmente l'organismo edilizio.

Rientrano anche in questa categoria gli interventi di demolizione e ricostruzione non riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nella cartografia in scala 1:2.000 del R.U. sono rappresentati i Tessuti edilizi per i quali, oltre agli interventi Db sono consentiti parziali incrementi volumetrici (unantum), secondo le seguenti distinzioni:

Db.1 incremento volumetrico di mc. 200, per esigenze funzionali dell'intero organismo edilizio. L'incremento volumetrico può essere utilizzato in ampliamento orizzontale e/o verticale dell'organismo edilizio esistente, o preesistente nel caso di demolizione e successiva ricostruzione. Nel caso di ampliamento orizzontale, detti ampliamenti non sono consentiti in aree con classe di pericolosità idraulica alta 4i, salva la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla riduzione del rischio idraulico.

Db.2 rialzamento di un piano dell'intero organismo o di parte di esso, per un'altezza massima di ml. 3,50 in aggiunta ai piani esistenti. Il rialzamento può essere realizzato anche mediante la totale demolizione e ricostruzione, senza incremento della superficie coperta esistente. Nel caso di ampliamento orizzontale, detti ampliamenti, non sono consentiti in aree con classe di pericolosità idraulica alta 4i, salva la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla riduzione del rischio idraulico.

Db.3 incremento volumetrico fino ad un massimo del 25% del volume esistente. Tale incremento è ammissibile esclusivamente previa totale riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio ed a condizione che l'altezza massima non superi quella attuale o quella degli edifici contermini. Nel caso di ampliamento orizzontale, detti ampliamenti non sono consentiti, in aree con classe di pericolosità idraulica alta 4i, salva la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla riduzione del rischio idraulico.

Nel caso di ampliamento orizzontale, detti ampliamenti non sono consentiti in aree con classe di pericolosità idraulica alta 4i, salvo se condizionate alla realizzazione di interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico, tali, comunque, da non aumentare il rischio all'intorno.

Non sono inoltre ammessi in aree a pericolosità geologica alta (P4)  
(Alinea aggiunto con Del. C.C. n. 48 del 19.04.2004)



Interventi di riorganizzazione e/o nuova realizzazione di manufatti pertinenziali al servizio di edifici residenziali già esistenti, necessari a garantire:

1 - la riorganizzazione, per ogni unità residenziale, dei manufatti pertinenziali esistenti inferiori a 20 mq di superficie utile, anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione, con eventuale variazione della localizzazione planimetrica, comunque fino al raggiungimento della superficie utile massima di mq. 20. L'altezza media del nuovo locale deve comunque essere inferiore a m. 2,40.

Nel caso di preesistenza di manufatti pertinenziali della superficie utile maggiore di mq.20, detti locali possono essere ristrutturati anche mediante demolizione e ricostruzione, con variazione della loro localizzazione planimetrica, senza produrre aumento di superficie utile. L'altezza media del nuovo locale accessorio deve comunque essere inferiore a m. 2,40.

Detti interventi sono comunque subordinati all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area di pertinenza dell'organismo edilizio, che individui le modalità di riqualificazione paesaggistica e morfologica della stessa area.

2 - la nuova edificazione di manufatti pertinenziali, ove non già esistenti, per ogni unità residenziale, della superficie utile massima di mq. 20 e dell'altezza media inferiore a ml. 2,40.

Gli interventi di nuova edificazione di manufatti pertinenziali nella pertinenza dell'edificio residenziale sono comunque subordinati all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area di pertinenza, che individui le modalità di riqualificazione paesaggistica e morfologica della stessa area.

3 - La superficie coperta (come individuata al precedente art. 3) comprensiva dell'edificio esistente residenziale, non deve comunque superare, dopo gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dei manufatti pertinenziali, il 40% dell'area di pertinenza stessa.

**E** - Interventi di Ristrutturazione Urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono soggetti a preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

**F** - Interventi di demolizione: quelli rivolti alla totale o parziale demolizione di edifici, senza ricostruzione, al fine della formazione di strade, piazze, giardini e qualsiasi altro tipo di spazio libero, pubblico o privato.

## **Capo IV**

### **Recupero del patrimonio edilizio esistente (Norme Tecniche specifiche per i Tessuti edilizi).**

***Art.24 Materiali e tecniche costruttive negli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio classificato T1, T2, T3, di cui all'art.6 del R.U.***

Tutti gli interventi sugli edifici siano antichi, moderni o contemporanei, devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, le regole seguenti:

**a) materiali:**

- devono essere conservati i materiali originari, anche nella loro forma e nella loro collocazione; è ammessa la sostituzione con materiali uguali delle sole parti deteriorate e irrecuperabili.
- in caso di assoluta e documentata irreperibilità di materiali uguali, si potranno utilizzare materiali analoghi, comunque tradizionali o conformi, evidenziando le porzioni di sostituzione.

**b) intonaci, rivestimenti esterni e colori:**

- in caso di degrado devono essere ripristinati gli intonaci, i rivestimenti esterni e i colori originari. Gli intonaci devono essere di tipo 'civile' mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce. Sono esclusi intonaci plastici, al quarzo, tipo terranova, spruzzati.
- si eviterà la messa in vista di elementi costruttivi, non decorativi, originariamente intonacati: archi di mattoni o in pietra, chiavi e ricorsi in pietra.
- gli edifici intonacati devono rimanere tali; in caso di intonaco di vecchia formazione questo non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili.
- si devono - per quanto possibile- riprendere i colori originari, individuati sulla base di tracce residue sull'edificio o per analogia con edifici coevi. In mancanza di documentazione storico-stilistica attendibile, la tinteggiatura esterna dovrà corrispondere a quelle tradizionali presenti in zona. E' vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici patinati o simili.
- è prescritto sempre e comunque il mantenimento, restauro e ripristino, all'interno e all'esterno degli edifici, di decorazioni, cornici, marcapiani o marcadavanzali, fregi, disegni, graffiti, affreschi, finestre finte, anche se ne restino solo tracce o documentazioni, anche fotografiche.

**c) finestre e porte esterne:**

- gli infissi esterni devono essere in legno, verniciati a corpo o in essenze tradizionali al naturale, nelle forme tradizionali, usualmente a due ante. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in ferro verniciato.

- in caso di aperture molto piccole sono consentite finestre a una sola anta, per aumentare la luminosità dei vani; in questo caso sono comunque vietati infissi metallici.
- sono vietati serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e colore. Sono altresì vietate le finestre sul filo esterno delle murature.
- non è ammesso alcun dispositivo di oscuramento esterno delle aperture dotate di fasce o cornici di pietra a vista; l'oscuramento sarà realizzato mediante "scuretti" e tende interni.
- negli altri casi è ammessa la formazione di persiane in legno a due ante, o ad un'anta per aperture piccole, verniciate a corpo con colori tradizionali e del tipo "alla fiorentina".
- sono comunque vietate serrande avvolgibili, saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro.
- per le porte di accesso dall'esterno sono prescritti portoni a due ante, o ad un'anta in caso di aperture strette, del tipo tradizionale in legno verniciato a corpo o in essenze tradizionali al naturale. E' vietata la finitura "a perlino".
- le porte esistenti di pregevole fattura e originarie devono essere mantenute e utilizzate nella loro posizione originaria.
- non è ammessa la formazione di pensiline, tettoie o di qualsiasi altro tipo di copertura esterna protezione delle porte di ingresso, a meno che non si tratti di ripristino di protezioni originarie risultanti da documentazioni attendibili.

d) pavimenti interni:

- i pavimenti interni devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari, soprattutto negli spazi di distribuzione (portici, logge, ingresso, cucina, scale ecc.).
- le porzioni mancanti devono essere ripristinate con eguali materiali, preferibilmente di recupero. In caso di dimostrata impossibilità di reperire materiali di recupero o uguali di nuova fattura, si potranno utilizzare materiali analoghi, evidenziando le porzioni sostituite.

e) rivestimenti interni:

- i rivestimenti interni originari devono essere conservati e, ove necessario, ripristinati con materiali uguali o analoghi.

f) rivestimenti esterni:

- devono essere conservati e ripristinati, ove degradati, i rivestimenti esterni originari.
- sono vietati nuovi rivestimenti esterni, di qualsiasi tipo, materiale e dimensione.

g) insegne e scritte:

- devono essere conservate e ripristinate, ove degradate, le scritte e le insegne originarie esistenti, anche se individuabili solo da tracce residue.
- sono vietate le insegne e le scritte verticali e quelle non comprese entro le cornici e i riquadri decorativi delle facciate.

h) coperture:

- le coperture devono essere conservate nelle forme, nelle dimensioni e nei materiali originari e tradizionali. Le parti degradate devono essere sostituite con materiali

uguali, preferibilmente di recupero; solo in caso di assoluta e documentata impossibilità di reperire materiali di recupero o uguali di nuova fattura, si potranno utilizzare materiali analoghi.

- la quota di imposta, la geometria delle falde e le pendenze dovranno rimanere inalterate.
- non è ammessa la formazione di terrazze a tasca, di abbaini e di lucernari.
- coperture piane esistenti, ma derivanti da recenti trasformazioni, dovranno essere riportate in pendenza, tenendo come quota d'imposta del nuovo tetto l'intradosso della copertura piana preesistente. Nel caso di dimostrata impossibilità di questa sostituzione, la copertura piana dovrà essere pavimentata con laterizio.
- la grande e la piccola orditura in legno dei tetti dovranno essere conservati, o sostituiti con materiali uguali in caso di degrado.
- i manti di copertura devono essere conservati nei materiali originari, ripristinando con materiali uguali, di recupero o di nuova fattura, le porzioni degradate. Ogni intervento sulle coperture dovrà comunque comportare l'eliminazione dei manti di copertura in materiali diversi dal laterizio, e delle sovrastrutture quali: depositi, stenditoi, etc.
- le gronde, i canali di gronda e i pluviali devono essere conservati nei materiali e nelle forme originarie. Le porzioni degradate o sostituite con forme e materiali diverse da quelle originarie, devono essere fedelmente ripristinate.
- i comignoli originari e di valore tradizionale devono essere conservati o ripristinati in caso di degrado; nuovi comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali. Sono vietati comignoli in eternit o prefabbricati, tipo Shunt e simili.
- è ammessa l'installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione, purché non alterino la sagoma, i prospetti e la configurazione architettonica degli edifici. E' consentito installare antenne paraboliche dello stesso colore del manto di copertura.

i) opere di consolidamento:

- le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante.

l) rifacimento e installazione di impianti:

- le apparecchiature per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria devono essere ubicate all'interno dell'edificio, in locali marginali. Gli impianti non devono comunque essere collocati sulle coperture e lungo le facciate.
- la posa in opera di tubazioni non deve alterare e arrecare danno alle strutture architettoniche, ad archi e volte, a decorazioni, fregi, cornici, a murature a faccia vista.
- gli impianti di sollevamento, di ascensore, i servizi igienico-sanitari non devono alterare l'impianto tipologico dell'edificio, né comportare tagli di volte, archi o manomissione di elementi architettonici significativi.
- ogni intervento deve prioritariamente prevedere la rimozione delle alterazioni morfologiche e tipologiche di precedente realizzazione quali ad esempio: latrine pensili, tamponamento di logge, porticati e archi.

m) spazi esterni e arredi vegetazionali:

- gli spazi esterni dell'edificio quali cortili, aie, giardini, marciapiedi, etc. devono essere considerati parte essenziale dell'organismo architettonico che si intende conservare.
- è vietato rimuovere i materiali originari, modificare i dislivelli, la forma e le disposizioni degli spazi esterni costituenti l'impianto originale. Qualora si intervenga in spazi già alterati nel disegno o nei materiali, si dovrà procedere al ripristino degli stessi spazi, con materiali di recupero o di recente fattura simili agli originari.
- la vegetazione esistente, costituita da alberi e siepi, di impianto originario o comunque di consolidata percezione, deve essere mantenuta e, ove occorra, ripristinata o sostituita con uguali essenze.

n) arredi esterni:

- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, con utilizzo di pietra, legno, mattone. L'arredo vegetazionale, costituito da gruppi di alberi, alberi isolati e siepi, di impianto originario o congruente con il contesto ambientale, deve essere conservato; ove risulti degradato o sostituito con interventi incongrui deve essere ripristinato integralmente.;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, e qualsiasi altro tipo di conduttura, devono essere interrati o in traccia nelle murature; non devono comparire sulle facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

