



# Comune di Radda in Chianti

Provincia di Siena

## AMMINISTRAZIONE COMUNALE

### SINDACO

Alessandro Aterini

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Pier Paolo Mugnaini

### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Lorenza Faleri

## GRUPPO DI PROGETTO

### PROGETTISTA

Gianfranco Gorelli

### CONSULENTI AL PROGETTO

Michela Chiti, Francesca Masi

### ASPETTI GEOLOGICI

Luciano Lazzeri, Geotecno Firenze

### VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Guido Franchi, studio franchimartinelli*agronomi*

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Claudio Pieri

### SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Giacomo Resti

### SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Carlo Gagliardi

### CONSULENTE INFORMATICO

LdP Progetti GIS

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Michela Chiti

### CONSULENTE LEGALE

Enrico Amante, studio Giallongo e associati

# Regolamento Urbanistico

Legge Regionale 1/2005, art. 55



Norme tecniche di attuazione

Tavola n° **PR07**

Scala

Novembre 2012

# INDICE

<b>PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<i>Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>8</i>
Art. 1.    Contenuti del Regolamento urbanistico.....	8
Art. 2.    Articolazione del regolamento urbanistico .....	11
<i>Capo II - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Regolamento Urbanistico .....</i>	<i>13</i>
Art. 3.    Piani di settore di competenza comunale .....	13
<i>Capo III - Disposizioni relative agli assetti insediativi.....</i>	<i>13</i>
Art. 4.    Parametri urbanistici ed edilizi .....	13
Art. 5.    Superficie territoriale (S.t.) .....	13
Art. 6.    Superficie fondiaria (S.f.) .....	13
Art. 7.    Superficie per attrezzature e spazi pubblici (S.a.p.).....	13
Art. 8.    Indice di fabbricabilità territoriale (I.t.) .....	14
Art. 9.    Indice di utilizzazione territoriale (U.t.) .....	14
Art. 10.   Indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.) .....	14
Art. 11.   Indice di utilizzazione fondiaria (U.f.) .....	14
Art. 12.   Superficie utile lorda (S.u.l.) .....	14
Art. 13.   Superficie utile (S.u.).....	16
Art. 14.   Superficie utile abitabile (S.u.a.).....	16
Art. 15.   Superficie non residenziale (S.n.r.) .....	16
Art. 16.   Superficie coperta (S.c.).....	16
Art. 17.   Superficie convenzionale complessiva (S.c.c.) .....	17
Art. 18.   Superficie di vendita o di somministrazione (S.v.) .....	17
Art. 19.   Superficie agraria utilizzabile (S.a.u.).....	18
Art. 20.   Rapporto di copertura (R.c.) .....	18
Art. 21.   Rapporto di occupazione del sottosuolo (R.o.s.) .....	18
Art. 22.   Altezza massima (Hmax).....	18
Art. 23.   Altezza interna netta (Hin).....	19
Art. 24.   Volume (V).....	19
Art. 25.   Volume virtuale (Vv) .....	20
Art. 26.   Superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.) .....	20
Art. 27.   Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	20
Art. 28.   Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione .....	22
Art. 29.   Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche .....	23
Art. 30.   Distanze minime tra fabbricati .....	23
Art. 31.   Distanze minime dei fabbricati dai confini .....	24

Art. 32. Individuazione delle destinazioni d'uso.....	25
<i>Capo IV – Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici.....</i>	<i>25</i>
Art. 33. Principi generali e campo di applicazione.....	25
Art. 34. Progettazione integrata.....	26
Art. 35. Requisiti minimi obbligatori e istituto della premialità .....	27
Art. 36. Procedimento di verifica.....	29
Art. 37. Sanzioni e deroghe .....	29
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>31</b>
<i>Capo I - Modalità di attuazione.....</i>	<i>31</i>
Art. 38. Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi.....	31
Art. 39. Piani attuativi.....	31
Art. 40. Intervento diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo .....	32
Art. 41. Verifica generale del dimensionamento massimo – monitoraggio dell'Ufficio comunale. ....	33
<i>Capo II – Edilizia residenziale sociale.....</i>	<i>34</i>
Art. 42. Edilizia residenziale sociale – E.R.S. ....	34
<i>Capo III - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio .....</i>	<i>35</i>
Art. 43. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro / risanamento conservativo. ....	35
Art. 44. Articolazione degli interventi di ristrutturazione edilizia (R1; R2; R3; R4; R5).....	35
Art. 44 bis. Interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 .....	37
Art. 45. Addizioni funzionali .....	38
Art. 46. Addizioni volumetriche.....	39
<i>Capo IV - Disposizioni particolari.....</i>	<i>39</i>
Art. 47. Interventi pertinenziali .....	39
Art. 48. Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza.....	41
Art. 49. Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo .....	41
Art. 50. Ricostruzione di edifici diruti .....	41
Art. 51. Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria.....	42
Art. 52. Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino .....	43
<b>PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI .....</b>	<b>44</b>
<b>TITOLO I - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI .....</b>	<b>45</b>
Art. 53. Contenuti e finalità .....	45
Art. 54. Verifica di compatibilità paesaggistica.....	45
<i>Capo I - Invarianza storico - insediativa .....</i>	<i>45</i>
Art. 55. Edifici e beni storico – architettonici .....	45
Art. 56. Siti archeologici.....	46
Art. 57. Patrimonio edilizio presente al 1954.....	46
Art. 58. Tracciati viari fondativi .....	47

Art. 59. Viabilità vicinale.....	48
Art. 60. Spazi pubblici centrali.....	49
<i>Capo II - Invarianza paesaggistico - ambientale .....</i>	<i>50</i>
Art. 61. S.I.C. "Monti del Chianti" .....	50
Art. 62. Area del Chianti .....	50
Art. 63. Infrastrutturazione ecologica .....	50
Art. 64. Sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco, terrazzamenti).....	51
Art. 65. Ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi.....	52
Art. 66. Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale.....	52
Art. 67. Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative .....	53
Art. 68. Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P. 53	
Art. 69. Pozzi e sorgenti.....	53
Art. 70. Doline .....	54
Art. 71. Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità.....	54
Art. 72. Bacini e invasi artificiali.....	55
<i>Capo III - Invarianza socio - culturale .....</i>	<i>55</i>
Art. 73. Sagre, feste paesane, fiere, mercati .....	55
Art. 74. Percorso ciclistico: l'Eroica .....	55
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI.....</b>	<b>57</b>
<i>Capo I – Disposizioni generali.....</i>	<i>57</i>
Art. 75. Aree urbane e/o di interesse urbano - contenuti e finalità .....	57
<i>Capo II – Tessuti insediativi .....</i>	<i>58</i>
Art. 76. Tessuto storico .....	58
Art. 77. Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale.....	62
Art. 78. Tessuto consolidato prevalentemente produttivo .....	64
<b>TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>67</b>
<i>Capo I – Disposizioni generali.....</i>	<i>67</i>
Art. 79. Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità .....	67
Art. 80. Edifici ricompresi nella Classe 1 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 .....	68
Art. 81. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di elevato valore storico – architettonico antecedenti al 1954 .....	70
Art. 82. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto interesse architettonico e/o storico – testimoniale antecedenti al 1954.....	72
Art. 83. Edifici ricompresi nelle Classe 4 – Edifici o complessi di formazione successiva al 1954.....	74
Art. 84. Edifici ricompresi nella Classe 5 – Edifici produttivi, commerciali o specialistici .....	76
Art. 85. Edifici ricompresi nella Classe 6 - Volumi secondari .....	78
Art. 86. Edifici privi di scheda / disciplina e procedimento di classificazione .....	80
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE .....</b>	<b>81</b>

<i>Capo I – Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune</i> .....	81
Art. 87. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) .....	81
Art. 88. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto .....	83
<b>TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI</b> .....	<b>85</b>
<i>Capo I – Verde privato vincolato</i> .....	85
Art. 89. Verde privato vincolato .....	85
<i>Capo II - Usi specialistici</i> .....	85
Art. 90. Usi specialistici / Contenuti e finalità .....	85
<i>Capo III - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative</i> .....	86
Art. 91. Edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva alberghiera .....	86
Art. 92. Aree per attività culturali e/o ricreative all’aperto .....	86
<i>Capo IV - Usi e/o attività produttive e/o commerciali</i> .....	87
Art. 93. Aree per il deposito o l’esposizione di merci e/o materiali all’aperto .....	87
Art. 94. Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione .....	89
<b>PARTE III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</b> .....	<b>91</b>
<b>TITOLO I – ASSETTI INSEDIATIVI</b> .....	<b>92</b>
<i>Capo I – Completamento e Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali</i> .....	92
Art. 95. Aree “CM” / Completamento di margine degli assetti insediativi .....	92
Art. 96. Aree “CI” / Completamento interstiziale degli assetti insediativi .....	92
Art. 97. Aree “RC” / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali .....	93
<b>TITOLO II – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b> .....	<b>94</b>
Art. 98. Disposizioni generali .....	94
<i>Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi per la mobilità’</i> .....	94
Art. 99. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori .....	94
Art. 100. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale .....	95
Art. 101. Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	96
Art. 102. Aree sosta camper .....	96
<i>Capo II - Reti e infrastrutture tecnologiche</i> .....	97
Art. 103. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia elettrica .....	97
Art. 104. Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione .....	97
Art. 105. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili .....	97
Art. 105bis Reti ed impianti per il servizio idrico integrato .....	97
<b>PARTE IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO</b> .....	<b>99</b>
<b>TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO</b> .....	<b>100</b>
<i>Capo I - Disposizioni generali</i> .....	100
Art. 106. Le articolazioni del territorio agricolo .....	100
Art. 107. Il territorio agricolo .....	100
Art. 108. Aree a prevalente funzione agricola .....	101

Art. 109.	Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva.....	103
Art. 110.	Tutela e valorizzazione delle maglie del territorio agricolo.....	103
Art. 111.	Definizioni .....	104
Art. 112.	Frazionamenti di aziende e terreni agricoli .....	106
Art. 113.	Boschi .....	107
Art. 114.	Attività integrate e compatibili .....	108
Art. 115.	Bonifiche agrarie .....	109
<b>Capo II – Disposizioni particolari relative ai sistemi e sub - sistemi.....</b>		<b>109</b>
Art. 116.	Sistema dei Monti del Chianti – Sub - sistema dei boschi .....	109
Art. 117.	Sistema dei Monti del Chianti – Sub - sistema dei coltivi delle arenarie.....	110
Art. 118.	Sistema del bacino del fiume Pesa .....	111
Art. 119.	Sistema del crinale di Radda in Chianti .....	112
Art. 120.	Sistema delle colline meridionali del fiume pesa – Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello	113
Art. 121.	Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa – Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli ...	114
<b>Capo III - Interventi sul patrimonio edilizio.....</b>		<b>115</b>
Art. 122.	Edifici rurali ad uso abitativo.....	115
Art. 123.	Nuovi Annessi agricoli stabili.....	117
Art. 124.	Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedenti le capacità produttive aziendali	119
Art. 125.	Serre fisse e temporanee con copertura stagionale o pluriennale .....	120
Art. 126.	Annessi agricoli reversibili per la coltura amatoriale o per piccole produzioni agricole .....	121
Art. 127.	Manufatti precari .....	123
Art. 128.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo con destinazione d’uso agricola .....	124
Art. 129.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo con destinazione d’uso non agricola .....	128
Art. 130.	Edifici esistenti a destinazione produttiva in territorio agricolo .....	128
Art. 131.	Edifici esistenti a destinazione turistico ricettivo in territorio agricolo.....	129
Art. 132.	Interventi di sistemazione ambientale.....	129
Art. 133.	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) .....	131
Art. 134.	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano Attuativo .....	135
Art. 135.	Disciplina di impianti per animali da affezione, canili e ricovero di equini.....	136
Art. 136.	Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici.....	136
Art. 137.	Recinzioni .....	138
<b>TITOLO II - TITOLI EDILIZI, ONERI E CONDIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO.....</b>		<b>139</b>
Art. 138.	Regole per il mutamento di destinazione d’uso.....	139
Art. 139.	Mutamenti di destinazione d’uso soggetti a titolo abilitativo.....	139
Art. 140.	Mutamenti di destinazione senza opere.....	139

Art. 141.	Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso. ....	139
Art. 142.	Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito .....	140
Art. 143.	Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso .....	140
<b>PARTE V – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....</b>		<b>142</b>
TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO.....		143
Art. 144.	Fattibilità aspetti geomorfologici .....	143
Art. 145.	Fattibilità aspetti idraulici.....	143
Art. 146.	Fattibilità aspetti sismici.....	144
Art. 147.	Aspetti idrogeologici e vulnerabilità degli acquiferi .....	145
Art. 148.	Fattibilità per gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente .....	145
Art. 149.	Disciplina attività estrattive .....	149
<b>PARTE VI – NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>		<b>150</b>
TITOLO I - NORME TRANSITORIE .....		151
Art. 150.	Procedimenti in itinere.....	151
Art. 151.	Pratiche edilizie in itinere.....	151
Art. 152.	Aree sottoposte a Piani Attuativi già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente	151
Art. 153.	Attività agricole esistenti nelle aree urbane .....	152
TITOLO II - SALVAGUARDIE E NORME FINALI .....		153
Art. 154.	Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile" .....	153
Art. 155.	Barriere architettoniche.....	153
Art. 156.	Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante.....	153
Art. 157.	Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico	154
Art. 158.	Osservatorio dell'attività urbanistico edilizia .....	154
Art. 159.	Edifici non schedati – proposta di classificazione.....	154
Art. 160.	Monitoraggio.....	154
Art. 161.	Disciplina transitoria nelle more di approvazione Programma comunale degli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi .....	155
Art. 162.	Sospensione degli interventi una tantum sulle strutture turistico – ricettive.....	155
Art. 163.	Recepimento normativa del PAI Ombrone e PAI Arno.....	155
Art. 164.	Recepimento normativa dell'art. 36, commi 3, 4 e 5 del P.I.T. ....	156

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI



## TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

### CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1. Contenuti del Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutori del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Il R.U. contiene:
  - a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
    - il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
    - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato;
    - l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
    - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
    - l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
    - la disciplina del territorio agricolo, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
  - b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
    - le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
    - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani attuativi;
    - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
    - le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
    - i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.
3. Il Regolamento urbanistico contiene altresì:
  - b. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;

- c. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano strutturale;
- d. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano strutturale;
- e. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
- f. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.
4. Con riferimento alla lettera b) del precedente comma 2 sono dimensionate sulla base del “*Quadro previsionale strategico quinquennale*” - elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento urbanistico - le seguenti previsioni:
- aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi di cui all'art. 95;
  - aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi di cui all'art. 96;
  - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97;
5. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

<b>ELABORATO</b>	<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>SCALA</b>
QC01N	Vincoli di tutela	1:10.000
QC01S	Vincoli di tutela	1:10.000
QC02N	Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente	1:10.000
QC02S	Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente	1:10.000
QC02a	Tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente	
QC03	Schede del patrimonio edilizio esistente	
<b>ELABORATO</b>	<b>PREVISIONI DI R.U.</b>	<b>SCALA</b>
PR01aN	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR01aS	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR01bN	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR01bS	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:10.000
PR02N	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:10.000
PR02S	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:10.000
PR03a	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo	1:2.000

	patrimonio edilizio esistente	
PR03b	Disciplina degli insediamenti e del territorio aperto. Classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente	1:2.000
PR04	Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.	
PR05	Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero	
PR06	Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale:	
PR07	Norme tecniche di attuazione <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato A - "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche"</li> </ul>	
PR08	Valutazione di incidenza	
	<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	
GEO_01	Carta della pericolosità geomorfologica	1:10000
GEO_02	Carta pericolosità idraulica	1:10.000
GEO_03	Carta della microzonazione sismica: Tavole 1, 2 e 3	1 5000
GEO_04	Relazione geologica di fattibilità	
GEO_05N	Tutela delle risorse idriche	1:10.000
GEO_05S	Tutela delle risorse idriche	1:10.000
GEO_06	Carta della pericolosità sismica (MOPS)	1:3.000
	<b>ASPETTI DELLA VALUTAZIONE</b>	
VAS01	Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	
VAS02	Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	
VAS03	Relazione di Sintesi non tecnica della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	
	Parere motivato dell'Autorità competente (allegato A e allegato 1), dichiarazione di sintesi	

6. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

Il Regolamento edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico - edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti norme e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni contenute nel Regolamento urbanistico.

## Art. 2. Articolazione del regolamento urbanistico

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano strutturale, nelle tavole PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:
  - a. "aree urbane", ovvero la porzione di territorio interna alle U.T.O.E. ovvero al perimetro aggiornato dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;
  - b. "territorio agricolo", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.
2. Fermo restando quanto specificato al successivo comma 3, le "aree urbane" di cui al comma 1 lett. a) si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02a e PR02b su base C.T.R. in scala 1:2.000:
  - tessuto storico (Art. 76);
  - tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale (art. 77);
  - tessuto consolidato prevalentemente produttivo (Art. 78).
3. Le "aree urbane" sono disciplinate dall'art. 75 e dalle ulteriori disposizioni ivi richiamate.
4. Il "territorio agricolo" si articola in "aree a prevalente funzione agricola" (art. 108), "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 109), distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR01N, PR01S, PR02a e PR02b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
5. Il "territorio agricolo" è disciplinato dalla Parte IV delle presenti norme e dalle ulteriori disposizioni ivi richiamate.
6. Sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, sono distinti, all'interno del territorio comunale, con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR01 e, PR01S su base C.T.R. in scala 1:10.000 i seguenti sistemi e sub – sistemi territoriali, disciplinati alla successiva Parte IV, Titolo I, Capo II:
  - a. Sistema dei Monti del Chianti:
    - Sub - sistema dei boschi
    - Sub - sistema dei coltivi delle arenarie
  - b. Sistema del bacino del fiume Pesa;
  - c. Sistema del crinale di Radda in Chianti;
  - d. Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa:
    - Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello
    - Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli.
7. Le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale di seguito elencate possono ricadere sia nelle "aree urbane" che nel "territorio agricolo",

secondo quanto specificato nelle relative previsioni delle presenti norme e/o negli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico:

- a. aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;
  - b. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
  - c. impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - d. aree e attrezzature, per servizi pubblici e/o di interesse comune;
  - e. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto;
  - f. reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica;
  - g. impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione;
  - h. impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.
8. Completano le previsioni del Regolamento urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:
- a. la disciplina delle invariantsi strutturali, in applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale;
  - b. la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - c. le disposizioni riferite alle aree destinate ad usi particolari;
  - d. le disposizioni finali e transitorie.
9. Con riferimento alle vigenti norme in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A'	Tessuto storico
Zona omogenea 'B'	Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale
Zona omogenea 'C'	CM / Aree di completamento di margine degli assetti insediativi; CI / Aree di completamento interstiziale degli assetti insediativi
Zona omogenea 'D'	Tessuto consolidato prevalentemente produttivo
Zona omogenea 'E'	Territorio agricolo
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori, ecc.
Zona di recupero	RC / Aree di recupero degli assetti insediativi e/ ambientali

10. Ogni adeguamento degli elaborati conseguente a studi e analisi più approfondite, errori cartografici, refusi ed errori di digitazione o rappresentazione è compiuto con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

## **CAPO II - DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Art. 3. Piani di settore di competenza comunale**

1. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Regolamento urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:
  - “Piano comunale di classificazione acustica”;
  - “Piano comunale di protezione civile”.
2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):
  - sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano strutturale;
  - perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale.

## **CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI**

### **Art. 4. Parametri urbanistici ed edilizi**

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento urbanistico i parametri urbanistici ed edilizi sono definiti come ai seguenti articoli.

### **Art. 5. Superficie territoriale (S.t.)**

1. E' la superficie complessiva, espressa in mq, ricompresa nelle aree di cui al Titolo I della Parte III previste dal Regolamento, espressamente perimetrate negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate in sede di formazione del relativo Piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa Scheda normativa di cui alle presenti norme.
2. La superficie territoriale (S.t.) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (S.f.) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (S.a.p.), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo subordinato alla previa stipula di convenzione o intervento diretto.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (S.t.) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 100 delle presenti norme.

### **Art. 6. Superficie fondiaria (S.f.)**

1. Si definisce “superficie fondiaria” (S.f.), espressa in mq, la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (S.f.) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (S.t.), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (S.a.p.).

### **Art. 7. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (S.a.p.)**

1. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (S.a.p.) la porzione della superficie territoriale (S.t.) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

**Art. 8. Indice di fabbricabilità territoriale (I.t.)**

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

**Art. 9. Indice di utilizzazione territoriale (U.t.)**

1. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (U.t.) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (S.u.l.) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.t.).

**Art. 10. Indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.)**

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. 11. Indice di utilizzazione fondiaria (U.f.)**

1. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (U.f.) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (S.u.l.) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.f.).

**Art. 12. Superficie utile lorda (S.u.l.)**

1. E’ la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale.
2. Sono inclusi nel calcolo della S.u.l.:
  - le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;
  - i balconi con aggetto superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;
  - i portici privati con profondità superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio.
3. Sono esclusi dal calcolo della S.u.l.:
  - i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
  - le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purchè vengano realizzati nell’ordine di un locale per ogni unità residenziale e purchè abbiano una superficie utile non superiore a 25 mq e un altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l’intradosso del solaio soprastante;
  - i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;

- le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;
  - i balconi aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
  - i portici privati con profondità non superiore a ml 2,00, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;
  - le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
  - le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
  - le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;
  - i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
  - gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
  - i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
  - le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;
  - gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;
  - i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
  - le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico - architettonica dei fabbricati;
  - le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.
4. Sono altresì esclusi dal calcolo della S.u.l., quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm;
  - i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;



- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - 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 in materia.
5. Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della S.u.l.:
- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
  - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

**Art. 13. Superficie utile (S.u.)**

1. E' la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, nonché di eventuali scale interne e/o condominiali. Corrisponde alla sommatoria della superficie utile abitabile (Sua) e della superficie non residenziale (Snr), come di seguito definite.

**Art. 14. Superficie utile abitabile (S.u.a.)**

1. E' la superficie di pavimento dei locali di abitazione (e/o dei locali e/o ambienti di lavoro) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

**Art. 15. Superficie non residenziale (S.n.r.)**

1. E' la superficie per servizi e accessori misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale condominiali. Comprende:
  - cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di servizio;
  - autorimesse singole o collettive;
  - androni di ingresso e porticati liberi;
  - logge e balconi.