***Art.25 Materiali e tecniche costruttive negli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio esistente classificato diversamente da T1, T2 e T3***

1. Tutti gli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio esistente riguardanti edifici di tipo civile, devono comunque osservare le seguenti regole:

a) materiali:

- è ammessa la sostituzione delle parti deteriorate e irrecuperabili degli edifici attraverso l'utilizzo di materiali nuovi comunque simili -per caratteristiche- a quelli esistenti.

b) intonaci, rivestimenti esterni e colori:

- in caso di degrado devono essere ripristinati gli intonaci, i rivestimenti esterni e i colori. In caso di sostituzione totale, gli intonaci devono essere di tipo 'civile' mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce;
- le tinteggiature esterne devono corrispondere a quelle tradizionali presenti in zona. E' vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici patinati o simili;

c) finestre e porte esterne:

- gli infissi esterni devono essere in legno, verniciati a corpo o in essenze tradizionali al naturale, nelle forme tradizionali, usualmente a due ante. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in ferro verniciato o alluminio colore nero.
- è ammessa la formazione di persiane in legno a due ante, o ad un'anta per aperture piccole, verniciate a corpo con colori tradizionali e del tipo "alla fiorentina".
- sono comunque vietate le saracinesche metalliche e le controporte sul filo esterno del muro.
- per le porte di accesso dall'esterno sono prescritti portoni a due ante, o ad un'anta in caso di aperture strette, del tipo tradizionale. E' vietata la finitura "a perlinato".
- le porte esistenti di pregevole fattura e originarie devono essere mantenute e utilizzate nella loro posizione originaria.

d) coperture:

- Le parti degradate devono essere sostituite con materiali uguali;
- non è ammessa la formazione di terrazze a tasca;
- ogni intervento sulle coperture dovrà comunque comportare l'eliminazione dei manti di copertura in materiali diversi dal laterizio, e delle sovrastrutture quali: depositi, stenditoi, etc.
- ogni intervento sulle gronde, sui canali di gronda e sui pluviali deve comportare l'eliminazione dei materiali diversi dal rame o dalla lamiera verniciata.
- nuovi comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali.
- è ammessa l'installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione, purché non alterino la sagoma, i prospetti e la configurazione architettonica degli edifici.

e) opere di consolidamento:

- le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare il rapporto degli edifici con il terreno circostante.

f) rifacimento e installazione di impianti:

- le centrali termiche devono essere ubicate all'interno dell'edificio, in locali marginali. Gli impianti non devono comunque determinare volumi tecnici esterni alla sagoma delle coperture.
- ogni intervento deve prioritariamente prevedere la rimozione delle alterazioni morfologiche e tipologiche di precedente realizzazione quali ad esempio: latrine pensili, tamponamento di logge, porticati e archi.

g) arredi esterni:

- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, con utilizzo di pietra, legno, mattone. L'arredo vegetazionale, costituito da gruppi di alberi, alberi isolati e siepi, di impianto originario o congruente con il contesto ambientale, deve essere conservato; ove risulti degradato, o sostituito con interventi incongrui, deve essere ripristinato integralmente.;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, e qualsiasi altro tipo di conduttura, devono essere interrati o in traccia nelle murature; non devono comparire sulle



facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

2. Tutti gli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio esistente riguardanti tessuti produttivi, devono comunque osservare le seguenti regole:

a) materiali:

- è ammessa la sostituzione delle parti deteriorate e irrecuperabili degli edifici attraverso l'utilizzo di materiali tradizionali o prefabbricati, tali comunque da garantire il corretto inserimento paesaggistico delle strutture.

b) intonaci, rivestimenti esterni e colori:

- in caso di degrado devono essere ripristinati gli intonaci, i rivestimenti esterni e i colori. In caso di sostituzione totale, gli intonaci devono essere di tipo 'civile' mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce.
- la tinteggiatura esterna deve corrispondere a quella tradizionale presente in zona riferita alle tonalità delle cosiddette "terre di Siena". E' vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici patinati o simili.

c) finestre e porte esterne:

- gli infissi esterni devono essere di forma tradizionale, in metallo o in legno, verniciati a corpo di color grafite o testa di moro.

d) coperture:

- non è ammessa la formazione di terrazze a tasca.
- ogni intervento sulle coperture dovrà comunque comportare l'eliminazione dei manti in materiale diverso dal laterizio e delle sovrastrutture (depositi, etc).
- nel caso di falde inclinate, ogni intervento sulle gronde, sui canali di gronda e sui pluviali, deve comportare l'eliminazione dei materiali diversi dal rame o dalla lamiera verniciata.
- nuovi comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali.
- è ammessa l'installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione.
- per le aree produttive presenti nell'UTOE Panzano, oltre quanto previsto ai precedenti alinea, in caso di copertura piana, il rinnovo della stessa deve essere realizzato a falde inclinate con manto in cotto di tipo invecchiato.

e) opere di consolidamento:

- le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi, devono essere realizzate in modo da non alterare il rapporto degli edifici con il terreno circostante.

f) rifacimento e installazione di impianti:

- le centrali termiche devono essere ubicate all'interno dell'edificio, in locali marginali. Gli impianti non devono comunque determinare volumi tecnici esterni alla sagoma delle coperture.

g) arredi esterni:

- devono essere di fattura semplice ed eseguiti con l'utilizzo di pietra, legno o mattone.
- deve essere sempre realizzato, per la mitigazione dell'impatto paesaggistico, un arredo vegetazionale composto da essenze autoctone, costituito da gruppi di alberi, alberi isolati e siepi, tale da garantire l'occultamento alla visuale dei fronti continui degli edifici, dei depositi di materiali e dei parcheggi, e, ove rilevante, il miglioramento complessivo della panoramicità dei luoghi.

## TITOLO III TERRITORIO APERTO

### Capo I Nuove costruzioni (Tipologie edilizie consentite)

**Art.26 Nuove costruzioni ~~per funzioni connesse e complementari con~~ *per* l'attività agricola.**

#### 1- Abitazioni agricole

La tipologia dei nuovi edifici abitativi dovrà ripetere i caratteri tipici delle costruzioni rurali tradizionali ed essere improntate alla massima semplicità (edifici elementari di forma rettangolare), con spessore del corpo di fabbrica corrispondente alla metà del lato maggiore, senza terrazze e scale esterne, con tetto a capanna, superfici murarie integralmente intonacate.

Il lato maggiore dell'edificio non deve essere disposto lungo la linea di massima pendenza.

Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari, ed una prevalenza dei pieni sui vuoti.

Sono vietati balconi, pensiline, terrazze, e corpi aggettanti in genere.

E' consentita la realizzazione di un'unica loggia, da realizzare con pilastri quadrati e copertura a una falda, purché legata al corpo del fabbricato, le cui dimensioni sono così stabilite:

- la larghezza non potrà superare la metà del prospetto principale;
- la profondità non potrà essere superiore alla metà del prospetto minore.

In alternativa alla loggia può essere realizzato un portico, da collocarsi di norma al centro del fabbricato ed interno ad esso, senza sporgenze; nel caso sia previsto il portico anche al primo piano dovranno essere entrambi coassiali.

Si deve in ogni caso escludere il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione locale. Fa eccezione l'eventuale riproposizione delle cosiddette piccionaie se poste centralmente al corpo di fabbrica, di superficie inferiore a mq.6 e di altezza inferiore a m.2.

In prossimità degli edifici è consentita l'individuazione di idonee aree da destinarsi a parcheggio scoperto, da realizzarsi con le modalità di cui al successivo Art.30.

Le eventuali autorimesse a servizio delle abitazioni agricole possono essere realizzate al piano terra dell'edificio o completamente interrato, non andando oltre il perimetro della costruzione e con le modalità di cui al successivo Art. 31;

Le abitazioni agricole non possono essere realizzate all'interno delle aree a pericolosità geologica 4 o idraulica mentre in aree con pericolosità 3 (di cui al P. S. o al presente

R.U.) sono condizionate alla realizzazione degli studi e degli interventi di messa in sicurezza previsti della relazione Geologico Tecnica di fattibilità.  
(Mod. con Del. C.C. 49 del 19/04/2004)

## 2. Costruzioni accessorie

### 2.1. Annessi agricoli

Si definiscono annessi agricoli le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'attività produttiva agricola. ~~Tra gli annessi sono compresi le serre quali strutture destinate permanentemente a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e con copertura stabile.~~

Gli annessi agricoli non possono essere realizzati all'interno delle aree a pericolosità geologica 4 e 3 condizionata individuate nella Tavola n.13 del P.S.

### 2.2. Manufatti ~~precari~~ temporanei

Si intendono manufatti ~~precari~~ temporanei quelli soggetti alla sola comunicazione al Sindaco per i quali è previsto un tempo di utilizzo ~~inferiore all'anno~~ non superiore a due anni e necessari e alle esigenze produttive dell'azienda agricola.

### 2.3. Ulteriori manufatti ad uso agricolo

Gli ulteriori manufatti sono quelli che si rendono necessari alla conduzione aziendale per un periodo superiore a due anni.

**Art.27 Nuove costruzioni consentite a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ed dalle alle Aziende agricole non soggette al rispetto delle superfici minime fondiari e riferite a fondi aventi superfici inferiori ai minimi di legge**

A soggetti diversi ~~dalle Aziende agricole~~ dagli imprenditori agricoli e per fondi aventi superfici inferiori o per quelli non soggetti ai minimi di legge, è consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli e ricovero animali.

Il proponente dovrà impegnarsi a:

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare;
- mantenere la destinazione d'uso agricola di tale annesso per un tempo limitato all'attività e a provvedere alla rimozione al cessare dell'attività agricola;
- mantenere le pertinenze agricole del fondo, avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione e per l'allevamento non attingendo all'acquedotto comunale.

~~Per ogni fondo agricolo avente superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2 dell'art. 3 della Legge 64/95, e sprovvisto di sufficienti volumi utilizzabili per depositi attrezzi, è ammesso un solo deposito o ricovero, inteso come contenitore di attrezzi o animali, da realizzare fuori terra.~~

La tipologia dei nuovi depositi per attrezzi agricoli deve essere improntata alla massima semplicità (~~forma rettangolare, con un rapporto tra lato maggiore e lato minore non inferiore al 50%~~).

Le caratteristiche tipologiche, costruttive ed i materiali ammissibili, per gli annessi non soggetti ai minimi fondiari sono quelli di cui al manuale ARSIA “costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”, eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

#### ***Art.28 Nuove costruzioni relative alla prima lavorazione del legname.***

Sono comprese tra le attrezzature relative alla prima lavorazione del legname, le strutture di servizio al personale, le attrezzature per la lavorazione, il ricovero dei mezzi di trasporto e le tettoie provvisorie necessarie alla stagionatura del legname stesso.

#### ***Art.29 Impianti tecnologici***

Sono compresi tra gli impianti tecnologici, i depositi per il GPL, le cabine di trasformazione, gli impianti di depurazione, i depositi per l'accumulo dell'acqua e gli impianti di sollevamento, le centrali termiche.

Gli impianti tecnologici non possono essere realizzati all'interno delle aree a pericolosità geologica 4 o idraulica mentre in aree con pericolosità 3 (di cui al P. S. o al presente R.U.) sono condizionate alla realizzazione degli studi e degli interventi di messa in sicurezza previsti della relazione Geologico Tecnica di fattibilità.

(Mod. con Del. C.C. n. 49 del 19/04/2004)

## **Capo II**

### **Nuove costruzioni**

#### **(Norme tecniche)**

#### ***Art.30 Norme tecniche generali***

##### **1.1. Coperture**

La copertura dovrà essere improntata alla massima semplicità; sono ammesse unicamente coperture a due falde (a capanna). E' da escludere la formazione di sporti di gronda con forti aggetti, l'introduzione di elementi fuori sagoma

Le gronde dovranno essere in legno di sporgenza contenuta. I canali di gronda dovranno essere in rame o in ferro.

Le coperture devono essere realizzate impiegando tegole in filari con coppi sovrapposti e non devono superare la pendenza del 30%. Le gronde devono essere realizzate con correnti in legno.

Non è ammessa la formazione di terrazze a tasca, di abbaini e di lucernari.

I canali di gronda e i pluviali devono essere in lamiera zincata verniciata o in rame con sviluppo circolare.

I comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali. Sono vietati comignoli in eternit o prefabbricati, tipo Shunt e simili.