**Art. 16. Superficie coperta (S.c.)**

1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dagli elementi verticali esterni dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, etc.. Sono comprese nel calcolo della superficie coperta (S.c.) le logge, intendendosi per tali le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.
2. Sono esclusi dal calcolo della S.c.:
  - le parti aggettanti aperte dei fabbricati - come balconi, sporti di gronda e simili - non superiori a ml 2,00 di aggetto;
  - le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
  - i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), purché con larghezza non superiore a ml 2,00;

- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- i volumi tecnici realizzati fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere interrati o ricavati all'interno della sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

**Art. 17. Superficie convenzionale complessiva (S.c.c.)**

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (S.c.c.) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (S.u.a.) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (S.n.r.).
2. La superficie convenzionale complessiva (S.c.c.) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

**Art. 18. Superficie di vendita o di somministrazione (S.v.)**

1. Si definisce "superficie di vendita o di somministrazione" (S.v.) la parte di superficie degli esercizi e attività di cui al comma 3 comprendente tutti gli spazi interni accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita di prodotti o appositamente attrezzati per essere utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra detti elementi e la superficie delle vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.
2. Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita o di somministrazione (S.v.):
  - a. gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti ad esposizione di prodotti;
  - b. i servizi igienici riservati alla clientela;
  - c. le superfici ed i vani ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici, servizi;
  - d. gli eventuali ulteriori spazi sottratti all'accesso della clientela.
3. Il parametro della superficie di vendita o di somministrazione (S.v.), come definito dal presente articolo, si applica:
  - a. agli esercizi commerciali al dettaglio;
  - b. agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, quali bar, gelaterie, pizzerie, ristoranti, trattorie e attività consimili.
4. Alla superficie di vendita (S.v.) degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definiti all'articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 "Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e

distribuzione di carburanti”) e s.m.i., si applicano, ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità, i coefficienti di riduzione previsti dal medesimo articolo 24. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

5. In caso di esercizio congiunto nello stesso locale dell’attività di vendita all’ingrosso e al dettaglio la superficie di vendita (S.v.) è calcolata con i criteri definiti all’articolo 25 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R e s.m.i..

**Art. 19. Superficie agraria utilizzabile (S.a.u.)**

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

**Art. 20. Rapporto di copertura (R.c.)**

1. Si definisce “rapporto di copertura” (R.c.) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (S.c.) massima ammissibile e la superficie fondiaria (S.f.).

**Art. 21. Rapporto di occupazione del sottosuolo (R.o.s.)**

1. Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (R.o.s.) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (S.f.) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (R.o.s.) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

**Art. 22. Altezza massima (Hmax)**

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio fabbricato 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.
2. Non si considerano ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax):
  - a. i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
  - b. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
  - c. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
3. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1.000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% 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%.

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

**Art. 23. Altezza interna netta (Hin)**

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti, salvo quelli costituenti parte integrante della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
  - 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 vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti 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. 24. Volume (V)**

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. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura 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 in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già 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, ovvero 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 vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti 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 vigenti norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir), nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

**Art. 25. Volume virtuale (Vv)**

1. Si definisce “volume virtuale dell'edificio” (V<sub>ve</sub>) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (H<sub>ve</sub>), ovvero per l'altezza massima (H<sub>max</sub>), se inferiore.
2. Si definisce “volume virtuale dell'unità immobiliare” (V<sub>vui</sub>) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S.u.l.) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (H<sub>vui</sub>).
3. Ove determinato ai sensi del comma 1, il volume virtuale dell'edificio (V<sub>ve</sub>) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.
4. Ove determinato ai sensi del comma 2, il volume virtuale dell'unità immobiliare (V<sub>vui</sub>) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
  - a. ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (H<sub>vui</sub>) risulti inferiore all'altezza interna netta (H<sub>in</sub>). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (S<sub>v</sub>);
  - b. ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

**Art. 26. Superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.)**

1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” (S.p.p.) la porzione della superficie fondiaria (S.f.) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrati, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
2. La superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.) 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. 27. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - a. nuova edificazione;
  - b. ristrutturazione urbanistica;
  - c. sostituzione edilizia;

- d. ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (S.u.l.), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3.
2. Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia (lett. c) e per gli ampliamenti volumetrici (lett. d) deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
3. Qualora gli interventi di cui alla lett. d) del comma 2 dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo.
4. All'interno dei tessuti consolidati prevalentemente produttivi di cui al Titolo II Capo II della Parte II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:
  - a. demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;
  - b. incremento del numero di unità immobiliari;
  - c. ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (S.u.l.) aggiuntiva;
  - d. modifica della destinazione d'uso.
5. Nelle aree diverse dai tessuti consolidati prevalentemente produttivi di cui sopra non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale negli interventi di frazionamento immobiliare, ovvero per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.
6. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
  - a. residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (S.u.l.), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno del 'tessuto storico' di cui all'art. 76 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
  - b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (S.u.l.);
  - c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito dall'art. 25 delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 28 ;
  - d. commercio all'ingrosso: 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (S.u.l.). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 28;
  - e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (S.u.l.). All'interno dei 'tessuti storici' di cui all'art. 76 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
  - f. attività turistico - ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (S.u.l.), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico - ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
7. Fermo restando quanto stabilito alla lettera c) del precedente comma 6, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

8. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
9. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
10. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
11. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:
  - per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
  - per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree di completamento e nelle aree di recupero di cui agli artt. 95, 96 e 97. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano Attuativo.
12. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

#### **Art. 28. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
  - ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.
3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
  - i pubblici esercizi,
  - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona (barbiere, calzolaio, etc.).
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 27 - sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:
  - delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
  - della superficie di vendita (Sv).

5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
6. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
8. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
9. All'interno del tessuto storico di cui all'art. 76 delle presenti norme, ove sia comprovata l'impossibilità obiettiva di reperimento degli spazi per la sosta di relazione di cui al presente articolo e per la sosta stanziale di cui all'art. 27, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio dovute.

#### **Art. 29. Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche**

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ed ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (S.c.), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.), come definita dall' art. 26 (parametri urbanistico – edilizi) ;
  - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, e di erosione.
4. In tutti i nuovi edifici e negli interventi rilevanti sugli edifici esistenti che prevedano l'istallazione, l'aumento o il rinnovo degli impianti idrici e sanitari, l'acqua fornita dall'acquedotto pubblico è riservata esclusiva-mente agli usi potabili e igienici, questi limitatamente alle abluzioni personali, al lavaggio della biancheria e delle stoviglie.
5. Sono esclusi dal precedente comma 4 gli interventi su edifici ricadenti nel tessuto storico di cui all'art. 76 delle presenti norme, nonché su edifici vincolati o notificati.

#### **Art. 30. Distanze minime tra fabbricati**



1. Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili.
2. A tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, nonché ad integrazione delle disposizioni del Codice Civile, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi urbanistico - edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.
3. Non sono considerate “pareti finestrate” le pareti con sole “luci”, come definite dal Codice Civile.
4. (stralciato)
5. Possono essere ammesse distanze minime inferiori a ml 10,00 negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, ed in tutti gli interventi urbanistico - edilizi comunque modificativi della sagoma esistente:
  - all’interno del “tessuto storico” di cui all’art. 76, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
  - fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate ai Piani Attuativi.
6. Deve in ogni caso essere garantita la salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, ivi compresi quelli legittimamente insediati negli edifici esistenti.
7. Nell'intero territorio comunale è consentita l’edificazione in aderenza, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui ai precedenti commi.

**Art. 31. Distanze minime dei fabbricati dai confini**

1. Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere - con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest’ultimo.
2. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.
3. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 2 nei seguenti casi:
  - all’interno del “tessuto storico” purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
  - negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l’adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
  - nelle parti degli insediamenti diverse dal “tessuto storico” purché tra i confinanti sia sottoscritta una apposita convenzione per atto pubblico;
  - nel caso di costruzione in aderenza ad un edificio esistente.
4. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.);
  - (stralciato)
  - le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.
5. Sono comunque fatti salvi, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, eventuali allineamenti obbligatori prescritti nelle schede di cui all'elaborato PR05 allegato alle presenti norme.

### **Art. 32. Individuazione delle destinazioni d'uso**

1. Ai fini del presente regolamento urbanistico si individuano le seguenti destinazioni d'uso:
- a. residenziale urbana, comprensiva:
    - degli immobili per civile abitazione;
    - degli esercizi di vicinato;
    - del terziario e direzionale;
    - dei volumi secondari (quali garage, depositi, ed altri) a servizio dei punti precedenti;
  - b. turistico - ricettivo;
  - c. industriale - artigianale, comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
  - d. commerciale relativo a medie di strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui alla lett. a) ed alle strutture commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c);
  - e. agricolo, comprensivo:
    - dei manufatti destinati all'agricoltura e comunque strumentali alla conduzione del fondo;
    - della residenza rurale;
    - delle strutture per agriturismo.
2. Salva diversa specificazione contenuta nel Capo I, Titolo I, Parte III, il dimensionamento attribuito alle diverse funzioni è da intendersi riferito alla destinazione d'uso nel suo insieme, comprensiva anche delle sottocategorie.

## **CAPO IV – EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI E URBANISTICI**

### **Art. 33. Principi generali e campo di applicazione**

1. Le norme del presente capo disciplinano e incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali, in ordine al D.P.R 59/2009.
2. La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:
  - la compatibilità ambientale;

- la ecoefficienza energetica;
  - il comfort abitativo;
  - la salvaguardia della salute dei cittadini.
3. Gli interventi di nuova edificazione, nonché quelli di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo edilizio, devono tener conto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici e impiantistici in materia di edilizia sostenibile di cui alle Linee Guida regionali (Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e loro successive modifiche ed integrazioni, nonché del D.Lgs. 115/2008). Per gli interventi di nuova costruzione costituiscono requisiti minimi obbligatori quelli indicati nella pertinente tabella riportata all'art. 35 comma 3.
  4. Le valutazioni dei progetti degli interventi di cui al comma 3 e la loro rispondenza ai principi della edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle linee guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla deliberazione G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
  5. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.
  6. In relazione alla radioattività ambientale da Radon si prescrive il riferimento a quanto stabilito dalla Raccomandazione CE/90/143 e dal rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009. Si raccomanda pertanto che i livelli di riferimento di concentrazione di radon da non superare nelle nuove abitazioni sono pari rispettivamente a 400 e a 300 Becquerel/m3.

#### **Art. 34. Progettazione integrata**

1. Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, i progetti dei nuovi edifici devono eseguire le seguenti verifiche:
  - calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile (ovvero certificato di qualificazione energetica e successivamente la attestato di prestazione energetica);
  - verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
  - verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo, con il raggiungimento almeno della qualità prestazionale III calcolato come da norma UNI TS 11300.
2. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione, calore e ventilazione.
3. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.
4. In caso di oggettiva impossibilità ad osservare le verifiche di cui sopra, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.
5. Le norme del presente articolo si applicano anche per i progetti di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo ove gli stessi siano redatti secondo i principi dell'edilizia sostenibile.

**Art. 35. Requisiti minimi obbligatori e istituto della premialità**

1. I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità; pertanto sono considerati obbligatori il risparmio energetico ed idrico secondo la tabella di cui al comma 3.
2. Con le presenti norme viene introdotto l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico. Tali incentivi sono graduati in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ambientale dell'intervento, e delle tecnologie utilizzate. Gli incentivi sono relativi agli interventi di nuova costruzione e alle ristrutturazioni edilizie, secondo le tabelle di cui al comma 3.
3. Sono di seguito riportate le tabelle dei requisiti minimi obbligatori e di quelli per ottenere l'incentivo per la riduzione degli oneri concessori, distinte per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo:

Nuova edificazione			
Obbiettivo	Requisiti Obbligatori	Requisiti per accedere all'incentivo	Incentivo
Riduzione del consumo di acqua potabile	Realizzazione di impianto idrico duale con il raggiungimento del punteggio 2 della scheda 3.1 della Delibera di Giunta Regionale n. 322 del 28/02/2005	Realizzazione di impianto idrico duale con il raggiungimento del punteggio 5 della scheda 3.1 della Delibera di Giunta Regionale n. 322 del 28/02/2005	Aumento della SUL prevista per il comparto di 1 mq. Per unità abitativa o 5 mq. Sul totale
Riduzione del consumo di acqua potabile tramite riutilizzo delle acque grigie	Realizzazione di impianto idrico duale con il raggiungimento del punteggio 2 della scheda 3.2 della Delibera di Giunta Regionale n. 322 del 28/02/2005	Realizzazione di impianto idrico duale con il raggiungimento del punteggio 5 della scheda 3.2 della Delibera di Giunta Regionale n. 322 del 28/02/2005	Aumento della SUL prevista per il comparto di 1 mq. Per unità abitativa o 5 mq. Sul totale

Ristrutturazione			
Obiettivo	Requisiti Obbligatori	Requisiti per accedere all'incentivo	Incentivo
Riduzione del consumo di acqua potabile		Realizzazione di impianto idrico duale con il raggiungimento del punteggio 3 della scheda 3.1 della Delibera di Giunta Regionale n. 322 del 28/02/2005	Nei casi in cui la ristrutturazione preveda la realizzazione dell'ampliamento <i>una tantum</i> : aumento della SUL prevista per il comparto di 1 mq. Per unità abitativa o 5 mq. Sul totale.  In alternativa riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria del 20%
Riduzione del consumo di acqua potabile tramite riutilizzo delle acque grigie		Realizzazione di impianto idrico duale con il raggiungimento del punteggio 3 della scheda 3.1 della Delibera di Giunta Regionale n. 322 del 28/02/2005	Nei casi in cui la ristrutturazione preveda la realizzazione dell'ampliamento <i>una tantum</i> : aumento della SUL prevista per il comparto di 1 mq. Per unità abitativa o 5 mq. Sul totale.  In alternativa riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria del 20%
Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente		Raggiungimento della classe energetica B ai sensi	Riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria del 10%
Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente		Raggiungimento della classe energetica A ai sensi	Riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria del 20%

4. L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo firmato a carico del proprietario secondo il fac-simile fornito dall'amministrazione comunale, ove sia riportato:
  - le indicazioni tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
  - il valore dell'incentivo.
5. Nei casi in cui l'incentivo riguardi solo la riduzione degli oneri urbanizzazione secondaria, l'atto d'obbligo di cui al comma precedente può essere sostituito da una polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dell'incentivo maggiorato del 20%.
6. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, con apposita Delibera di Consiglio Comunale, ulteriori incentivi per particolari interventi di edilizia sostenibile o incentivi per interventi di minore entità della ristrutturazione edilizia. Tali incentivi consisteranno nella riduzione degli oneri di urbanizzazione o in altri sgravi fiscali

7. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero anche in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi che includano ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

### **Art. 36. Procedimento di verifica**

1. Gli elaborati di progettazione e verifica degli adempimenti e degli obblighi devono garantire:
  - l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
  - il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
  - la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili dei coefficienti;
  - la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.
2. Per quanto sopra, gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:
  - a. analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
  - b. gli elaborati tecnici, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
  - c. il programma delle manutenzioni;
  - d. il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Gli elaborati di cui alle lett. a) e b) sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza. Gli elaborati di cui alle lett. c) e d) sono presentati nella fase di abitabilità/agibilità. L'elenco degli elaborati di cui sopra è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento Urbanistico.

3. Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici. A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi. Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali. Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.
4. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato rende difformi le opere realizzate.

### **Art. 37. Sanzioni e deroghe**

1. Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. 1/05 e s.m.i. per omesso versamento dei contributi e degli artt. 129 e seguenti della L.R. 1/2005 e s.m.i.
2. In applicazione dell'art. 146 comma 2 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono esclusi dai computi urbanistici (S.C., Volume, S.u.I.) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale commerciale turistico ricettivo, direzionale e di servizio se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento della superficie coperta dell'edificio.

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici previsti dal regolamento urbanistico ed in generale dagli atti del governo del territorio, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

3. Le norme del presente Capo IV si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

#### Art. 38. Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:
  - interventi urbanistico - edilizi diretti. Nelle fattispecie espressamente indicate, il titolo potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
  - piani attuativi.
2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, è subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi la realizzazione delle previsioni riferite ai seguenti ambiti di sviluppo del territorio:
  - aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi di cui all'art. 95;
  - aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi di cui all'art. 96;
  - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97;
3. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 e sono regolate agli artt. 95, 96 e 97.
4. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR05 di cui agli artt. 95, 96 e 97 precisano i casi in cui, per la modesta rilevanza dell'intervento, le previsioni ivi contenute e concernenti le aree indicate al precedente comma 2 sono attuate con intervento urbanistico edilizio diretto previa stipula della convenzione di cui al successivo art. 40 comma 2.
5. La realizzazione degli interventi è condizionata alla verifica e applicazione della disciplina delle Invarianti strutturali nelle norme tecniche di attuazione, individuate negli elaborati cartografici PR01aN, PR01aS, PR01bN, PR01bS in scala 1:10.000.
6. Il Piano attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
7. Il Regolamento urbanistico specifica puntualmente le previsioni, ulteriori rispetto a quelle di cui al precedente comma 2, che per la loro rilevanza sono soggette a Piano attuativo.
8. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 delle aree da assoggettare a Piani Attuativi potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, modifiche dimensionali non sostanziali conseguenti agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

#### Art. 39. Piani attuativi

1. Le tipologie di Piani attuativi previste dal presente Regolamento urbanistico sono le seguenti:
  - Piano Attuativo di iniziativa pubblica;
  - Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
  - Piano di Recupero;



- P.A.P.M.A.A. con valore di Piano attuativo.
2. Le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico identificate espressamente negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a, PR03b e PR05 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Attuativi, o ad interventi diretti con convenzione hanno valore prescrittivo.
  3. Le “Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali” sono assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di recupero previsti.
  4. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano Attuativo devono essere rispettate le prescrizioni di carattere ambientale definite dall’elaborato PR05.
  5. Ai sensi dell’art. 9 del vigente Piano strutturale, i P.A.P.M.A.A. hanno valore di Piano attuativo qualora:
    - prevedano nuova edificazione o cambio di destinazione pari o superiori a 600 mc, ove interessanti, anche parzialmente, aree soggette a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
    - prevedano nuova edificazione o cambio di destinazione ovvero pari o superiori a 1.200 mc. nel caso di aree non vincolate paesaggisticamente;
    - (stralciato)

**Art. 40. Intervento diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d’obbligo**

1. Si attuano mediante intervento diretto tutte le previsioni del Regolamento urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani attuativi.
2. L’adozione e/o l’efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell’interessato nel caso in cui l’intervento:
  - interessi le aree di cui al precedente art. 38 comma 2 che risultano assoggettate, ai sensi dell’art. 38 comma 4, ad intervento diretto;
  - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri ;
  - interessi un’area per servizi pubblici di interesse comune ‘di progetto’, o altra area a destinazione pubblica, fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico;
  - consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato;
  - comporti l’esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
  - interessi le aree per il deposito o l’esposizione di merci e/o materiali all’aperto;
  - interessi le aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
3. L’adozione e/o l’efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d’obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell’interessato ove l’intervento:
  - sia riferito agli edifici esistenti a destinazione turistico - ricettiva;

- interessi le aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto;
  - interessi gli opifici ed impianti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
  - interessi le aree per impianti di autodemolizione;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.
4. Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 3 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.
  5. Negli interventi di nuova realizzazione da realizzarsi in aree soggette a intervento diretto devono essere rispettate le prescrizioni di carattere ambientale definite dall'elaborato PR05.

**Art. 41. Verifica generale del dimensionamento massimo – monitoraggio dell'Ufficio comunale.**

1. Ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano strutturale, ferma restando la S.u.I. massima indicata per ciascun Sistema e Sub sistema territoriale ai sensi del successivo Titolo I, Parte IV, l'incremento massimo sostenibile di nuovi abitanti, conseguente anche ad interventi sull'esistente comportanti mutamento in residenziale della pregressa, diversa destinazione d'uso, è fissato in 400 abitanti. In ordine a quanto suddetto, l'elaborato PR04 – Atlante dei Sistemi e delle U.T.O.E. ha pertanto natura prescrittiva.

Tabella riepilogativa del dimensionamento residenziale del R.U.:

Previsione totale P.S.	19.253,86 mq
Prelievo totale R.U.	8.921,2 mq
Residuo totale P.S.	10.332,66 mq
<p>Al valore di 10332,66 mq totali residui di P.S. per futuri R.U. devono essere sottratti 2.500 mq stanziati nel primo R.U. per le deruralizzazioni. Pertanto il residuo netto di P.S. è pari a 8836,66</p>	
Residuo totale P.S. netto	7.836,66 mq

2. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma, è stabilita dal Piano strutturale la seguente equivalenza:
  - a. nel perimetro del centro abitato, quale desumibile dagli elaborati cartografici PR02N e PR02S su base C.T.R. in scala 1:10.000, 50 mq di S.u.I. conseguente a nuova edificazione con destinazione residenziale ovvero a modifica in residenziale di pregressa, diversa destinazione equivalgono ad un abitante (50 mq = 1ab);
  - b. all'esterno del perimetro del centro abitato, quale desumibile dagli elaborati cartografici PR02N e PR02S, 70 mq di S.u.I. conseguente a nuova edificazione con destinazione residenziale ovvero a modifica in residenziale di pregressa, diversa destinazione equivalgono ad un abitante (70 mq = 1ab).
3. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al comma 1, assume rilevanza esclusivamente la destinazione d'uso residenziale, con esclusione espressa dalla residenza rurale, in quanto destinazione d'uso agricola.
4. Ai fini della verifica di disponibilità di dimensionamento di cui al comma 1, l'Ufficio comunale predispone apposita tabella di monitoraggio, suscettibile di aggiornamento in ragione dell'attività

edificatoria assentita nel tempo con atto abilitativo comunque denominato (permesso di costruire o S.C.I.A.).

5. Accertato, a cura dell'Ufficio comunale, il raggiungimento del dimensionamento massimo dei 400 abitanti di cui al comma 1:
  - a. non possono essere assentiti ulteriori interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale ovvero comportanti la modifica in residenziale di pregresse, diverse destinazioni d'uso;
  - b. l'Ufficio predisporre apposita relazione alla Giunta comunale in ordine alla necessità della approvazione di variante allo strumento della pianificazione vigente.
6. La tabella di monitoraggio di cui al precedente comma 4 assume rilevanza anche ai fini della predisposizione della relazione annuale di monitoraggio di cui all'art. 160 a cura dell'Osservatorio di cui all'art. 158 delle presenti norme, nonché ai fini della redazione della relazione quinquennale ai sensi dell'art. 55, comma 7, l.r. 3 gennaio 2005, n. 1.

## **CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

### **Art. 42. Edilizia residenziale sociale – E.R.S.**

1. Per edilizia residenziale sociale si intende:
  - a. edilizia residenziale pubblica;
  - b. edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato;
  - c. edilizia convenzionata per la locazione a canone calmierato; anche nelle forme con patto di futura vendita.
2. L'edilizia convenzionata di cui alle precedenti lettere b) e c) è riservata alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia residenziale pubblica.
3. Per gli alloggi E.R.S.:
  - a. i criteri per la determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione calmierato sono stabiliti dall'Amministrazione comunale anche a seguito di consultazione dell'Osservatorio di cui al successivo art. 158; l'amministrazione provvederà a determinare anche la durata minima della locazione;
  - b. è disposto il precipuo obbligo di stipula dei contratti di vendita o locazione con i soggetti selezionati dall'Amm./ne Comunale o dal soggetto dalla stessa delegato.
4. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia con l'individuazione:
  - degli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato e/o gli alloggi destinati alla vendita a prezzo calmierato, la cui rappresentazione deve risultare anche da estratto planimetrico in scala adeguata allegato alla convenzione medesima;
  - dei canoni di locazione e i criteri di relativo aggiornamento e/o i prezzi di cessione degli alloggi;
  - delle modalità di individuazione dei cessionari degli alloggi, riservate all'Amm./ne Comunale o a soggetti dalla stessa delegati;
  - dell'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, di sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amm./ne Comunale;

- delle garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
  - delle modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore degli obblighi contenuti nella convenzione.
5. E' facoltà dell'Amministrazione comunale di gestire direttamente, o tramite soggetto affidatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato di cui al presente articolo. In tal caso, nella convenzione dovrà essere indicata la quota parte del canone di locazione riservato riscosso al proprietario degli immobili di cui trattasi che dovrà essere corrisposto al Comune, o al soggetto affidatario, a remunerazione dei costi di gestione sostenuti.
6. E' facoltà del Consiglio comunale disporre l'applicazione di incentivi economici (abbattimento oneri concessori e imposte comunali) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di edilizia residenziale sociale. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi, o con separato provvedimento consiliare.