##### **1.2. Prospetti**

1.2.1. I prospetti possono essere intonacati. Gli intonaci devono essere di tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce. Sono esclusi intonaci plastici o comunque sintetici. E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali come archi di scarico, pietra da taglio, travi di legno, o altro con valore prettamente strutturale. E' vietata la realizzazione di terrazze a sbalzo.

1.2.2. Nel caso di nuove costruzioni realizzate con struttura portante in pietrame, i prospetti devono avere finitura a faccia vista, stuccata con malta di calce a testa rasa.

##### **1.3 Tinteggiature**

La tinteggiatura dovrà essere eseguita -di norma- con tecniche tradizionali. E' vietato -sempre- l'uso di pitture lavabili, ancorché trasparenti e di tecniche da stendere a spatola, tipo sopra intonaci plastici (graffiati in genere).

I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili negli edifici presenti nel contesto insediativo in cui si colloca il manufatto.

##### **1.4. Serramenti**

I serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale; in tutti i casi la colorazione dovrà armonizzarsi con la stessa scala cromatica della facciata e sulle tonalità del verde, del marrone o del grigio.

E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità edilizia abbiano la stessa tinta e tonalità.

In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in ferro verniciato nelle tonalità del grigio; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri a specchio.

Gli infissi devono essere impostati solo sul filo interno della mazzetta.

L'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento.

Sono comunque vietate serrande avvolgibili e saracinesche metalliche.

#### 1.5. Impianti

Gli sportelli dei contatori devono essere di colore ferro naturale o del colore della facciata.

Le condutture dell'acqua e del gas -di norma- non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

#### 1.6. Sistemazioni esterne

E' consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di lastricati per marciapiedi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona e comunque per una superficie che non superi la superficie coperta dell'immobile oggetto di intervento.

La costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento è consentita solo in prossimità degli edifici.

Il progetto deve descrivere -in maniera dettagliata- le eventuali zone alberate (indicando per queste le quantità e le specie arboree ed arbustive introdotte), a prato, a giardino e a coltivo. Nei coltivi è comunque consentito esclusivamente il reiserimento di essenze autoctone ponendo particolare attenzione al reimpianto di specie disperse.

#### 1.7. Illuminazioni esterne

L'impianto di illuminazione non potrà estendersi oltre il resede dell'edificio.

#### 1.8. Parcheggi scoperti

In prossimità degli edifici è consentita l'individuazione di idonee aree per la realizzazione di parcheggi scoperti il cui dimensionamento deve essere individuato nel Piano di miglioramento agricolo ambientale. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste strutture leggere in ferro, legno o materiale analogo, semplicemente ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro, con copertura in canniccio o altro materiale analogo, con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o genere.

#### 1.9 Recinzioni

I resedi possono essere recintati con:

- a) - Cancellate, balaustre in ferro e/o legno;
- b) - Muretti in pietra naturale;
- c) - Rete a maglia sciolta colore verde abbinata ad idonea siepe di specie autoctona;
- d) - Siepi di specie autoctona;

L'altezza delle recinzioni non può superare m. 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per motivi particolari di sicurezza o per edifici speciali. Sono comunque sempre consentite altezze superiori per la realizzazione di cancelli per passi carrabili o pedonali.

Quando la recinzione è prevista in muratura con sovrastante cancellate, l'altezza del muro non dovrà superare i cm. 80.

La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni deve essere sempre coerente con le caratteristiche del contesto in cui si collocano ed in particolare deve essere descritta nel progetto- la presenza o meno di recinzione degli eventuali confinanti. A tal fine, qualora le recinzioni esistenti siano conformi a quanto previsto ai punti a), b), c), o d) del presente comma, la scelta dei materiali della nuova recinzione, deve uniformarsi alla parte confinante già realizzata.

### ***Art.31 Abitazioni agricole***

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni devono porsi in organico rapporto con i fabbricati esistenti o di progetto sia per quanto riguarda la tipologia, sia per quanto riguarda i caratteri stilistici e i materiali costruttivi.

Devono essere mantenuti per quanto possibile gli andamenti del terreno, le quote, i dislivelli, le opere di sostegno originarie; eventuali dislivelli dovuti alle nuove costruzioni devono essere realizzati con prode erbose o con muri in pietra. Sono vietati i muri a retta in cemento a vista.

Le nuove costruzioni dovranno essere intonacate e tinteggiate, o realizzate in muratura di pietrame a faccia vista. I davanzali devono essere in pietra o comunque in materiale tradizionale. E' da escludere l'uso del marmo.

Ogni abitazione agricola costituisce un'unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio.

Nell'ambito sopradetto deve essere ricompresa la sistemazione degli spazi scoperti, con particolare riguardo ai materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo, rispettando le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante.

E' consentita per ogni abitazione agricola la possibilità di realizzare una autorimessa interrata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'accesso alle autorimesse deve essere garantito da rampa con pendenza non superiore al 18 %.



- l'autorimessa deve avere una superficie non superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'edificio di riferimento e comunque complessivamente non superiore a mq.30, ed un'altezza massima di m.2.40
- gli eventuali scannafossi devono essere di larghezza non superiore a m. 0.60.

La realizzazione delle abitazioni deve garantire, oltre alla necessaria disponibilità energetica:

- a) l'approvvigionamento idrico
- b) lo scarico delle acque saponose, attraverso disoleatori con capacità di lt.100 per abitante equivalente
- c) lo scarico delle acque nere, esclusivamente attraverso vasche Imhoff con capacità di lt. 200 per abitante equivalente
- d) lo scarico delle acque piovane, attraverso la realizzazione di vasche di raccolta per uso irriguo e non pregiato nella misura di: 1.000 lt. ogni appartamento;
- e) il sistema di smaltimento, attraverso la fitodepurazione per sub-irrigazione totale
- f) lo smaltimento dei rifiuti solidi;

### ***Art.32 Costruzioni accessorie***

Le nuove costruzioni accessorie, devono porsi in organico rapporto con i fabbricati esistenti o di progetto, sia per quanto riguarda la tipologia, sia per quanto riguarda i caratteri stilistici e i materiali costruttivi.

Qualora gli annessi agricoli non siano direttamente connessi con strutture edilizie preesistenti devono uniformarsi alle norme tecniche di cui al precedente Art.30, salva l'opportunità di realizzare i paramenti esterni in pietra a vista.

I nuovi annessi agricoli dovranno comunque rispettare le seguenti regole:

- non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani. In particolare, sono vietati capannoni in prefabbricato;
- la localizzazione deve essere congruente con i caratteri morfologici del sito e dell'insediamento esistente in modo da aggiungersi ad esso in maniera organica;
- sono vietati movimenti di terra che alterino la configurazione del luogo;
- i nuovi volumi, o quelli in ampliamento, dovranno avere forme semplici, compatte e lineari;
- la forma, la dimensione e la scansione delle superfici finestate dovranno sostanzialmente ripetere quelle dell'edificio esistente;
- la copertura sarà di norma a capanna.

Non sono ammesse costruzioni ricoveri, tettoie ecc., in prefabbricati, in lamiera o materiale di risulta. Ove possibile, per l'andamento naturale del terreno, i nuovi annessi agricoli potranno essere realizzati interrati o seminterrati. Non è consentita la realizzazione in trincea di rampe di accesso a volumi interrati su terreni pianeggianti o che comunque siano tali da produrre alterazione del paesaggio rurale

Gli indispensabili arredi di servizio, quali contenitori, serbatoi idrici, depositi di gas, condutture ecc., dovranno essere collocati in posizioni defilate e riparate dalla vista e accuratamente protetti con paraventi verdi. La schermatura dovrà avvenire con essenze vegetali tipiche del luogo.

La realizzazione delle costruzioni accessorie deve garantire, oltre alla necessaria disponibilità energetica:

- a) l'approvvigionamento idrico
- b) lo scarico delle acque saponose, attraverso disoleatori con capacità di lt.100 per abitante equivalente
- c) lo scarico delle acque nere, esclusivamente attraverso vasche Imhoff con capacità di lt. 200 per abitante equivalente
- d) lo scarico delle acque piovane, attraverso la realizzazione di vasche di raccolta per uso irriguo e non pregiato nella misura di 1.000 lt. ogni 1.000 mc di costruzione accessoria
- e) il sistema di smaltimento, attraverso la fitodepurazione per sub-irrigazione totale
- f) lo smaltimento dei rifiuti solidi;

*Le costruzioni accessorie non possono essere realizzate all'interno delle aree a pericolosità geologica 4 o idraulica mentre in aree con pericolosità 3 (di cui al P. S. o al presente R.U.) sono condizionate alla realizzazione degli studi e degli interventi di messa in sicurezza previsti della relazione Geologico Tecnica di fattibilità.  
(Aggiunto con Del. C.C. 49 del 19/04/2004)*

### **Art.33 ~~Manufatti precari~~ temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

Si intendono manufatti ~~precari~~ temporanei le strutture ~~connesse e complementari con~~ per lo svolgimento dell'attività agricola da realizzarsi in materiale leggero, smontabili, semplicemente appoggiati ancorati a terra, senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprensivi delle serre a copertura solo stagionale aventi le suddette caratteristiche e destinate a colture protette limitate ad una sola parte dell'anno.

L'installazione di ulteriori manufatti non temporanei, ovvero per un periodo superiore a due anni, necessari alla conduzione aziendale, è consentita a condizione che l'imprenditore agricolo si impegni a mantenere tali manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola e si impegni altresì alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

La loro collocazione non dovrà dar luogo alla realizzazione di percorsi di accesso o ad alterazione dello stato dei luoghi. Dovranno pertanto essere collocati in siti raggiungibili da strade poderali, sentieri o altra viabilità esistente ed inseriti accuratamente nel contesto ambientale, preferendo di norma la non visibilità da strade o altri spazi pubblici. ~~Dovranno in ogni caso essere mantenuti in modo decoroso.~~

Sono vietati i manufatti precari quali baracche, capanne, ovili, pollai ecc. sparsi sui campi, e costruiti con materiali di rimedio quali assi, lastre di plastica a di metallo, reti etc.

***Art.34 Depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e ricovero animali per soggetti diversi dall'imprenditore agricolo e per l'agricoltura amatoriale***

I nuovi depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali, di cui al precedente art. 27, **consentiti a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo e per l'agricoltura amatoriale**, devono essere realizzati esclusivamente in legno, avere un'altezza massima in gronda di 2.20 mt. ed una copertura a due falde, sempre in legno idoneamente isolata e protetta dagli agenti atmosferici.

Per garantire il necessario isolamento dal suolo naturale, i depositi possono essere ancorati ad un basamento in massetto di cemento.

Gli annessi possono essere dotati di una finestra di forma rettangolare e di un accesso carrabile della larghezza non inferiore a ml. 2.

L'ambiente dovrà essere unico, sono pertanto vietate le tramezzature interne di qualunque tipo e di qualsiasi materiale.

La pavimentazione interna potrà essere in massetto di calcestruzzo cementizio o pietra.

E' sempre vietato l'uso di box metallici, di coperture o pareti di lamiera metallica, di materie plastiche, anche a carattere precario o provvisorio.

E' sempre consentita la realizzazione di depositi interrati di altezza massima di 2.20 mt., da collocare all'interno di terrapieni sorretti da muri esistenti e per i quali risulti visibile – esternamente – il solo accesso.

***Art.35 Nuove costruzioni relative alla prima lavorazione del legname***

Le nuove costruzioni relative alla prima lavorazione del legname devono essere realizzate in legno con coperture in tavolato di legno sovrapposto.

L'eventuale fabbricato da adibire a servizi deve essere realizzato con materiali strutturali omogenei tra loro, quali: pietrame a faccia vista; legno o muratura intonacata e colorata. Tutto questo per garantire che la nuova realizzazione non contrasti con la vegetazione ed il terreno circostante.

Gli infissi dovranno essere in legno trattato o in ferro color grafite.

Nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.lgl.490/199 e nelle "aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'art.27 del R.U., è prescritto l'uso di materiali lapidei del luogo, la stilatura dei giunti a filo interno, le coperture inclinate preferibilmente a falda unica con materiali di copertura in coppi e tegole, gli infissi esterni in legno trattato al colore naturale.

L'orditura del tetto primaria e secondaria dovrà essere in legno e lo scempiato in mezzane di cotto, con gronda alla fiorentina.

La realizzazione del fabbricato da adibire a servizi deve garantire:

- a) l'approvvigionamento idrico
- b) lo scarico delle acque saponose, attraverso disoleatori con capacità di lt.100 per abitante equivalente
- c) lo scarico delle acque nere, esclusivamente attraverso una vasca Imhoff con capacità di lt. 200
- d) lo scarico delle acque piovane, attraverso la realizzazione di una vasca di raccolta per uso irriguo e non pregiato nella misura di 3.000 lt.
- e) il sistema di smaltimento, attraverso la fitodepurazione per sub-irrigazione totale
- f) lo smaltimento dei rifiuti solidi;

L'attività devono comunque garantire che siano attivate tutte le misure necessarie per prevenire ogni possibile sversamento sul terreno di sostanze inquinanti, anche attraverso meccanismi di intercettazione e convogliamento delle stesse in un idoneo deposito.

Le superfici ove sono posizionati i macchinari per la lavorazione del legname possono essere pavimentate.

Le recinzioni devono essere in pali di legno e rete metallica a maglia quadrata di altezza non superiore a mt.2.

### ***Art.36 Impianti tecnologici***

Gli impianti tecnologici dovranno essere collocati in posizioni riparate dalla vista e protetti con schermature naturali di essenze vegetali diversificate tipiche del luogo tali da non creare l'effetto recinto verde.

### **Capo III**

## **Recupero del patrimonio edilizio esistente**

### **(Interventi ammessi)**

#### ***Art.37 Gli “Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente”***

Sono consentiti solo previa considerazione integrale dell'edificio stesso, o del complesso degli edifici, e sono definiti ed articolati secondo le seguenti definizioni:

**Mo** - Interventi di manutenzione ordinaria: quelli rivolti alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne od esterne degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono ivi comprese le installazioni di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edili.

Tali interventi sono soggetti comunque alle seguenti limitazioni:

1. sono da intendersi di manutenzione ordinaria gli interventi esterni che non recano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, dei loro elementi architettonici e decorativi, e che si avvalgono di materiali e colori aventi le caratteristiche di quelli preesistenti se conformi alle norme di cui al successivo Art.38.
2. per gli edifici classificati S1 e S2 il rinnovamento e/o la sostituzione anche delle finiture interne devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

**Ms** - Interventi di manutenzione straordinaria: quelli volti a modificare, rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché necessari a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che gli interventi stessi non alterino i volumi, le superfici, il numero delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, dei loro elementi architettonici e decorativi.

1. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
  - rifacimento o installazione di materiali di isolamento e impermeabilizzazione;
  - rifacimento o installazione di impianti in genere.
2. Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
  - installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
  - realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
  - interventi interni all'unità immobiliare interessanti le tramezzature, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
  - consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;

- costruzione di vespai o solai aerati per la deumidificazione del piano terra e scannafossi (sono considerate intercapedini i vani realizzati fino al ml. 1 di profondità)

**Rt** - Interventi di restauro tipologico: quelli rivolti alla tutela ed alla conservazione, nella loro originaria destinazione, degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano gli immobili o i complessi edilizi definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali.

E' vietato il mutamento della destinazione d'uso originaria e l'uso degli stessi per attività improprie.

In caso di ripristino di precedenti stati di fatto di maggiore qualità architettonica o documentaria ed al fine della conservazione e valorizzazione, previa preliminare analisi storico-critica documentata in maniera attendibile, sono ammissibili interventi di ricostruzione filologica di porzioni di edificio crollate o comunque perdute.

Non sono ammessi comunque interventi volti a cancellare il processo di formazione del monumento, salvi gli interventi indispensabili alla sua sopravvivenza, da attuare con tecniche e materiali di norma chiaramente individuabili, se diversi da quelli originali.

Il restauro tipologico comprende:

- la manutenzione sistematica del monumento da assoggettare allo studio ad alla salvaguardia integrale, storica e artistica;
- eventuali modifiche finalizzate al riordino architettonico e formale di coperture facciate e resedi.
- l'installazione di impianti tecnologici per l'illuminazione, il riscaldamento, le telecomunicazioni e la sicurezza potrà essere consentita nell'assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali. La formazione dei relativi locali tecnici e di servizio accessori potrà essere consentita nella pertinenza esterna rispettando la morfologia ed i caratteri tipologici e formali dell'aspetto esteriore dei luoghi.

**Ra** - Interventi di restauro architettonico: quelli rivolti alla conservazione degli organismi edilizi di alto valore storico artistico.

Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti, gli interventi devono garantire il mantenimento della funzionalità ed un uso adeguato e compatibile degli organismi edilizi, rispetto alle loro intrinseche caratteristiche.

Nel caso di suddivisioni che prevedano l'aumento delle unità abitative, la superficie utile di ogni unità abitativa, conseguente alla realizzazione dell'intervento edilizio, non deve essere inferiore a 90 mq, salvo casi particolari dovuti a problemi di carattere distributivo, tipologico o strutturale per i quali è ammessa una tolleranza fino al 15% della superficie di ogni nuova unità abitativa. Ai soggetti titolari di attività turistico-ricettive previste dalla L.R 23 marzo 2000, n.42 è consentita, per il solo periodo di svolgimento della attività medesima, la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq di superficie utile. Il soggetto titolare di attività turistico-ricettive è obbligato, al termine di tale attività, a ricondurre le unità abitative alle dimensioni e caratteristiche previste dalle norme in vigore al momento.

Il restauro architettonico comprende:

- la conservazione dell'impianto architettonico e/o distributivo originario;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollato o demolito, comunque solo in presenza di documentazione che garantisca, con certezza, la consistenza e le caratteristiche della parte da ricostruire;
- la conservazione e ripristino degli spazi liberi (cortili, corti, piazzali, larghi, chiostri, orti, giardini)
- il consolidamento dell'impianto architettonico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, la quota ed i materiali degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetti.
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso.

**Rc1** - Interventi di risanamento conservativo: quelli rivolti alla conservazione degli organismi edilizi.

Per tali organismi edilizi sono consentiti interventi di riorganizzazione funzionale interna compresa la variazione di destinazione d'uso, di accorpamento e/o di suddivisione delle unità immobiliari, semprechè non siano alterate le parti comuni (atrio, androne, scale), senza modificazione degli elementi formali aventi pregio architettonico-decorativo (gronde e sottogronde, marcapiani, lesene, cornici, logge, loggette, tabernacoli, stipiti ed architravi, stemmi e targhe, mandorlati o grigliati in mattoni), e senza modificazione delle murature portanti, dei solai, delle scale, delle volte, delle arcate e dei tetti.

Nel caso di suddivisioni che prevedano l'aumento delle unità abitative residenziali, la superficie utile di ogni unità abitativa, conseguente alla realizzazione dell'intervento edilizio, non deve essere inferiore a 90 mq, salvo casi particolari dovuti a problemi di carattere ~~distributivo, tipologico o strutturale~~, **tipologico/strutturale** per i quali è ammessa una tolleranza fino al 5% della superficie di ogni nuova unità abitativa.

Ai soggetti titolari di attività turistico-ricettive previste dalla L.R 23 marzo 2000, n.42 è consentita, per il solo periodo di svolgimento della attività medesima, la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq di superficie utile. Il soggetto titolare di attività turistico-ricettive è obbligato, al termine di tale attività a ricondurre le unità abitative alle dimensioni e caratteristiche previste dalle norme in vigore al momento”

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

Fatta salva la conservazione unitaria dei fronti e dei resedi, sono inoltre ricompresi tra gli interventi di risanamento conservativo:

- a)- il ripristino degli spazi liberi (cortili, piazzali e giardini)
- b)- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- c)- il rifacimento o l'installazione di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile

Negli organismi edilizi già interamente utilizzati a fini abitativi, la riorganizzazione funzionale interna è consentita a condizione che le opere da realizzare non comportino alterazioni ai caratteri architettonici ed agli elementi decorativi esterni.

Qualora l'intervento di riorganizzazione funzionale interna comporti la modifica delle aperture di facciata esistenti o la realizzazione di nuove aperture, esso è consentito solo nel caso in cui venga dimostrata un'effettiva riqualificazione complessiva delle facciate stesse e senza che il consolidato rapporto tra pieni e vuoti subisca significative alterazioni.

Il progetto, supportato da una adeguata relazione tecnico-estetica che illustri le motivazioni e le scelte progettuali, deve, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti e della geometria dei fronti, garantire sia l'eliminazione di eventuali superfetazioni sia la rimozione di materiali non conformi alle indicazioni contenute nel successivo Art.38.

Negli organismi edilizi già utilizzati in parte a fini abitativi, la riorganizzazione funzionale interna, per il riuso a fini abitativi delle parti originariamente destinate ad altri usi (magazzini, stalle, tinaie, ecc.), è consentita sia con eventuale modifica delle aperture di facciata esistenti sia con la realizzazione di nuove aperture purchè sia garantita una effettiva riqualificazione complessiva dell'aspetto delle facciate stesse e senza che il consolidato rapporto tra pieni e vuoti dell'intero complesso edilizio subisca significative alterazioni.

Il progetto, supportato da una adeguata relazione tecnico-estetica che illustri le motivazioni e le scelte progettuali, deve, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti e della geometria dei fronti, garantire sia l'eliminazione di eventuali superfetazioni sia la rimozione di materiali non conformi alle indicazioni contenute nel successivo Art.38.

Negli organismi edilizi isolati mai utilizzati a fini abitativi, (magazzini, fienili, stalle, ecc.) per i quali si richiede il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali l'organizzazione funzionale interna dello spazio è consentita a condizione che le opere da realizzare non comportino alterazioni ai caratteri architettonici ed agli elementi decorativi esterni, privilegiando quindi un'organizzazione funzionale interna con tipologia "loft - spazio interno unico"

Qualora l'intervento di riuso a fini abitativi comporti eventuali modifiche delle aperture di facciata esistenti o la realizzazione di nuove aperture, esso è consentito solo per le esigenze relative al conseguimento dei requisiti illuminotecnici minimi, requisiti riferiti alla sola superficie utile abitabile.

Il progetto, supportato da una adeguata relazione tecnico-estetica che illustri le motivazioni e le scelte progettuali, deve, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti e della geometria dei fronti, garantire sia l'eliminazione di eventuali superfetazioni sia la rimozione di materiali non conformi alle indicazioni contenute nel successivo Art.38.

Il progetto deve altresì garantire, il rispetto delle ulteriori seguenti condizioni:

- eventuali nuove aperture o modifiche alle aperture esistenti, sono ammesse:

- nella misura massima di una per facciata;
- operando un taglio nella muratura (senza l'inserimento di alcun elemento di riquadro);
- solo relativamente alla tipologia di "porta" nei locali al piano terreno e "finestra sotto gronda" negli altri casi, con l'obbligo del reticolato a mattoni nei casi in cui questo sia già presente nello stesso edificio. Le nuove aperture devono comunque



avere, rispetto alle facciate, le stesse dimensioni, le stesse caratteristiche formali e lo stesso posizionamento delle altre aperture presenti.

- il resede non deve subire trasformazioni morfologiche tali da cancellare l'originario inserimento del manufatto nel contesto esistente. Sono vietati quindi variazioni alla quote di campagna ed aperture di facciata per l'accesso a locali interrati. Sono consentiti solo scannafossi e limitate pavimentazioni delle solette di copertura degli stessi. Non sono consentiti gli interventi di cui ai commi 4 ed 8 del successivo Art.38.

- le attrezzature sportivo-ricreative, rispetto a quanto stabilito dall'Art.46 delle Norme urbanistiche che obbliga alla realizzazione delle stesse entro il resede, possono essere realizzate esclusivamente nell'area di pertinenza degli immobili e comunque ad una distanza -di norma- non inferiore a m. 30 e non superiore a m. 100.

**Rc2** - Interventi di risanamento conservativo: quelli rivolti alla conservazione degli organismi edilizi.

Per tali organismi edilizi sono consentiti interventi di riorganizzazione funzionale interna compresa la variazione di destinazione d'uso, di accorpamento e/o di suddivisione delle unità immobiliari, semprechè non siano alterate le parti comuni (atrio, androne, scale), senza modificazione degli elementi formali aventi pregio architettonico-decorativo (gronde e sottogronde, marcapiani, lesene, cornici, logge, loggette, tabernacoli, stipiti ed architravi, stemmi e targhe, mandorlati o grigliati in mattoni), e senza modificazione delle volte, delle arcate e dei tetti.