### **CAPO III - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

#### **URBANISTICO-EDILIZIO**

#### **Art. 43. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro / risanamento conservativo.**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro / risanamento conservativo, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono definiti nella legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i..

#### **Art. 44. Articolazione degli interventi di ristrutturazione edilizia (R1; R2; R3; R4; R5)**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, e con particolare riferimento alla disciplina di cui al Titolo III, Parte II, delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali, sono articolati in:

##### Ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'

2. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:
  - demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati, e la sostituzione di strutture orizzontali che risultino incongrue con le caratteristiche tipologiche del fabbricato con strutture congrue anche con modeste modifiche alle quote di calpestio
  - modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
  - modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
  - modifiche alla sagoma del fabbricato;
  - (stralciato)
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi, tranne i casi di cui al successivo comma 3.

3. Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' comprendono altresì:
- = (stralciato)
  - gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.
  - gli incrementi di superficie utile lorda (S.U.L.), che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato, tranne quelli previsti al successivo alinea;
  - modesti sbassamenti o regolarizzazioni alla quota di calpestio della prima struttura orizzontale appoggiata al terreno al fine di rendere abitabile i vani al piano terreno e comunque nell'ordine massimo di 30 cm;
  - nei casi di logge o porticati esistenti, chiusi su tre lati è consentita la chiusura solo tramite apposizioni di infissi sul lato aperto e comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'

4. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:
- a. demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
  - b. incrementi di volume (V);
  - c. modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
    - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
    - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R2' comprendono altresì:
- gli incrementi di superficie utile lorda (Sul) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
  - modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia conservativa 'R3'

6. Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:
- a. incrementi di volume (V);
  - b. modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
    - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
    - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'

7. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:
- modalità costruttive;
  - caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
  - con riferimento agli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincoli ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni, sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - area di sedime.
  - volume, da quantificarsi - sia con riferimento all'immobile esistente che allo stato di progetto - secondo l'art. 24 delle presenti norme;
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della disciplina della classificazione del patrimonio edilizio. Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
  - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

**Art. 44 bis. Interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5**

1. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti in edifici di classe 3, 4 e 5 ricadenti all'interno delle aree di cui agli artt. 75, 76, 77 e 78 aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
- a) l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
- b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo;

- c) almeno il 50% della superficie aeroilluminante deve consentire l'affaccio all'esterno.
2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.
  3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
  4. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.
  5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici, nonché alle norme in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla *legge 9 gennaio 1991, n. 10* (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

#### Art. 45. Addizioni funzionali

1. Il presente Regolamento urbanistico consente esclusivamente le seguenti addizioni funzionali:
  - collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
  - nei limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (R.c.), rapporto di occupazione del sottosuolo (R.o.s.), etc. - anche ove non siano computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
  - in relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
  - non comportanti modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento;
  - non comportanti incremento delle unità immobiliari;
  - non suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene;
  - finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.
2. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme o dalle fonti statali e regionali, le addizioni funzionali consentite dal Regolamento urbanistico assumono rilevanza ai fini del rispetto dei limiti di edificabilità fissati dall'atto di governo del territorio.
3. Le addizioni funzionali con le quali si realizzino:
  - i servizi igienici,
  - i volumi tecnici
  - le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati", purché aventi una altezza non superiore a ml. 2,40 misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante e non eccedano, se fuori terra, le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942;

non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto. Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento urbanistico.

4. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificate come “addizioni volumetriche” e disciplinate, ove consentite, dal successivo articolo 46 (“Addizioni volumetriche”).

#### **Art. 46. Addizioni volumetriche**

1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente articolo 45 sono identificate come addizioni volumetriche. Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:
  - sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
  - rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (R.c.), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. - nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
  - non presentano una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
  - sono determinanti per la eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
  - sono determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione di nuove unità immobiliari;
  - possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene;
  - sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.
2. Le addizioni volumetriche consentite dal Regolamento urbanistico assumono rilevanza ai fini del rispetto degli limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

### **CAPO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 47. Interventi pertinenziali**

1. Costituiscono interventi pertinenziali le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:
  - sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - non determinano incremento del carico urbanistico;
  - non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Ai successivi commi 2 e 3 sono individuate le tipologie di intervento pertinenziale in relazione alla loro rilevanza sulle risorse essenziali del territorio.



2. Sono trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio:
  - a. gli interventi pertinenziali di seguito elencati, ove comportino, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, superiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento:
    - le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi fuori terra nel lotto di pertinenza, senza pareti poste in aderenza all'edificio principale di riferimento;
    - le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 85, da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, senza pareti poste in aderenza al medesimo.
  - b. gli interventi pertinenziali, conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato. Tra questi:
    - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico - ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
    - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.
3. Sono altresì interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al comma 2:
  - a. gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al comma 2 lettera a), che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, fuori terra o interrate. Tra questi:
    - le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 75, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalla volumetria prevista;
    - le autorimesse pertinenziali costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 45 delle presenti norme, da realizzarsi all'interno del perimetro dei centri abitati, indipendentemente dalla volumetria prevista;
    - le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 85, costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 45 delle presenti norme, indipendentemente dalla volumetria prevista;
    - le autorimesse pertinenziali, le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 85, non costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 45 delle presenti norme, e che comportino la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, inferiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.
  - b. gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al comma 2 lettera b), che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie. Tra questi:
    - le autorimesse pertinenziali, da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati, in locali esistenti siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico;
    - i parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto senza strutture o elementi di copertura;
    - i muri di cinta e le recinzioni in genere (sia con fondazioni continue che semplicemente infisse al suolo);
    - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza.
4. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo - ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali - presuppone comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui alla Parte II, III, IV e V delle presenti norme. La tipologia, la struttura

e la forma delle consistenze edilizie proposte e realizzate quali interventi pertinenziali devono essere comunque conformi e coerenti con la funzione dichiarata.

**Art. 48. Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza**

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amm./ne Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
2. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
3. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amm./ne Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:
  - non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
  - devono limitarsi a semplici opere provvisorie - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico di cui alla Classe 1 ai sensi dell'art. 80 delle presenti norme.

**Art. 49. Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo**

1. Sono soggette a mera comunicazione le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
2. E' facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, non conformi alla disciplina del Regolamento Urbanistico.
3. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al comma 2 deve indicare con precisione i termini temporali di efficacia, ed è comunque subordinata alla produzione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, e di idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.

**Art. 50. Ricostruzione di edifici diruti**

1. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo III, Parte II, delle presenti norme, è consentito il ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza attraverso la produzione da parte dell'avente titolo di idonea documentazione attestante la sussistenza in loco di elementi strutturali (quali setti perimetrali, porzioni di copertura, etc.) atti a comprovare inequivocabilmente la preesistenza e le caratteristiche obiettive della consistenza planovolumetrica diruta.

2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
4. (stralciato)
5. Ove la ricostruzione non sia prevista da piano di recupero comunque denominato, le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio agricolo se ricade nel territorio aperto.

**Art. 51. Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria**

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Parte II delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo.
2. In caso di contrasto con la disciplina di cui al Titolo III, Parte II, o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.
3. Non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria - previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate - gli interventi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti oggetto di sanatoria straordinaria ricadenti nelle seguenti aree:
  - aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;
  - fasce di rispetto stradale;
  - aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune;
  - aree cimiteriali;
  - aree comunque destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.
4. Il volume (V) delle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate successivamente al 31.12.1993 in aderenza o in sopraelevazione ad edifici per i quali il Regolamento Urbanistico consenta la realizzazione di incrementi volumetrici una tantum è portato in detrazione al dimensionamento degli incrementi stessi.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono finalizzati:
  - al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
  - al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi dissonanti e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta (S.c.), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (S.p.p.).
6. Il Regolamento edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai materiali, alle finiture e alle modalità costruttive da osservare negli interventi urbanistico - edilizi.
7. Gli edifici, le consistenze edilizie e i manufatti legittimati mediante atti di sanatoria edilizia a carattere straordinario rilasciati dall'Amm./ne Comunale in applicazione di leggi statali o regionali emanate successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere

oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

**Art. 52. Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino**

1. Le consistenze edilizie che siano state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino, ai sensi degli artt. 134, comma 2 e 139, comma 2, L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, possono essere oggetto di interventi urbanistico edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento urbanistico alla porzione legittima dell'edificio del quale costituiscono modifica o ampliamento.
2. Le consistenze edilizie di cui al comma 1 costituenti incremento di volume (V) rispetto alla porzione legittima dell'edificio sono portate in detrazione al dimensionamento degli incrementi volumetrici consentiti dal Regolamento urbanistico.
3. In ipotesi di interventi edilizi comportanti demolizione e ricostruzione del manufatto, le consistenze edilizie di cui al comma 1 costituenti incremento di volume (V) rispetto alla porzione legittima dell'edificio non possono essere oggetto di ricostruzione.
4. La realizzazione di interventi urbanistico - edilizi sulle consistenze di cui al presente articolo è consentita solo dopo l'integrale corresponsione all'Amm./ne Comunale dell'importo della sanzione pecuniaria.

**PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE  
PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI  
INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI**

## TITOLO I - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

### Art. 53. Contenuti e finalità

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi
2. In applicazione dei contenuti statuari del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico detta specifici criteri di utilizzo e, ove necessari, limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.
3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento urbanistico deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio.
4. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
5. (stralciato)

### Art. 54. Verifica di compatibilità paesaggistica

3. Il presente Regolamento urbanistico declina le tutele ed individua gli obiettivi desumibili dalla Scheda di paesaggio n. 32 del P.I.T. / P.P.R. adottato con deliberazione C.R. n. 32 del 16 giugno 2009, attraverso il riconoscimento delle invarianti strutturali di cui al presente titolo.

## CAPO I - INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA

### Art. 55. Edifici e beni storico – architettonici

1. Gli edifici e i manufatti in genere sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS su base C.T.R. in scala 1:10.000. L'individuazione discende dai vincoli esistenti e dalla specifica ricerca condotta dal P.T.C.P. di Siena.
2. Sono elementi di invarianza:
  - i caratteri morfotipologici di impianto esistenti;
  - gli elementi della connotazione stilistico - architettonica;
  - gli elementi decorativi artistici e architettonici;
  - le sistemazioni esterne e i giardini anche quando non individuate tra le invarianti di cui all'art. 68;
  - gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti degli edifici e delle loro resedi con il contesto paesaggistico.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
4. La disciplina di cui al Titolo III della Parte II delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse contenute nell'elaborato QC03 garantiscono la tutela e la valorizzazione del

patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

#### **Art. 56. Siti archeologici**

1. I siti archeologici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS su base C.T.R. in scala 1:10.000. Sono i siti individuati dal P.S. sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili.
2. Sono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
3. Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo archeologico, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.
4. Ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico - edilizi, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.
5. Ogni azione di trasformazione connessa ad interventi urbanistico - edilizi atti ad intaccare il sottosuolo è condizionata altresì da una valutazione sul rischio archeologico da effettuare in fase pre - progettuale per valutare la probabilità di presenze di invarianti strutturali di cui al presente capo. Tale valutazione definisce la linea d'intervento per l'esecuzione di indagini archeologiche preventive sulle aree in trasformazione..
6. Le risultanze di tali indagini costituiscono un elemento imprescindibile per la valutazione della fattibilità tecnica ed economica dell' azione di trasformazione connessa ad interventi urbanistico - edilizi atti ad incidere sul sottosuolo.
7. I risultati delle indagini archeologiche preventive concorreranno altresì con gli interventi degli organi preposti ad assicurare la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali di cui al presente capo, ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
8. I risultati delle indagini dovranno essere contenute in una relazione tecnica da allegare al progetto edilizio nella quale sono dettate le regole per la realizzazione e conduzione del cantiere, e/o le fasi di attuazione degli interventi che interessano i siti di cui al presente articolo. Il Regolamento edilizio potrà dettare ulteriori specifiche disposizioni in merito alla documentazione da allegare ai progetti che interessano le aree di attenzione archeologica, nonché le relative forme di sorveglianza.
9. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Successivamente, al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei reperti, l'Amm./ne Comunale può richiedere l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
10. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree di attenzione archeologica rinvenute in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 57. Patrimonio edilizio presente al 1954**

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1954, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al

1954 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sono elementi di invarianza:
  - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
  - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
4. La disciplina di cui al Titolo III della Parte II delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse contenute nell'elaborato QC03 garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

#### **Art. 58. Tracciati viari fondativi**

1. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000. Sono percorsi in genere di antica formazione espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità.
2. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
3. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:
  - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
  - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
5. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi, alla realizzazione di aree di sosta e di connessi sentieri pedonali e ciclabili sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali,



sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

6. Le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle contenute nel P.T.C.P., per le parti di tracciati viari fondativi costituenti "Tracciati di interesse paesistico". In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
7. In coerenza al P.S., la presenza dei tracciati viari fondativi deriva da lettura indiretta di tipo cartografico e fotografico. Ulteriori documentati studi in sede di progettazione definitiva o procedimento edilizio potranno confermare o modificare tale attribuzione, ovvero indicare un tratto parzialmente diverso della viabilità, senza che ciò comporti necessaria variante al P.S. e/o al Regolamento urbanistico.

#### **Art. 59. Viabilità vicinale**

1. La viabilità vicinale risulta dall'apposito Repertorio comunale approvato con delibera C.C. 21 novembre 1968, n. 48 e s.m.i..
2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.
3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesaggistica:
  - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
  - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

5. In sede di progettazione definitiva o di procedimento edilizio potrà essere valutata la compatibilità di eventuali proposte di modifica del tracciato con gli elementi di invarianza, in forza di specifici approfondimenti storico-paesaggistici, qualora il percorso:
  - attraversi nuclei abitati;
  - la strada costituisce interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
  - le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
  - il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.
  - necessiti di interventi di messa in sicurezza o altri adeguamenti idraulici o strutturali.

6. Fatte salve le ipotesi contemplate al precedente comma 5, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.
7. In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:
  - recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
  - allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
  - riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.
8. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.
9. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali e/o di sicurezza essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi o con materiali compatibili
10. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.
11. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.
12. Per le strade vicinali, o parti di esse, costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 71. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

#### **Art. 60. Spazi pubblici centrali**

1. Sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la fruibilità pubblica;
  - l'utilizzazione per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
  - le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
  - le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.
3. Gli elementi di invarianza sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.
4. All'interno dei "Tessuti storici" di cui al successivo art. 76 il R.U. detta gli indirizzi per una specifica disciplina relativa all'arredo urbano, all'illuminazione pubblica, alle insegne ed alle vetrine degli esercizi pubblici e commerciali, all'uso del suolo pubblico.

5. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al comma 2, negli insiemi spaziali di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:
  - il pubblico transito pedonale, con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
  - la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
  - le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
  - i mercati all'aperto;
  - l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.
6. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al comma 2, gli insiemi spaziali di cui al presente articolo assumono preminente rilevanza ai fini della formazione del Centri commerciali naturali di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005 e s.m.i..
7. Il R.U. riconosce l'area coincidente con lo spazio all'interno dei "Tessuti storici", di cui al successivo art. 76, di Radda in Chianti con il perimetro del Centro commerciale naturale.

## **CAPO II - INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

### **Art. 61. S.I.C. "Monti del Chianti"**

1. L'area del S.I.C. "Monti del Chianti" è distinta in cartografia con apposito segno grafico nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinata anche dall'art. 44 delle N.T.A. del P.S..
2. Il sito è caratterizzato da boschi di latifoglie termofile (boschi di quercine) e da residui di mesofile (castagneti) oltre ad arbusteti.
3. Sono elementi di invarianza, le caratteristiche vegetali e animali del sito, costituenti elementi peculiari del contesto paesaggistico.
4. Gli elementi di invarianza soggetti a tutela sono disciplinati ai sensi dell'art. 107 delle presenti norme.

### **Art. 62. Area del Chianti**

1. L'area del Chianti è distinta in cartografia con apposito simbolo grafico nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Il territorio individuato ai sensi del comma 1 costituisce rilevante fattore identitario locale sotto il profilo culturale, ambientale, storico e economico ed è pertanto individuato come invariante strutturale del territorio.
3. Sono elementi di invarianza:
  - le pratiche agricole di coltivazione della vite;
  - l'equilibrio storicamente determinato tra gli areali della viticoltura e quelli delle altre forme tradizionali di coltivazione;
  - i luoghi e i toponimi esplicitamente riferiti all'appartenenza al Chianti Classico.

### **Art. 63. Infrastrutturazione ecologica**

1. Si configurano come fasce di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte come rete continua che interessa i diversi Sistemi Territoriali. Sono distinti in cartografia

con apposito segno grafico nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sono parti di territorio riconosciute di valore strategico sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere.
3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:
  - la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui alla normativa vigente;
  - le sistemazioni planoaltimetriche del terreno quando costituiscano elementi di connettività ecologica;
  - le formazioni arboree di ripa e golena;
  - le superfici libere golenali;
  - la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.
5. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

**Art. 64. Sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco, terrazzamenti)**

1. La presenza di tali sistemazioni è distinta con apposito segno grafico nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono le parti del territorio in cui sono visibili le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.
3. Sono elementi di invarianza:
  - le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
  - le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
  - le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
  - le alberature segnaletiche;
  - il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.
5. Le tavole di cui al comma 1 individuano gli areali interessati da sistemazioni agrarie storiche ove consentire la nuova edificazione stabile e l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari.
6. In tali aree non sono consentite:

- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
- la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;

7. In tali aeree sono consentite:

- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la costruzione di fabbricati agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I Parte IV.

**Art. 65. Ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi**

1. E' l'area distinta in cartografia con apposito segno grafico simbolo nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000, e precisamente delinea le parti di territorio situate intorno all'asta del fiume Pesa.
2. Sono caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività sportivo-motorie, culturali e ricreative, termali, della osservazione e studio dei fenomeni naturali.

**Art. 66. Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale**

1. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti.
3. Sono elementi di invarianza:
  - la destinazione forestale del suolo;
  - (stralciata)
  - l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
  - la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale.

5. Rettifiche di minima entità all'uso del suolo disciplinato dal presente articolo sono ammesse anche in sede di formazione degli atti di governo del territorio nel caso di discordanze tra lo stato esistente e quello cartografato, previa dimostrazione dell'effettiva consistenza del soprassuolo vegetazionale ed accertamento da parte degli Enti competenti, senza che ciò costituisca variante al P.S..

**Art. 67. Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative**

1. Sono individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente. Sono distinti in cartografia nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la vita naturale dell'individuo vegetale;
  - la visibilità prossima e remota;
  - l'accessibilità esistente;
  - la tutela dall'inquinamento luminoso.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica e a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio, anche ai sensi del D.P.G.R. n. 48/R del 8/8/2003 e s.m.i..

**Art. 68. Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P.**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi invariati, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. PR01aN e PR01aS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono elementi di invarianza quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:
  - la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
  - le opere di sistemazione del terreno;
  - le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
  - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
  - gli accessi e le recinzioni;
  - gli arredi fissi in genere;
  - le aperture visuali.
3. La disciplina degli elementi di invarianza di cui ai commi precedenti che ricadono nelle aree di cui agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 delle norme del P.T.C.P. dovrà essere elaborata in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale.
4. Le disposizioni delle presenti norme sono integrate da quelle contenute nel P.T.C.P., per le parti delle aree di pertinenza di cui al precedente comma. In contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 69. Pozzi e sorgenti**

1. Sono i punti di emergenza delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile o con valore termale che deve essere tutelata nelle sue caratteristiche fisico-chimiche e preservata da

alterazioni dell'ambiente prossimo e da usi impropri. Sono distinti in cartografia nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sono elementi di invarianza:
  - lo stato fisico dei luoghi, fatte salve le eventuali opere di captazione;
  - la natura di risorsa con l'attribuzione della qualifica di acque pubbliche.

#### **Art. 70. Doline**

1. Sono le forme carsiche doliniformi con fondo eluviale di Vescine - Cavallarino e costituiscono una componente del paesaggio del territorio comunale di Radda in Chianti. Sono distinte in cartografia nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la naturalità della evoluzione morfologica;
  - la naturalità del deflusso delle acque.
3. Le doline sono oggetto di tutela e salvaguardia integrale, evitando manomissioni di qualsiasi natura.

#### **Art. 71. Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità**

1. In quanto caposalda percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono distinti in cartografia nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono costituiti da tratti di viabilità vicinale di cui all'art. 59 e da tratti di tracciati viari fondativi di cui all'art. 58.
3. Sono elementi di invarianza:
  - la libera accessibilità dei luoghi,
  - l'assenza di ostacoli alla visione;
  - la tutela dall'inquinamento luminoso.
4. Gli atti abilitativi, comunque denominati, agli interventi edilizi ricadenti nelle aree di eccezionale visibilità quali perimetrate nelle tavole di cui al comma 1, ove consentiti dalle presenti norme, dovranno essere preceduti da specifico approfondimento paesaggistico comprovante l'incidenza dell'intervento sulla relazione visiva tra sito di osservazione e areale di riferimento. Nella localizzazione degli interventi, ove consentiti, dovranno in ogni caso essere privilegiate soluzioni il quanto possibile distanti dal punto di osservazione quale individuato nelle tavole suddette.
5. Gli approfondimenti ed i criteri di corretto inserimento di cui al comma 4 non possono, in ogni caso, ostare alla localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e/o stazioni di servizio lungo la viabilità pubblica.
6. Ove i tratti di viabilità vicinale di cui all'art. 59 e i tratti di tracciati fondativi di cui all'art. 58, riconosciuti come percorsi di eccezionale apertura visiva, assumano anche valore di tracciato di interesse paesaggistico europeo, quali individuati dal vigente P.T.C.P., il competente Ufficio comunale potrà prevedere, in coerenza con lo strumento provinciale, la realizzazione di aree di sosta e di connessi sentieri pedonali e ciclabili, nonché le strutture di arredo (gazebo e capanni; panchine; aree pic-nic; rastrelliere; etc.) da allocare, anche in difetto di espressa previsione del presente Regolamento, sulle aree pubbliche circostanti.