Nel caso di suddivisioni che prevedano l'aumento delle unità abitative residenziali, la superficie utile di ogni unità abitativa, conseguente alla realizzazione dell'intervento edilizio, non deve essere inferiore a 90 mq, salvo casi particolari dovuti a problemi di carattere ~~distributivo, tipologico o strutturale~~, **tipologico/strutturale** per i quali è ammessa una tolleranza fino al  $\pm 5\%$  della superficie di ogni nuova unità abitativa.

Ai soggetti titolari di attività turistico-ricettive previste dalla L.R 23 marzo 2000, n.42 è consentita, per il solo periodo di svolgimento della attività medesima, la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq di superficie utile. Il soggetto titolare di attività turistico-ricettive è obbligato, al termine di tale attività a ricondurre le unità abitative alle dimensioni e caratteristiche previste dalle norme in vigore al momento”

Fatta salva la conservazione unitaria dei fronti e dei resedi, sono inoltre ricompresi tra gli interventi di risanamento conservativo:

- a)- il ripristino degli spazi liberi (cortili, piazzali e giardini)
- b)- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- c)- il rifacimento o l'installazione di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile

Negli organismi edilizi già interamente utilizzati a fini abitativi, la riorganizzazione funzionale interna è consentita a condizione che le opere da realizzare non comportino alterazioni ai caratteri architettonici ed agli elementi decorativi esterni.

Qualora l'intervento di riorganizzazione funzionale interna comporti la modifica delle aperture di facciata esistenti o la realizzazione di nuove aperture, esso è consentito solo nel caso in cui venga dimostrata un'effettiva riqualificazione complessiva delle facciate stesse e senza che il consolidato rapporto tra pieni e vuoti subisca significative alterazioni.

Il progetto, supportato da una adeguata relazione tecnico-estetica che illustri le motivazioni e le scelte progettuali, deve, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti e della geometria dei fronti, garantire sia l'eliminazione di eventuali superfetazioni sia la rimozione di materiali non conformi alle indicazioni contenute nel successivo Art.38.

Negli organismi edilizi già utilizzati in parte a fini abitativi, la riorganizzazione funzionale interna, per il riuso a fini abitativi delle parti originariamente destinate ad altri usi (magazzini, stalle, tinaie, ecc.), è consentita sia con eventuale modifica delle aperture di facciata esistenti sia con la realizzazione di nuove aperture purché sia garantita una effettiva riqualificazione complessiva dell'aspetto delle facciate stesse e senza che il consolidato rapporto tra pieni e vuoti dell'intero complesso edilizio subisca significative alterazioni.

Il progetto, supportato da una adeguata relazione tecnico-estetica che illustri le motivazioni e le scelte progettuali, deve, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti e della geometria dei fronti, garantire sia l'eliminazione di eventuali superfetazioni sia la rimozione di materiali non conformi alle indicazioni contenute nel successivo Art.38.

Negli organismi edilizi isolati mai utilizzati a fini abitativi, (magazzini, fienili, stalle, ecc.) per i quali si richiede il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali l'organizzazione funzionale interna dello spazio è consentita a condizione che le opere da realizzare non comportino alterazioni ai caratteri architettonici ed agli elementi decorativi esterni, privilegiando quindi un'organizzazione funzionale interna con tipologia "loft - spazio interno unico"

Qualora l'intervento di riuso a fini abitativi comporti eventuali modifiche delle aperture di facciata esistenti o la realizzazione di nuove aperture, esso è consentito solo per le esigenze relative al conseguimento dei requisiti illuminotecnici minimi, requisiti riferiti alla sola superficie utile abitabile.

Il progetto, supportato da una adeguata relazione tecnico-estetica che illustri le motivazioni e le scelte progettuali, deve, nel rispetto dei caratteri architettonici presenti e della geometria dei fronti, garantire sia l'eliminazione di eventuali superfetazioni sia la rimozione di materiali non conformi alle indicazioni contenute nel successivo Art.38.

Il progetto deve altresì garantire, il rispetto delle ulteriori seguenti condizioni:

- eventuali nuove aperture o modifiche alle aperture esistenti, sono ammesse:

- nella misura massima di una per facciata;
- operando un taglio nella muratura (senza l'inserimento di alcun elemento di riquadro);
- solo relativamente alla tipologia di "porta" nei locali al piano terreno e "finestra sotto gronda" negli altri casi, con l'obbligo del reticolato a mattoni nei casi in cui questo sia già presente nello stesso edificio. Le nuove aperture devono comunque avere, rispetto alle facciate, le stesse dimensioni, le stesse caratteristiche formali e lo stesso posizionamento delle altre aperture presenti.

- il resede non deve subire trasformazioni morfologiche tali da cancellare l'originario inserimento del manufatto nel contesto esistente. Sono vietati quindi variazioni alla quote di campagna ed aperture di facciata per l'accesso a locali interrati. Sono

consentiti solo scannafossi e limitate pavimentazioni delle solette di copertura degli stessi. Non sono consentiti gli interventi di cui ai commi 4 ed 8 del successivo art.38.

**E** - Interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso attraverso interventi di demolizione e ricostruzione che devono essere eseguiti:

- a parità di volume, da computarsi secondo quanto stabilito al precedente art.7;
- con altezza non superiore a quella massima esistente;
- conformemente alla disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali di cui al Capo I del Titolo III delle Norme Urbanistiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con la fattibilità individuata nella Tab. 1 della relazione geologico-tecnica di fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico.

La superficie utile di ogni unità abitativa, conseguente alla realizzazione dell'intervento edilizio, non deve essere inferiore a 90 mq.

Sono vietati balconi, pensiline, terrazze, e corpi aggettanti in genere.

E' consentita la realizzazione di un'unica loggia, purché legata al corpo del fabbricato, le cui dimensioni sono così stabilite:

- la larghezza non potrà superare la metà del prospetto principale;
- la profondità non potrà essere superiore alla metà del prospetto minore.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva approvazione di un Piano Attuativo e si devono riferire esclusivamente agli edifici od ai complessi edilizi privi di valore architettonico edificati dopo il 1945. Si deve in ogni caso escludere il ricorso a eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione locale.

**F** - Interventi di demolizione: quelli rivolti alla totale o parziale demolizione di edifici, senza ricostruzione, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio o per l'eliminazione del degrado paesaggistico. Fino alla loro demolizione, per detti edifici è ammesso esclusivamente l'intervento di manutenzione.

E' ricompresa nella medesima definizione la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

**G** - Interventi di ricostruzione degli edifici diruti

Si intende diruto un edificio emergente dal piano di campagna, il cui volume demolito -da ricostruire- sia pari o inferiore al 40% della consistenza originaria del manufatto. Nel caso non sia possibile accertare correttamente il rapporto tra volume complessivo originario del manufatto e volume presente, si intende diruto il manufatto ove siano attualmente esistenti strutture in elevazione riferite almeno al 60% dei muri perimetrali, di cui almeno uno fino all'imposta della copertura.

Gli interventi sugli edifici diruti sono quelli rivolti alla sola ricostruzione dei manufatti come sopra descritti.

Nel caso di edificio diruto la possibilità di ricostruzione, senza cambio di destinazione o senza aumento delle unità abitative, è vincolata all'approvazione di un progetto esecutivo comprendente la preventiva indagine filologica sulle caratteristiche storico-architettoniche e la certificazione della sua presenza nel foglio di mappa catastale o, in mancanza di tale documentazione, dalla possibilità di riscontrare sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, il dimensionamento e l'effettiva localizzazione della costruzione; senza la presentazione della documentazione di cui al precedente comma nessun progetto esecutivo può essere autorizzato.

Nel caso di edificio diruto la possibilità di ricostruzione, di manufatti con destinazione preesistente diversa da quella abitativa o con aumento delle unità abitative rispetto a quelle preesistenti, è vincolata all'approvazione di un Piano di recupero comprendente la documentazione di cui al comma precedente; senza la presentazione di tale documentazione nessun Piano di Recupero può essere autorizzato.

Le demolizioni, necessarie al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse, sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione.

#### **H -. Interventi di recupero per l'eliminazione del degrado paesaggistico-ambientale**

Costituisce degrado paesaggistico-ambientale la presenza sul territorio di costruzioni non conformi con gli indirizzi tecnico-estetici per la tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del territorio aperto di cui al successivo art.38 (quali le costruzioni accessorie ed i depositi per attrezzi agricoli e ricoveri animali oltretutto i singoli immobili di recente formazione o i vecchi immobili oggetto di interventi di tipo incongruente).

Gli interventi di recupero sono quelli rivolti alla rimozione del degrado attraverso:

- la demolizione secondo quanto già stabilito alla precedente lettera F delle porzioni delle costruzioni o dei manufatti rilevati incongruenti;
- la sostituzione degli elementi strutturali e di finitura in contrasto con le condizioni per il recupero individuate nelle norme tecniche di cui al successivo articolo 38, da ricondursi alla categoria di interventi Rc2 - risanamento conservativo.

## **Capo IV**

### **Recupero del patrimonio edilizio esistente (Norme tecniche)**

#### ***Art.38 Norme tecniche per il recupero***

1. Gli interventi ammissibili come definiti dall'articolo precedente, per ogni edificio esistente o complesso di edifici, sono consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici.

Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto un'unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio.

In tale ambito deve essere ricompresa la sistemazione degli spazi scoperti, con particolare riguardo ai materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo, rispettando le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante.

2. Le modalità di intervento sui complessi immobiliari devono rispettare le seguenti condizioni:

2.1. qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra a "faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti a cemento. E' consentita la finitura a "pietra rasa" con malta di calce. In caso di integrazione o ripristino di elementi mancanti, o gravemente deteriorati, dovranno essere realizzati con il metodo "cuci-scuci", usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore.

2.2. qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con l'esclusione quindi di finiture con pietrame o mattoni a faccia vista. In caso di intonaco di vecchia formazione, questo non deve essere sostituito integralmente, ma solo nella parti cadute o non stabili. Gli intonaci devono essere di tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilizzazione con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce. Sono esclusi intonaci plastici o comunque sintetici. E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali come archi di scarico, pietra da taglio, travi di legno, o altro con valore prettamente strutturale se concepiti per essere intonacati.

2.3. I prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali, interni o emergenti dalle coperture e le canne fumarie intonacate, devono essere tinteggiati.

Per gli edifici storici la tinteggiatura dovrà essere eseguita -di norma- con tecniche tradizionali. E' vietato -sempre- l'uso di pitture lavabili, ancorché trasparenti e di tecniche da stendere a spatola, tipo sopra intonaci plastici (graffiati in genere).

I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di restauro.

2.4. Qualora la facciata dell'edificio presenti modalità costruttive diverse dagli indirizzi tecnico-estetici prescritti dai precedenti comma del presente articolo

(es. blocchetti di tufo o cemento a vista, cemento spruzzato, legno, metallo), è fatto obbligo adeguare la stessa alle modalità costruttive precedentemente individuate con la prescrizione di uniformarne le finiture a quelle dell'edificio presente nell'intorno. E vietata la realizzazione di terrazze a sbalzo.

- 2.5. i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o -al naturale- nelle essenze di castagno o cipresso; in tutti i casi la colorazione dovrà armonizzarsi con la stessa scala cromatica della facciata e sulle tonalità del verde, del marrone o del grigio.

E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità edilizia abbiano la stessa tinta e tonalità.

In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in ferro verniciato nelle tonalità del grigio; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri a specchio.

Gli infissi devono essere impostati solo sul filo interno della mazzetta.

L'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico di cui all'Appendice A salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine.

Sono comunque vietate serrande avvolgibili e saracinesche metalliche.

- 2.6 Nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica.

Gli sportelli dei contatori devono essere di colore ferro naturale o del colore della facciata.

Le condutture dell'acqua e del gas -di norma- non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

- 2.7. L'apposizione di tende frangisole è consentita solo, previa autorizzazione comunale, al piano terra e a servizio esclusivo dei proprietari o esercenti di attività commerciali. Dovrà farsi riferimento, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e cromatiche dell'immobile, all'assetto globale dell'edificio in cui essa si inserisce.

- 2.8. Agli esercenti di esercizi pubblici, quali ristoranti pizzerie e similari, è consentito, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende od ombrelloni limitatamente ai periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra e la rimozione a fine estate.

3 Le coperture devono essere conservate nelle forme, nelle dimensioni e nei materiali originari se del tipo tradizionale di cotto, preferibilmente se della tipologia "coppi e tegole". Le parti degradate e quelle che presentano modalità costruttive e impiego di materiali diversi dai precedenti indirizzi tecnico-estetici prescritti, devono essere sostituite con materiali tradizionali, preferibilmente di recupero, devono essere inoltre rispettate le seguenti condizioni:

- 3.1. La quota di imposta, la geometria delle falde e le pendenze dovranno rimanere inalterate.
- 3.2. Non è ammessa la formazione di terrazze a tasca, di abbaini e di lucernari.
- 3.3. Coperture piane esistenti, ma derivanti da recenti trasformazioni, dovranno essere riportate in pendenza, tenendo come quota d'imposta del nuovo tetto l'intradosso della copertura piana preesistente. Nel caso di dimostrata impossibilità di questa sostituzione, la copertura piana dovrà essere pavimentata con laterizio.
- 3.4. Ogni intervento sulle coperture dovrà comunque comportare l'eliminazione di quelle in materiali diversi e incongrui: eternit, plastica, lamiera, etc; e di sovrastrutture-depositi, antenne, stenditoi, etc.- alle quali si dovrà dare decorosa e unitaria sistemazione.
- 3.5. La grande e la piccola orditura in legno dei tetti (travi di colmo, puntoni, falsi puntoni, capriate, arcarecci e terzere, travicelli, correnti) dovranno essere conservate, o sostituite con materiali uguali in caso di degrado.
- 3.6. Per i manti di copertura devono essere impiegate tegole in filari con coppi sovrapposti, ripristinando con materiali di recupero o di nuova fattura, le porzioni degradate o costituite da materiali diversi da quelli previsti.
- 3.7. I canali di gronda e i pluviali devono essere in lamiera di rame con sviluppo circolare.
- 3.8. Le porzioni degradate delle gronde, sostituite con forme e materiali diverse da quelle originarie, devono essere fedelmente ripristinate.
- 3.9. I comignoli originari e di valore tradizionale devono essere conservati o ripristinati in caso di degrado; nuovi comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali. Sono vietati comignoli in eternit o prefabbricati, tipo Shunt e simili.
- 3.10. E' ammessa l'installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione, purché non alterino la sagoma, i prospetti e la configurazione architettonica degli edifici.
4. Le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo -ove necessario- il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale. E' consentito, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona e comunque per una superficie che non superi la superficie coperta dell'immobile oggetto di intervento.
5. Nei resedi è ammessa la costruzione di cisterne interrato per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento e l'alloggiamento degli impianti tecnici

elettromeccanici strettamente necessari al funzionamento dell'impianto di innaffiamento.

6. Nel caso in cui il progetto comporti interventi di sistemazione dei resedi esso deve indicare -in maniera dettagliata- le eventuali zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo. I progetti dovranno essere corredati delle indicazioni delle specie arboree ed arbustive, delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

7. L'intervento, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini esistenti che rivestono significato storico, architettonico ed ambientale, devono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche.

8. I resedi possono essere recintati con:

- a) - Cancellate, balaustre in ferro e/o legno;
- b) - Muretti in pietra naturale;
- c) - Rete a maglia sciolta colore verde abbinata ad idonea siepe di specie autoctona;
- d) - Siepi di specie autoctona;

L'altezza delle recinzioni non può superare m. 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per motivi particolari di sicurezza o per edifici speciali. Sono comunque sempre consentite altezze superiori per la realizzazione di cancelli per passi carrabili o pedonali.

Quando la recinzione è prevista in muratura con sovrastante cancellate, l'altezza del muro non dovrà superare i cm. 80.

La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni deve essere sempre coerente con le caratteristiche del contesto in cui si collocano ed in particolare deve essere descritta nel progetto- la presenza o meno di recinzione degli eventuali confinanti. A tal fine, qualora le recinzioni esistenti siano conformi a quanto previsto ai punti a), b), c), o d) del presente comma, la scelta dei materiali della nuova recinzione, deve uniformarsi alla parte confinante già realizzata.

9. L'impianto di illuminazione non potrà estendersi oltre il resede urbano e dovrà prendere a riferimento la sistemazione dell'intera area.

10. Nel resede è consentita la realizzazione di una autorimessa a pianta rettangolare, interrata su cinque lati, di altezza massima di 2.20 mt. e di superficie massima di mq 30, solo nel caso in cui si accerti la sussistenza delle seguenti condizioni localizzative:

- presenza di terrapieni sorretti da muri o scarpate che formino un dislivello almeno di 2.50 mt., tali da garantire l'accessibilità, senza realizzazione di rampe e senza alcuna modificazione morfologica dell'esistente stato dei luoghi;
- che dell'autorimessa sia visibile -esternamente- il solo vuoto corrispondente all'accesso.

Nel resede è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da reperire almeno nella misura di n. 1 per ogni unità abitativa identificata, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e garantire la permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste strutture leggere in ferro, legno o materiale analogo, semplicemente ancorate al suolo, senza tamponamenti



lungo il perimetro, con copertura in canniccio o altro materiale analogo, con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o genere.

11. Le superfici coltivate e le proprie aree di pertinenza, possono essere recintate con rete metallica del tipo a maglie alte rettangolari (da ovini) del tipo con maglie alla base aventi misure utili per il libero transito della piccola fauna, sostenute da pali di legno naturale, per un'altezza massima di m. 2,00.

Le recinzioni potranno essere mantenute fintanto che la fauna ungulata sia considerata in soprannumero e potenzialmente dannosa per le colture, da verificare da parte delle amministrazioni entro un periodo massimo di cinque anni.

Nel territorio aperto e nelle aree boscate, a condizione che non comportino l'eliminazione di piante o ceppaie, fatta eccezione per la potatura di rami o il taglio dei polloni, né l'infissione di rete o di sostegni sulle stesse, sono consentite le recinzioni per la delimitazione di aree per l'addestramento dei cani, con altezza di metri 2, realizzate con pali di legno naturale e rete a maglia di 3÷5 cm, zincata, escludendo in ogni caso la formazione di ogni tipo di viabilità, in particolare lungo la recinzione stessa.

~~Le~~ **Tutti i tipi di** recinzioni dovranno lasciare libero il transito sulla viabilità vicinale, dove è vietato ogni tipo di chiusura. Deve essere altresì garantito il transito sulla viabilità poderal e sui sentieri, mediante realizzazione di adeguate aperture dotate di cancelli provvisti di idonei e semplici sistemi di apertura per il transito pedonale. Deve essere altrettanto garantita la immediata chiusura del cancello una volta che questo è stato utilizzato per l'attraversamento della recinzione. Nei tratti recintati privi di accessi viabili o con accessi particolarmente distanti, dovrà essere realizzato un congruo numero di attraversamenti pedonali, la cui distanza massima dovrà essere non superiore a 150 m., con le caratteristiche precedentemente descritte.

Non è consentita la trasformazione delle aree recintate secondo, le disposizioni del presente articolo, in fondo chiuso.

Nel caso di recinzioni per allevamenti dovrà essere presentato un apposito progetto esecutivo di recinzione, che individui materiali e modalità costruttive.

(Comma sostituito con Del. C.C. n. 66 del 21.12.2009)

12. Le recinzioni degli invasi, serbatoi d'acqua, cisterne, serbatoi di combustibili o altre fonti di possibile pericolo, devono essere realizzate secondo quanto previsto dalle norme specifiche di settore.

13. Gli interventi previsti per la sostituzione delle costruzioni accessorie e dei depositi per attrezzi agricoli e ricovero animali classificati S6 all'Art.31 del Regolamento Urbanistico devono prevedere la ricollocazione delle stesse costruzioni in prossimità di eventuali fabbricati esistenti, in aderenza a muri esistenti, o sottoterra; in quest'ultimo caso la copertura dovrà risultare piana ed inerbata in continuità con il terreno.

Gli interventi non devono prevedere: l'apertura di nuovi percorsi di accesso; l'abbattimento di alberature e la modificazione delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti.

L'altezza massima interna degli annessi non deve superare ml. 2,40 rispetto al piano di calpestio in presenza di soffittatura piana o ml. 2,10 all'imposta, in presenza di soffittatura inclinata.

Le finestre, siano o non lucifere, devono avere la soglia ad una quota rialzata di almeno cm. 160 rispetto al piano di calpestio del locale.

L'accesso deve avvenire attraverso un'unica porta della larghezza non inferiore a ml. 2,00.

L'ambiente deve essere unico; sono pertanto vietate le tramezzature interne di qualunque tipo e di qualsiasi materiale. Non è consentita la realizzazione di alcun tipo di servizio.

La pavimentazione interna deve essere in massetto di calcestruzzo cementizio.

La copertura deve essere in laterizio.

Le costruzioni devono essere realizzate con materiali strutturali omogenei tra loro, quali: ~~pietrame~~ **pietrame** a faccia vista; legno o muratura intonacata e colorata.

Le costruzioni esistenti di volume inferiore a mc.100 devono essere ricostruite in legno.

Gli infissi devono essere in legno trattato o in ferro color grafite.

L'orditura del tetto primaria e secondaria deve essere in legno e lo scempiato in mezzane di cotto, con gronda alla fiorentina.

## **Capo V**

### **Attrezzature sportivo-ricreative**

#### ***Art.39 Interventi ammessi***

Come previsto negli Art.41 e 46 del Titolo III, del Regolamento Urbanistico, nelle aree del territorio aperto, è consentita l'individuazione di idonee aree per la realizzazione di attrezzature sportivo-ricreative. **Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratiche o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.**

La realizzazione delle attrezzature sportivo-ricreative deve garantire la limitazione dell'impatto ambientale assicurando il contenimento delle opere di movimentazione della terra ed il sostanziale mantenimento del profilo naturale del terreno.

Le eventuali caratteristiche di panoramicità dei luoghi, da valutarsi secondo i criteri già individuati nel P.T.C.P., non devono essere interdetta dalla presenza delle attrezzature sportivo-ricreative e -più in generale- non devono essere compromesse, dalla realizzazione delle stesse attrezzature, le caratteristiche del paesaggio in prossimità degli edifici storici, delle emergenze naturali e dei crinali.

#### ***Art.40 Norme tecniche***

1. Il progetto delle opere deve contenere idonea documentazione fotografica anche con fotomontaggi, ove sia chiaramente evidenziato il rapporto tra l'attrezzatura sportiva e l'immobile residenziale e/o l'emergenza di carattere naturale. Qualora trattasi di aree poste in posizione apprezzabile da con visivi panoramici, il progetto deve altresì prevedere le necessarie opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico anche attraverso eventuali mascherature da realizzarsi con essenze arboree caratteristiche della zona.

2. La realizzazione di campi da tennis è ammissibile a condizione che:

- sia rispettato l'andamento morfologico prevalente del suolo e non siano prodotti danni all'equilibrio idrogeologico;
- siano rispettati i segni e gli allineamenti del paesaggio agrario: muri e muretti di contenimento, alberature, filari, tessiture e reticolo idrografico superficiale, tracciati stradali e sentieri storici, ecc;
- sia dimostrata la modalità di approvvigionamento idrico per le innaffiature, che devono essere rese possibili senza ricorso alla rete acquedottistica pubblica e senza che sia utilizzata acqua potabile.

I campi da tennis devono essere realizzati preferibilmente in terra rossa o prato. Nel caso di ~~attrezzature sportive~~ **realizzazione** in materiale sintetico, saranno preferiti sottofondi non permanenti e finiture di colore verde; ~~per le piscine e le altre attrezzature sportive devono essere ridotti al minimo necessario gli spazi lastricati a corredo.~~

I campi da tennis non possono essere realizzati all'interno delle aree a pericolosità geologica 4 o idraulica mentre in aree con pericolosità 3 (di cui al P. S. o al presente

R.U.) sono condizionate alla realizzazione degli studi e degli interventi di messa in sicurezza previsti della relazione Geologico Tecnica di fattibilità.

(Aggiunto con Del. C.C. 49 del 19/04/2004)

3. ~~I~~ Le piscine devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento naturale del terreno ed essere realizzate rimanendo a filo o sporgendo da questo fino ad un massimo di 15 cm; i bordi delle piscine devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare ~~almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto a cm. 180~~, per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale della vasca dovrà essere realizzata in cotto o in pietra naturale, locale o tipica e non potrà superare una larghezza di ml. 1,20; tale larghezza può raggiungere la dimensione massima di m.2.00 solamente su un lato.