#### **Art. 72. Bacini e invasi artificiali**

1. Le esistenti opere di invaso di acque superficiali rappresentano la potenziale fonte di affrancamento per far fronte al bisogno di acqua, tutelando le risorse idriche alternative a quelle attualmente in uso, da utilizzare nel caso in cui rapidi cambiamenti climatici possano far diminuire la disponibilità d'acqua. Sono distinti in cartografia nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS, su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. La tutela, la protezione e l'utilizzo di tali elementi sono disciplinati ai sensi dell'art. 65 delle N.T.A. del P.S..

### **CAPO III - INVARIANZA SOCIO - CULTURALE**

#### **Art. 73. Sagre, feste paesane, fiere, mercati**

1. Le manifestazioni tradizionali quali feste periodiche, sagre e mercati, costituiscono un forte fattore di identità della società locale e definiscono profili di continuità tra la tradizione agricolo del passato e gli scenari socio-economici contemporanei.

Il mercato costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Sono elementi di invarianza:
  - la periodicità delle manifestazioni;
  - la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi dedicati;
  - le attività culturali connesse;
  - il ruolo dell'Amministrazione comunale.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione.
4. Nei luoghi interessati dagli elementi di invarianza di cui al presente articolo e nelle aree limitrofe possono essere installati, in occasione delle manifestazioni, o comunque nei periodi di maggiore affluenza turistica, gazebo, capanni ed altre strutture precarie di servizio anche in deroga alle destinazioni di zona, destinate a permanere per un periodo comunque non eccedente i novanta giorni.

#### **Art. 74. Percorso ciclistico: l'Eroica**

1. Il tracciato dell'Eroica è un viaggio in bicicletta lungo 200 Km attraverso il Chianti e le Crete senesi con un percorso molto impegnativo che si sviluppa oltre la metà su strade bianche.
2. Sono elementi di invarianza:
  - la periodicità della manifestazione;
  - le attività culturali connesse;
  - il ruolo dell'Amministrazione comunale.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione.

Lungo il tracciato dell'Eroica e nelle aree limitrofe, possono essere installati, in occasione delle manifestazioni sportive, o comunque nei periodi di maggiore affluenza turistica, gazebo, capanni



ed altre strutture precarie di servizio anche in deroga alle destinazioni di zona, destinate a permanere per un periodo comunque non eccedente i novanta giorni.

## TITOLO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 75. Aree urbane e/o di interesse urbano - contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive ed al riconoscimento collettivo, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Tali aree sono perimetrare negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 e costituiscono il centro abitato ai sensi dell'art. 55 comma 2, lett. b) L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i.
2. All'interno di tali aree in attuazione del Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono garantiti:
  - la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
  - la qualità e la quantità degli interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - la dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico - ricettive;
  - la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue;
  - la dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
  - la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza;
  - l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche.
3. Le aree urbane e/o di interesse urbano comprendono insediamenti anche molto recenti, nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, attività produttive, ambiti di trasformazione per la realizzazione di nuove aree, maglia viaria, nonché le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, formando margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto. Le aree urbane e/o di interesse urbano individuano altresì le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, di norma caratterizzate da formazioni paesaggistiche o ambientali di pregio, o comunque destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio, coerenti con le aree e con la disciplina di cui agli artt. 13.12 e 13.13 delle Norme del P.T.C.P. Sono compresi in queste parti anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.
4. Le aree urbane e/o di interesse urbano, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, comprendono:

- il capoluogo (Radda in Chianti e La Croce);
  - i centri abitati storici di Volpaia e Selvole;
  - i centri abitati minori di La Villa e Lucarelli;
  - il nucleo di Badiaccia a Montemuro.
5. Ricadono o interessano altresì le aree urbane e/o di interesse urbano i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:
- aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi di cui all'art. 95;
  - aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi di cui all'art. 96;
  - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97.
6. All'interno delle aree urbane e/ di interesse urbano le categorie di intervento edilizio consentite e le destinazioni d'uso ammesse sono desumibili dal combinato della disciplinata sui tessuti di cui successivo Capo II del presente Titolo e della classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui al successivo Titolo III.
7. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa, partecipa alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal Piano provinciale dei rifiuti ed in ordine alle infrastrutture già presenti ed attive sul territorio.
8. Nel caso in cui, l'esistente centro di raccolta non risultasse idonea al carico urbanistico esistente e di previsione ne saranno installate dove possibile di nuove. E' comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
9. L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
10. A fronte della progressiva utilizzazione del patrimonio edilizio presente in territorio rurale, e quindi di un incremento dimensionale conseguente, sarà valutata la necessità di inserimento di nuove aree con contenitori per la raccolta di rifiuti.
11. 11. In occasione dell'ampliamento o della realizzazione di cantine dovranno essere presentati piani rivolti alla riduzione dei rifiuti.
12. Il Comune con l'obiettivo di ridurre al minimo la produzione di rifiuti procapite, in continuità con l'attività sinora svolta, conferma il sostegno, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, per le azioni e le iniziative volte ad aumentare la conoscenza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti ed al loro smaltimento.

## **CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI**

### **Art. 76. Tessuto storico**

1. Sono le parti degli insediamenti interne alle aree urbane e/o di interesse urbano, in cui prevale una edificazione ottocentesca di epoca preindustriale con porzioni di edificato riferibili alla metà del secolo scorso, che esprimono qualità storiche, artistiche e testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria, lo spazio pubblico e capaci di definire una forma compiuta del centro abitato.
2. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed

economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
  - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.
3. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli I e III della Parte II, nel “Tessuto storico” sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
  - direzionale;
  - artigianale di servizio (es. parrucchiere, panificio, calzolaio, ecc), purchè non comportanti attività con emissioni rumorose o inquinanti (es. fabbro, falegname, ecc.);
  - commerciale, esclusa la media e la grande distribuzione;
  - turistico - ricettive;
  - (stralciato)
  - agricola ed attività connesse;
  - pubbliche o di interesse pubblico;
  - parcheggio pubblico e/o privato;
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo III della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 2 compresa:

- a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
- b. deve essere garantito il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 3 a 5 compresa:

- c. è consentito, una tantum, un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 45 e 46 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:
  - la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non prospicienti dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di

gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
  - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non prospicienti dalla pubblica via;
  - dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- d. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (S.u.l.) per edificio;
  - le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. b).

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

5. Sugli edifici di classe 4 e 5 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).
6. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. interventi urbanistico - edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 85 - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Volumi secondari ;
  - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq, un'altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

- c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (S.n.r.), sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
8. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotopologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della S.p.p. medesima.
  9. All'interno del tessuto storico si dovrà sempre tendere ad una armonizzazione degli interventi in funzione dell'ambito urbano e dell'edificio in cui si collocano. Per l'intero fronte di ogni singolo edificio l'intervento dovrà essere omogeneo e coerente con il carattere stesso del fabbricato. In particolare dovrà perseguirsi tale criterio nelle piazze, piazzette, slarghi e incroci principali per i quali ambiti urbani l'amministrazione Comunale si riserva particolari piani di riassetto figurativo.
  10. All'interno del "Tessuto storico" gli insiemi spaziali sono soggetti alle seguenti disposizioni:
    - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
    - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle more della predisposizione di detto Piano, nella scelta e nel posizionamento degli elementi illuminanti è opportuno privilegiare tipologie adeguate ai diversi tipi di fruizione dello spazio. In particolare è consigliabile orientare la progettazione verso soluzioni compatibili con un uso pedonale e ciclabile degli spazi. Per quanto attiene l'arredo urbano (sedute e attrezzature), può essere introdotta l'installazione delle tradizionali attrezzature di arredo urbano di sostegno alla fruizione degli spazi e allo svolgimento di attività di socializzazione. Per quanto attiene la vegetazione si consiglia un utilizzo degli elementi vegetazionali autoctoni limitato alla selezione di alberature particolarmente adatte ai margini stradali per sottolineare gli allineamenti. La scelta di elementi arborei deve tenere conto delle tipologia di essenze rilevate in prossimità dell'area. Si prevede comunque la possibilità di introdurre piante ornamentali o esotiche funzionali al progetto o alla caratterizzazione dei luoghi.

Mobilità e segnaletica. La realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili costituisce un segmento della rete della mobilità alternativa dell'area urbana nel territorio comunale. Rafforza la caratterizzazione del progetto dello spazio pubblico, costituendo un collegamento fra spazi verdi, attrezzature collettive e centralità urbane. Tende a soddisfare in particolare le esigenze di un'utenza differenziata con particolare riguardo per quelle di bambini e dei ragazzi. Per facilitare lo scambio fra la mobilità ordinaria e mobilità alternativa si suggerisce la predisposizione di una segnaletica che illustri opportunamente i percorsi e i punti focali che le piste ciclabili o la viabilità pedonale congiungono. Si consiglia di utilizzare le seguenti tipologie:

percorso a quota del marciapiede, striscia in bordo strada; uso ciclabile di aree pedonali;

- la pavimentazione deve essere oggetto di differenziazione al fine di distinguere gli ambiti di fruizione, ponendo particolare attenzione alla coerenza degli interventi per gli ambiti di utilizzo individuati, adottando soluzioni progettuali che garantiscano una maggiore integrazione fra diversi tipi di pavimentazioni. Al fine di unificare lo spazio e permetterne un uso flessibile si consiglia inoltre di non utilizzare differenze di quota nella messa a punto del progetto.

#### **Art. 77. Tessuto consolidato prevalentemente residenziale / commerciale**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. All'interno del 'Tessuto consolidato prevalentemente residenziale', individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico - edilizio e degli spazi pubblici;
  - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
  - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo III della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo I e della Parte II, nel 'Tessuto consolidato prevalentemente residenziale' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza;
  - attività turistico - ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - attività direzionali;
  - attività di servizio "(es. parrucchiere, panificio, calzolaio, ecc), purchè non comportanti attività con emissioni rumorose o inquinanti (es. fabbro, falegname, ecc.)";
  - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
  - Artigianale, limitatamente agli edifici con tale destinazione legittima alla data di adozione del presente RU.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo III della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 2 compresa:

- a) è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 3 a 5 compresa:

- b) sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia;
- c) è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 45 e 46 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia). E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali. L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:
- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
  - l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
  - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.
- d) l'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- e) dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- f) ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che l'incremento complessivo non superi i mq 15,00 di superficie utile lorda (S.u.l.) per edificio, anche in aggiunta agli aumenti di cui al precedente punto c);
4. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
- a. interventi urbanistico - edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 85 - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Volumi secondari;
  - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;



- c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate, senza limiti di superficie (S.n.r.), sotto della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico - funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della S.p.p. medesima.
7. Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno del tessuto consolidato prevalentemente residenziale devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, del seguente parametro:
- la superficie utile lorda (S.u.l.) massima complessiva dei volumi secondari di nuova realizzazione non può superare mq 12 per un'altezza max di 2.40 ml.
8. Il completamento di lotti interstiziali presenti nel "Tessuto consolidato prevalentemente residenziale" e ancorché non individuati nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:
- il lotto inedificato abbia uno e/o due lati confinanti con la strada pubblica;
  - il lato confinante con la strada pubblica abbia uno sviluppo maggiore o uguale a m. 30,00 misurato tra le pareti laterali degli edifici fiancheggianti il lotto o fra edificio e strada laterale;
  - la superficie totale sia maggiore o uguale a mq. 800.
9. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma è assegnata *una tantum* una S.u.l. residenziale pari a mq. 240,00.
10. Nei lotti di completamento di cui al comma 9 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.