4. ~~Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali: pietra e cotto. Il sistema di illuminazione delle piscine pertinenziali dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati esistenti, con luce schermata verso l'alto o elementi a stretto contatto con il terreno o in esso direttamente collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.~~

5. Il rivestimento interno alla vasca dovrà essere di colore neutro o comunque congruo all'ambiente, sabbia, grigio perla o grigio verde o nelle tonalità del verde bottiglia, se realizzato di colore uniforme in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico, escludendo in ogni caso il colore azzurro, caratteristico degli impianti per le pratiche sportive.

6. La forma della piscina deve essere - di norma - rettangolare, altre forme sono ammesse al solo scopo di adeguarsi nel miglior modo alle caratteristiche del sito, minimizzando i movimenti di terra; nel caso di piscine a servizio della residenza privata o di strutture agrituristiche ~~ed il suo dimensionamento~~ la superficie della vasca non deve superare i mq. 120, mentre se a servizio di strutture turistico ricettive di tipo alberghiero, oltre 40 posti letto, fino ad un massimo di mq 180; le strutture con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera potranno altresì prevedere anche una piscina in aggiunta, realizzabile con profondità massima della vasca di 0,60 ml e superficie massima di mq 20.

7. Sono ammessi volumi tecnici interrati, appropriatamente dimensionati, destinati all'alloggiamento degli impianti tecnici elettromeccanici strettamente necessari al funzionamento della piscina; per l'alimentazione della piscina, è necessario che sia sempre dimostrato l'approvvigionamento idrico autonomo, al fine di non produrre ulteriore carico all'acquedotto pubblico.

8. Le piscine non possono essere realizzate all'interno delle aree a pericolosità geologica 4 ~~e 3 condizionate individuate nella Tavola n.13 del P.S.~~ o idraulica mentre in aree con pericolosità 3 (di cui al P. S. o al presente R.U.) sono condizionate alla realizzazione degli studi e degli interventi di messa in sicurezza previsti della relazione Geologico Tecnica di fattibilità.

*(Mod. con Del. C.C. 49 del 19/04/2004)*

## **Capo VI**

### **Attività estrattive**

#### ***Art.41 Norme tecniche***

Area oggetto di attività estrattiva di cui si prevede ampliamento.

Il suo recupero dovrà avvenire attraverso la risistemazione dell'area e la ricostituzione della vegetazione agro-forestale. Il progetto di coltivazione e quello di ripristino dovranno rispettare le caratteristiche che seguono:

1. in fase di coltivazione le pareti di scavo potranno avere configurazione inclinata, anche con pendenza variabile oppure configurazione gradonata. la pendenza non dovrà essere superiore a 35° salvo casi locali da giustificare in base alla consistenza dell'affioramento ed alla sua stabilità; questo valore dovrà essere compatibile, per la stabilità del versante, secondo un coefficiente di sicurezza non inferiore a 1,3 da ottenersi in condizioni dinamiche; le relative verifiche costituiranno parte integrante degli atti progettuali;
2. in assetto di fine lavorazione le pareti di scavo dovranno essere impostate secondo le esigenze relative alla compatibilità e al reinserimento ambientale e paesaggistico dell'area, a fronte unico oppure con pareti gradonate che risultino funzionali alla regimazione delle acque superficiali e per consentire la manutenzione degli interventi di recupero vegetazionale; la pendenza comunque non dovrà essere superiore a 35° salvo casi locali da giustificare in base alla consistenza dell'affioramento ed alla sua stabilità; questo valore dovrà essere compatibile, per la stabilità del versante, secondo un coefficiente di sicurezza non inferiore a 1,3 da ottenersi in condizioni dinamiche.

La destinazione finale sarà quella di area agricola e forestale disciplinata dall'applicazione della L.R. 14/04/95 n.64.

Viabilità di collegamento con infrastrutture esistenti

La scelta del tracciato di collegamento tra l'area di escavazione e la rete infrastrutturale esistente dovrà tenere conto delle potenziali destinazioni dei materiali di cava.

L'eventuale mantenimento di tale viabilità e le relative funzioni di collegamento al termine del ciclo produttivo dovranno essere indicate nel progetto di ripristino.

Progetto di coltivazione

Il progetto di coltivazione viene redatto in funzione dell'ipotesi di ripristino studiato prevedendo i necessari interventi attenuatori, è riferito ad un intorno ambientale adeguato e deve individuare:

- le caratteristiche morfologico-paesaggistiche, vegetazioni faunistiche, pedologiche, socio-economiche, climatiche, di esposizione dei versanti, di viabilità, etc.;
- gli aspetti geologici, strutturali, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici;

Il progetto di coltivazione, entro l'ambito interessato dall'escavazione, deve contenere:

- la descrizione degli interventi di trasformazione del sito di cava comprendente lo stato attuale, lo stato finale e le fasi di coltivazione intermedie;

- i computi metrici previsionali;
- la definizione degli assetti infrastrutturali come la viabilità di cantiere, approvvigionamenti idrici ed elettrici;
- regimazione idraulica con specificazione dei drenaggi superficiali e delle sedi di convogliamento delle acque;
- i mezzi utilizzati per la produzione;
- le fasi di coltivazione.

Il progetto di coltivazione è formato dai seguenti elaborati:

**A - Relazione ambientale, vegetazionale comprendente i seguenti capitoli:**

- descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e quant'altro necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- metodi di coltivazione;
- manodopera numero e professionalità;
- macchinari impiegati;
- descrizione del progetto sotto il profilo paesaggistico-ambientale;
- descrizione del progetto sotto il profilo vegetazionale;

**B - . Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica:** relazione illustrativa ed opportunamente dettagliata riguardante gli aspetti geologici, morfologici ed idrogeologici, la situazione di fatto nel suo complesso, il piano di coltivazione e la sua articolazione in stati di avanzamento con evidenziazione dei volumi totali, utili e di scarto per ciascuna fase e nel complesso con riferimento ai macchinari, ai mezzi meccanici usati, ed al personale addetto.

Essa sarà inoltre corredata da foto illustrative dell'area in generale e degli aspetti più specifici in ordine alla litologia, morfologia ed idrogeologia.

**C - Elaborati grafici:**

1. cartografia d'inquadramento generale in scala 1:25.000 oppure 1:10.000, con evidenziazione dell'area d'intervento e della viabilità pubblica di accesso;
2. Planimetrie a curve di livello in scala 1:5.000 della zona interessata;
3. planimetria catastale, con l'individuazione del perimetro del complesso estrattivo conformemente alla perimetrazione del P.R.A.E. e del P.R.G. ed, al suo interno, con la distinzione (delle aree per impianti e servizi) delle aree di coltivazione e delle eventuali superfici interessate da rampe di arroccamento, da viabilità dei cantieri, da discariche;
4. estratto di P.R.G.
5. carta dei vincoli territoriali e paesaggistici;
6. carta geologica in scala 1:5.000;
7. carta geomorfologica in scala 1:2.000;
8. carta idrogeologica in scala 1:2.000;
9. carta del reticolo idrografico in scala 1:2.000;
10. planimetria stato attuale sovrapposta al catastale con evidenziata l'area di cava in scala 1:2.000;
11. planimetria (in scala 1:2.00) e sezioni interpretative (in scala 1:1.000) della situazione geolitologica e geomorfologica dell'area d'intervento, redatte da fotointerpretazione e rilevamento diretto; tutti gli elaborati dovranno evidenziare i limiti del complesso estrattivo e, per le sezioni, l'incidenza del piano di

coltivazione, le sezioni geologiche dovranno riportare l'assetto geologico strutturale delle singole formazioni;

12. planimetria in scala non superiore a 1:5.000 contenente tutti i seguenti aspetti idrogeologici: individuazione di sorgenti e pozzi, ricostruzione (eventuale) del deflusso della falda con determinazione delle linee di flusso e dell'interferenza con eventuali corpi idrici superficiali;
13. serie di planimetrie relative agli stati di avanzamento del piano di coltivazione (fasi successive in numero non inferiore a tre), in scala 1:2.000 a curve di livello con equidistanza minima di ml 2, comprendente anche lo stato conclusivo dei lavori (stato di fine lavori); in ciascuna tavola dovranno essere riportati l'assetto relativo al deflusso delle acque superficiali e le opere di salvaguardia eseguite per mantenere, in ogni fase, la regolare regimazione dei sistemi idrici preesistenti (torrenti, fossi, canali, impluvi); dovranno inoltre essere indicate in ogni fase, le aree per la discarica degli sterili; sia temporanee che permanenti e la localizzazione delle rampe di arroccamento e della viabilità di cantiere, le aree destinate a servizi ed impianti e le zone di escavazione nei vari stati di avanzamento del piano di coltivazione; le modificazioni morfologiche delle zone di escavazione nei vari stati di avanzamento dovranno essere rappresentate esclusivamente mediante curve di livello;
14. sezioni topografiche (in scala 1:1.000) relative agli stati di avanzamento del piano di coltivazione (fasi); con l'indicazione, in sovrapposizione, dello stato finale di progetto e la situazione del profilo topografico originario; sulle planimetrie di cui al punto precedente, dovranno essere visualizzati in cava con picchetti, paline, chiodi o altro mezzo idoneo all'identificazione dell'origine di ciascuna sezione;
15. planimetria delle opere di urbanizzazione primaria in scala 1:2.000;
16. elaborati di analisi del rischio idraulico.

Inoltre nel caso sia necessario:

17. progetto della strada di collegamento fra il sito di cava e le infrastrutture viarie esistenti, comprendente:
  - planimetria in scala 1:2.000 con indicati le sezioni trasversali;
  - profili altimetrici del terreno in scala delle distanze 1:2.000 e delle altezze 1:200;
  - profili altimetrici della strada in scala delle distanze 1:2.000 e delle altezze 1:200;
  - sezione tipo in scala 1:100;
  - sezione longitudinale in scala delle distanze 1:2.000 e delle altezze 1:200;
  - sezioni trasversali in scala 1:200;
  - eventuali opere d'arte in scala adeguata;
  - analisi d'inserimento ambientale dell'infrastruttura;
18. progetto di impianti provvisori per la prima lavorazione comprendente:
  - planimetria in scala 1:100 delle strutture ai vari livelli;
  - sezioni trasversale e longitudinale delle strutture in scala 1:100;
  - prospetti in scala 1:100;
  - planimetria e prospetto di ambientazione in scala adeguata;

#### **D. Documentazione fotografica.**

Progetto di ripristino



Il progetto di inserimento dell'intervento nel contesto ambientale avrà lo scopo di ottimizzare l'assetto paesaggistico ed ecosistemico durante la lavorazione e ad intervento ultimato, favorendo la capacità dell'ambiente di mitigare gli impatti prodotti dall'impianto sull'ambiente circostante. Tale progetto dovrà prevedere, compatibilmente con l'avanzamento dei lavori, l'immediato inerbimento e ricostituzione della vegetazione arborea ed arbustiva di tutte quelle porzioni della cava che risultino in fase conclusiva di coltivazione.

per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici conterrà indicazioni specifiche relativamente a:

- soluzione morfologiche e modellamenti;
- specifiche soluzioni progettuali tese al miglioramento della qualità estetica e della percezione visiva;
- disposizione spaziale e volumi degli elementi dell'impianto;
- ingombri e modalità di percezione visiva;
- assetto all'interno dell'ambito paesaggistico circostante;
- percorsi previsti ed eventuali modalità di fruizione.

Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici ed ecosistemici il progetto conterrà indicazioni specifiche relativamente a:

- configurazione di argini, scarpate, dossi, linee di scorrimento delle acque superficiali, etc.;
- natura e disposizione della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea prevista, nonché dei relativi suoli d'impianto;
- configurazione della nuova unità ecosistemica dal punto di vista floro-faunistico;
- eventuale recupero, attraverso l'intervento, di elementi di degrado ambientale preesistenti nell'area o nelle sue vicinanze.

In riferimento agli aspetti infrastrutturali la viabilità di collegamento e quella di cantiere saranno valutate dal progetto secondo i criteri che seguono:

- se non più utilizzabili viene progettato il rimodellamento morfologico del tracciato in modo da ripristinare lo stato dei luoghi;
- se utilizzabili come collegamento funzionale è necessario predisporre un valido inserimento ambientale dell'infrastruttura.

Il progetto considererà anche le modalità realizzative e le fasi temporali di attuazione degli interventi programmati nonché le operazioni manutentive previste.

Nella fase iniziale del cantiere, per attenuare l'impatto visivo, potranno essere previsti opportuni mascheramenti attraverso barriere verdi perimetrali, realizzati con piante adulte con zolla separata di cui il progetto deve indicarne le dimensioni.

L'inizio degli interventi di recupero del lotto esaurito dovrà essere immediatamente successivo al comportamento della coltivazione del lotto stesso. In questo modo si potranno le condizioni per eseguire il recupero e la coltivazione attraverso fasi successive e coordinate.

Per i primi anni di impianto, le specie arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra specie pioniere, in grado di sopportare le condizioni difficili e suscettibili di migliorare la struttura e la qualità del suolo.

Il progetto di ripristino è formato dai seguenti elaborati.

**E - Relazione sulle caratteristiche ambientali comprendente:**

- analisi delle caratteristiche geologiche geomorfologiche ed idrogeologiche;
- analisi geotecnica;

- analisi botanica;
- rapporto generale sullo stato dell'ambiente comprendente illustrazione dei vincoli ed evidenziazione delle emergenze naturali;
- analisi dell'uso del suolo in cui siano descritti in dettaglio le caratteristiche delle essenze presenti e delle condizioni stazionali (caratteristiche chimico-fisiche, pendenza, esposizione);
- analisi paesaggistica comprendente il paesaggio storico, le unità ecosistemistiche, gli aspetti relativi alla percezione visiva;
- criteri di utilizzazione dei materiali e colori previsti per la risistemazione;
- descrizione delle caratteristiche tecniche degli elementi vegetali e di ingegneria naturalistica da utilizzare;
- valutazione degli effetti previsti dalla coltivazione sull'assetto vegetazionale preesistente;
- modalità gestionali;
- schede di analisi pedologica sui terreni di scotico;
- la specificazione delle tecniche di ammendamento e in genere di miglioramento del cotico vegetale;
- selezione delle specie erbacee ed arbustive;
- eventuali interventi di demolizione di impianti e strutture;
- destinazioni finali e relativi interventi consentiti.

**F - Elaborati grafici:**

1. carta dei vincoli territoriali e paesaggistici
2. carta d'inquadramento degli aspetti naturalistici ed ecosistemici
3. carta d'inquadramento degli aspetti paesaggistici e storico-culturali
4. carta tematica in scala non inferiore a 1:10.000 sull'uso attuale del suolo nella zona di intervento e nel territorio circostante, con evidenziazione delle diverse tipologie
5. planimetrie relative al progetto di risistemazione ambientale, con evidenza delle modifiche topografiche ed idrauliche introdotte divise per fasi, in scala 1:2.000, a curve di livello con equidistanza minima di ml.2, impostate, per quanto possibile, in riferimento agli stati di avanzamento del piano di coltivazione definiti nel paragrafo che precede
6. planimetrie sulla vegetazione impiantata divise per fasi, in scala 1:2.000
7. sezioni ambientali divise per fasi, in scala 1:2.000
8. sezioni ambientali relative all'integrazione fra area ripristinata e zone circostanti con oggetto d'intervento
9. planimetria dei siti d'impianto tipici e degli interventi particolari d'inserimento in scala 1:500 o 1:200
10. particolari costruttivi relativi alla disposizione spaziale dei nuovi impianti vegetazionali, alle tecniche di ingegneria naturalistica previste, agli eventuali impianti di irrigazione e recinzioni in scala adeguata (1:100 - 1:200 )
11. particolari degli interventi di carattere architettonico e di sistemazione ambientale
12. viste prospettiche d'insieme prima e dopo l'intervento da punti di vista privilegiati.

Nel caso necessario:

1. progetto delle strutture provvisionali relative alle opere di prima lavorazione (pianta, sezioni, prospetti in scala 1:100)
2. planimetria d'insieme dell'inserimento delle strutture provvisionali relative alle opere di prima lavorazione in scala 1:500
3. sezione ambientale dell'inserimento delle strutture provvisionali relative alle opere di prima lavorazione in scala 1:500
4. planimetria d'insieme dopo la demolizione delle strutture provvisionali relative alle opere di prima lavorazione in scala 1:500
5. sezione ambientale dopo la demolizione delle strutture provvisionali relative alle opere di prima lavorazione in scala 1:500
6. progetto d'inserimento ambientale della strada di collegamento fra il sito di cava e le infrastrutture viarie esistenti
7. progetto di risistemazione idraulica ed ambientale nelle coltivazioni a fossa
8. progetto di smaltimento fanghi di lavorazione

**G** - Computi metrici estimativi divisi per fasi e calcolati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 78/98, contenenti le seguenti voci:

1. movimenti di terra finalizzati agli interventi di recupero (rimodellamenti morfologici, dossi artificiali etc.)
2. vegetali piantumati distinti per specie e tipologie d'impianto (talee, alberi con zolla etc.)
3. elementi di completamento ed integrativi di riqualificazione naturalistica (aree attrezzate per scopi ricreativi, camminamenti, etc.).

## **Capo VII**

### **Trasformazioni del suolo e delle coltivazioni**

#### ***Art.42 Norme tecniche***

Le trasformazioni del suolo e delle coltivazioni finalizzate alla realizzazione di impianti per attività produttive agricole, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, sono soggette ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 7 del D. L. 23.01.'82 n. 9 (convertito in legge 25.03.'82 n. 94); l'autorizzazione comunale è subordinata alla presentazione di un progetto redatto nel rispetto delle norme di cui agli Artt.38 e 39 delle Norme Urbanistiche.

Al fine di garantire la salvaguardia degli assetti idrogeologici e l'insorgenza di diffusi fenomeni erosivi superficiali, le sistemazioni del suolo agrario e delle coltivazioni devono limitare al massimo le trasformazioni morfologiche, e mirare a garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche, con l'obbligo di una adeguata e costante manutenzione dei fossi di guardia e dei drenaggi.

Nel caso di coltivazioni arboree poste a rittochino, ed in particolare di vigneti in aree con pendenza media superiore al 15%, si raccomandano forme di allevamento e sesti di impianto che prevedono filari interrotti almeno ogni 150 metri da una strada di servizio di almeno 5 metri di larghezza, posta ortogonalmente alla linea di massima pendenza.

Qualora sia previsto l'espianto di oliveti, al fine di mantenere tale testimonianza di alto valore paesaggistico ed antropico, il progetto deve garantire, ove possibile e tecnicamente ammissibile, il reimpianto dell'oliveto nel numero di piante pari a quelle espantate.

Nel caso di interventi di trasformazione del suolo è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni riguardanti gli aspetti geologici, di cui al paragrafo 6 dell'Allegato F al R.U.:

- a) è fatto obbligo ai proprietari del mantenimento e del recupero delle suddette opere salvo modeste modifiche per migliorare e razionalizzare accessi e colture.
- b) nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità ogni trasformazione è soggetta ad autorizzazione subordinata a progetti che prevedono equivalenti opere di contenimento e di regimazione delle acque superficiali.
- c) è fatto divieto di tombamento e riduzione d'alveo del reticolo idraulico minore con esclusione dei fossi campestri.

Il progetto deve inoltre contenere:

- a) la relazione tecnica comprendente la descrizione dello stato attuale dei luoghi e la verifica della compatibilità dell'intervento rispetto alle norme specifiche per la tutela paesaggistica ed ambientale di cui agli Artt.dal 16 al 29 compreso delle Norme Urbanistiche;

- b) la relazione tecnica descrittiva delle operazioni di trasformazione del suolo e del soprassuolo comprensiva della descrizione delle modalità di utilizzazione attuale dei suoli stessi, con allegata documentazione fotografica;
- c) una mappa catastale indicante le particelle oggetto dell'intervento e dei punti di ripresa fotografici;
- d) una planimetria generale di dettaglio che descriva l'attuale uso del suolo e l'andamento altimetrico dell'area;
- e) una planimetria generale di dettaglio dello stato di progetto comprendente la descrizione del nuovo assetto colturale ed il nuovo andamento altimetrico;
- f) le sezioni orizzontali e trasversali quotate dello stato di progetto, con l'indicazione degli eventuali movimenti di terra;
- g) la relazione geologica ed idrogeologica, che accerti la fattibilità delle trasformazioni del suolo, l'eventuale insorgenza di movimenti di massa ed individui le opere atte a garantire il regolare deflusso delle acque (fosse di drenaggio e smaltimento finale).

<b>ALLEGATO A</b>	<b>1</b>
<b>NORME TECNICHE</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>1</b>
<b>Capo I Insediamenti urbani</b>	<b>1</b>
Art.1 Area di pertinenza	1
Art.2 Lotto Libero	1
Art.2 bis Superficie Utile Lorda	1
Art.3 Superficie coperta	4
Art.4 Superficie permeabile di pertinenza	5
Art.5 Altezza massima dei fabbricati	6
Art. 5 bis Altezza interna netta	8
Art.6 <del>Densità fondiaria</del> Indice di fabbricabilità fondiaria	8
Art.7 Volume	9
Art.8 Distanza minima dai confini	10
Art.9 Distanza tra gli edifici	10
Art.10 Distanza dal filo stradale	11
<b>Capo II Territorio aperto</b>	<b>12</b>
Art.11 Resede di edificio	12
Art.12 Area di pertinenza,	12
Art.13 Superficie coperta	12
Art.14 Altezza massima	12
Art.15 Volume	13
Art.16 Distanza dal filo stradale	14
<b>TITOLO II INSEDIAMENTI URBANI</b>	<b>15</b>
<b>Capo I Nuove costruzioni (Tipologie edilizie residenziali)</b>	<b>15</b>
Art.17 Villa	15
Art.18 Villino isolato	15
Art.19 Villini in serie	16
Art.20 Palazzine	16
<b>Capo II Nuove costruzioni (Norme Tecniche)</b>	<b>18</b>
Art.21 Criteri per la progettazione architettonica	18
Art.22 Criteri per la bioedilizia	18
<b>Capo III Recupero del patrimonio edilizio esistente (Interventi ammessi)</b>	<b>20</b>
Art.23 Gli “Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente”,	20
<b>Capo IV Recupero del patrimonio edilizio esistente (Norme Tecniche specifiche per i Tessuti edilizi).</b>	<b>26</b>
Art.24 Materiali e tecniche costruttive negli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio classificato T1, T2, T3, di cui all’art.6 del R.U.	26
Art.25 Materiali e tecniche costruttive negli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio esistente classificato diversamente da T1, T2 e T3	29
<b>TITOLO III TERRITORIO APERTO</b>	<b>33</b>
<b>Capo I Nuove costruzioni (Tipologie edilizie consentite)</b>	<b>33</b>
Art.26 Nuove costruzioni per funzioni connesse e complementari con per l’attività agricola.	33

Art.27 Nuove costruzioni consentite a soggetti diversi <del>dagli imprenditori agricoli ed dalle alle</del> Aziende agricole <del>non soggette al rispetto delle superfici minime fondiarie e riferite a fondi aventi</del> <del>superfici inferiori ai minimi di legge</del>	34
Art.28 Nuove costruzioni relative alla prima lavorazione del legname.	35
Art.29 Impianti tecnologici	35
<b>Capo II Nuove costruzioni (Norme tecniche)</b>	<b>36</b>
Art.30 Norme tecniche generali	36
Art.31 Abitazioni agricole	38
Art.32 Costruzioni accessorie	39
Art.33 Manufatti <del>precari</del> temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale	40
Art.34 Depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e ricovero animali <del>per soggetti diversi</del> <del>dall'imprenditore agricolo e per l'agricoltura amatoriale</del>	41
Art.35 Nuove costruzioni relative alla prima lavorazione del legname	41
Art.36 Impianti tecnologici	42
<b>Capo III Recupero del patrimonio edilizio esistente (Interventi ammessi)</b>	<b>43</b>
Art.37 Gli "Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente"	43
<b>Capo IV Recupero del patrimonio edilizio esistente (Norme tecniche)</b>	<b>51</b>
Art.38 Norme tecniche per il recupero	51
<b>Capo V Attrezzature sportivo-ricreative</b>	<b>57</b>
Art.39 Interventi ammessi	57
Art.40 Norme tecniche	57
<b>Capo VI Attività estrattive</b>	<b>60</b>
Art.41 Norme tecniche	60
<b>Capo VII Trasformazioni del suolo e delle coltivazioni</b>	<b>66</b>
Art.42 Norme tecniche	66