#### **Art. 78. Tessuto consolidato prevalentemente produttivo**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale) fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. All'interno del 'Tessuto consolidato prevalentemente produttivo' di cui al presente articolo, individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;

- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo III della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo I della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività industriali o artigianali;
  - attività direzionali;
  - attività commerciali;
  - attività di servizio;
  - residenza, nel limite di una residenza per edificio artigianale.
3. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli I della Parte II e alla Parte V, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III Parte II in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico - edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle seguenti condizioni e parametri:
- a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 5, lett. a);
  - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
  - c. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico - architettonica;
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrata, senza limiti di superficie (S.n.r.), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
  - e. realizzazione di volumi tecnici interrati;
  - f. interventi di ristrutturazione edilizia su legittimi volumi secondari aventi funzione accessoria e di servizio;
  - g. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
4. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico - funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.
5. Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno del 'Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale' devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
- a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (S.u.l.) inferiore a mq. 400;
  - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 27 sono dovute:
    - in ragione della superficie utile lorda (S.u.l.) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere

- verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in ragione della superficie utile lorda (S.u.l.) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 28.
6. Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno del 'Tessuto consolidato prevalentemente produttivo' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti Titolo I Capo III Parte I delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: 50% R.c. max
  - Altezza massima: Hmax ml 10,00
7. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 30 e 31 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.
8. Il completamento di lotti interstiziali presenti nel presente tessuto ancorché non individuati nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso secondo le norme dettate dai piani di lottizzazione la cui convenzione sia scaduta.
9. (stralciato)
10. Nei lotti di completamento di cui al presente comma devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.

## TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 79. Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico - testimoniali, delle caratteristiche morfotopologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato QC03 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR06.
3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:
  - Edifici ricompresi nella Classe 1– Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004;
  - Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di elevato valore storico – architettonico antecedenti al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto interesse architettonico e/o storico – testimoniale antecedenti al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse di formazione successiva al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici produttivi, commerciali o specialistici
  - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Volumi secondari ed edifici e manufatti a trasformabilità limitata.
4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:
  - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo.
5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico - edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo III della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 51, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 52 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
6. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o

complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3 costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 57.

7. Agli edifici e/o complessi edilizi residenziali realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi", alle "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" e/o "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" si applicano le disposizioni di cui alla Classe 4, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (S.u.l.) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (S.u.l.) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR05.
8. Il frazionamento di edifici non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, con superficie utile lorda (S.u.l.) media (media minima) inferiore a:
- mq. 60 nelle aree urbane;
  - mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico - ricettiva, terziario - direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, etc.). E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.u.l.) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

9. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi.
10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi", alle "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" e/o "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.
11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato QC03. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento Urbanistico.
12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico - edilizi.

#### **Art. 80. Edifici ricompresi nella Classe 1 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004**

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. La Classe 1 comprende gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" nonché gli edifici e/o complessi edilizi ad essi equiparati dal

Regolamento Urbanistico. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. Sugli edifici di Classe 1 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono comunque finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
  - l'impianto morfotipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
  - la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
4. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 79, comma 8, relativamente ai limiti di superficie utile lorda (S.u.l.) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
5. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
6. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.
7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso prevista dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
8. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
9. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di

valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 10.

10. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

**Art. 81. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di elevato valore storico – architettonico antecedenti al 1954**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano, 1822) e comunque antecedenti al 1954, ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici.

E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi:

- a. i beni architettonici individuati vigente P.T.C.P., di cui all'art. 68 delle presenti norme;
  - b. altri edifici, edificati anteriormente al 1954, riconosciuti dal R.U. di particolare valore storico - architettonico
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
  3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
    - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
    - b. restauro e risanamento conservativo;
    - c. ristrutturazione edilizia 'R1' (come definita dall'art. 44 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
  4. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme regionali, anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (S.u.a.), a condizione che:
    - a. (stralciato)
    - b. l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;

- c. l'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento Edilizio.
5. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
  6. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
    - a. del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
    - b. delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
  7. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.
  8. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
  9. La realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
  10. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
  11. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'art. 89 per il verde privato vincolato:
    - a. le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia 'R1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente.;



- b. devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio agricolo eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
  - c. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio;
12. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

**Art. 82. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto interesse architettonico e/o storico – testimoniale antecedenti al 1954**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio di cui all'art. 57, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio agricolo, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.
2. Rientrano nella Classe 3 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati di origine agricolo i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.
3. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 44 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
  - ristrutturazione edilizia 'R4' (come definita dall'art. 44 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
  - sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 5. Tali interventi sono ammissibili solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.
5. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento.
6. E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

7. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
8. Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfotipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.
9. Sugli edifici di Classe 3 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 45 e 46 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 40 mq. di S.U.L. aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75, ed i 25 mq di S.U.L. per gli edifici ricadenti nel territorio agricolo di cui all'art.107, ed è realizzabile solo a condizione che:
  - a. negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non prospicienti dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri planoaltimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;
  - b. l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
  - c. le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non prospicienti dalla pubblica via;
  - d. nelle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 76 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- a. l'eventuale volume (V) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente P.R.G.C.;
- b. l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G. e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli qualitativi, sotto il profilo architettonico e prestazionale, rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento, fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui all'art. 57.

10. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (S.u.l.) per edificio;
  - le consistenze aggiuntive non siano prospicienti dalla pubblica via;
  - nelle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 9.

11. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
12. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.
13. Sono comunque fatte salve le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero' di cui all'elaborato PR05 relativamente agli interventi urbanistico - edilizi consentiti sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nelle "aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 95, nelle di "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 96 e nelle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97", anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

#### **Art. 83. Edifici ricompresi nelle Classe 4 – Edifici o complessi di formazione successiva al 1954**

- E' attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, che spesso privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, possono anche presentare elementi di attenzione sotto il profilo morfotipologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o agricolo di riferimento.
- Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 ricadono in prevalenza nel 'Tessuto consolidato prevalentemente residenziale/commerciale'.
- Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
- Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;

- c. ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4' (come definite dall'art. 44 delle presenti norme);
  - d. sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 6.
5. Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:
- a. il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti l'introduzione di elementi disarmonici nell'edificio e/o nella sua area di pertinenza, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 9. Devono essere comunque garantiti adeguati livelli di qualità sotto il profilo igienico e funzionale alle unità immobiliari derivanti dall'intervento;
  - b. la modifica dei prospetti, che deve per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica e/o i livelli prestazionali dell'edificio e purché, nel caso di interventi su edifici di particolare interesse si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
  - c. la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
  - d. la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree).
6. Sugli edifici di Classe 4, è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 45 e 46 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 45 mq. di SUL per gli edifici ricadenti nel territorio urbano e mq. 30 di SUL per edifici ricadenti nel territorio agricolo aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solo a condizione che:
- a. la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
  - b. l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
  - c. le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
  - d. nelle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

7. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:
  - a. l'incremento complessivo non superi i mq 15,00 di superficie utile lorda (S.u.l.) per edificio;
  - b. nelle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 5.

8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4', di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, agricolo) di riferimento.
9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 4 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
10. Sono comunque fatte salve le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero' di cui all'elaborato PR05 relativamente agli interventi urbanistico - edilizi consentiti sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nelle "aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 95, nelle di "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 96 e nelle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97", anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

#### **Art. 84. Edifici ricompresi nella Classe 5 – Edifici produttivi, commerciali o specialistici**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico. Ricadono in prevalenza nel 'Tessuto consolidato prevalentemente produttivo'.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti e possibilmente unitarie nelle trasformazioni ammissibili.
4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 44 delle presenti norme);
  - d. sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
  - e. ristrutturazione urbanistica.
5. Gli interventi urbanistico - edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:
- a. incremento di volume (V);
  - b. incremento di superficie utile lorda (S.u.l.);
  - c. aumento del numero di unità immobiliari;
  - d. modifica della destinazione d'uso.
6. Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 5, sono comunque consentiti:
- a. l'accorpamento delle unità immobiliari;
  - b. (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita a trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 4 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie utile lorda (S.u.l.). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima prevista dalle norme per il 'Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale'.

7. Con riferimento a quanto specificato al precedente punto 4, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo:
- a. devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio;
  - b. non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfologiche.

Le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite perseguono la maggior qualificazione architettonica dell'edificio e delle sue aree di pertinenza. All'interno delle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75 delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

8. All'interno delle aree urbane e/o di interesse urbano di cui all'art. 75 delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):
- a. comportano la maggior qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- b. determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- c. contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- a. all'interno del 'Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale' sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- b. all'interno del territorio agricolo di cui al Titolo I, Parte IV delle presenti norme sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali.

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

- 9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico - funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui all'art. 75 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
- 10. Sono comunque fatte salve le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero' di cui all'elaborato PR05 relativamente agli interventi urbanistico - edilizi consentiti sugli edifici o complessi edilizi di Classe 5 ricadenti nelle "aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 95, nelle di "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 96 e nelle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97", anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

#### **Art. 85. Edifici ricompresi nella Classe 6 - Volumi secondari**

- 1. E' attribuita la Classe 6 ai manufatti identificati come 'volumi secondari' (V.S.) ovvero ai manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto urbanistico o nell'area di pertinenza edilizia afferente al medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.

Le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- a. i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;

- b. le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili, dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale, con il contesto di riferimento.

sono oggetto di limitazioni agli interventi urbanistico - edilizi di trasformazione e alla modifica della destinazione d'uso.

2. Ove gli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo ricadano all'interno delle "aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 95, delle "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 96 e delle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97", si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive "Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero" di cui all'elaborato PR05 anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.
3. I 'volumi secondari' (V.S.) sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
4. Sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria
  - b. restauro e risanamento conservativo
  - c. ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4' (come definite dall'art. 44 delle presenti norme)
  - d. demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (S.c.)

Gli interventi devono comunque garantire la conservazione dei volumi secondari (V.S.) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine agricolo.

5. Nelle aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico gli interventi urbanistico - edilizi sui volumi secondari (V.S.) nelle aree di cui trattasi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.
6. Gli interventi urbanistico - edilizi di cui al comma 4 non possono in nessun caso determinare:
  - a. modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
  - b. creazione di superficie utile abitabile o agibile (S.u.a.);
  - c. realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
  - d. realizzazione di servizi igienici.
7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari (V.S.) prendono in considerazione l'intero lotto urbanistico o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza utile dei volumi secondari (V.S.) ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini, fatta eccezione per gli ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di



intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali.

8. Gli interventi urbanistico - edilizi sui volumi secondari (V.S.), ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:
  - a. all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
  - b. al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (S.c.), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza, l'eliminazione di consistenze incongrue;
  - c. al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.
9. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente comma 4, assumono direttamente la classificazione di 'volumi secondari' (V.S.). Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.
10. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'volumi secondari' (V.S.) corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico - edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 44 delle presenti norme.

Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

#### **Art. 86. Edifici privi di scheda / disciplina e procedimento di classificazione**

1. Agli edifici privi di classificazione può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:
  - estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
  - rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
  - relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla Relazione, elaborato PR06;
  - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
  - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.
2. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

## TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

### CAPO I – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

#### Art. 87. Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
  - aree per l'istruzione;
  - aree per attrezzature di interesse comune;
  - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - aree per parcheggi pubblici.

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle disposizioni di cui al Titolo I della Parte II delle presenti norme,
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni comportanti significativi incrementi di superficie utile lorda (S.u.l.) o di volume (V), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 delle presenti norme - da parte del Consiglio Comunale, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.
6. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla Parte I, Titolo II, Capo III nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
8. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui alla Parte V delle presenti norme, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:
- a. interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box - auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.
- In tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm./ne Comunale, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati.
- b. interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune, previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
9. L'assetto delle singole aree è definito in ragione dell'interesse pubblico, tenuto conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero' di cui all'elaborato PR05.
10. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo I della Parte II delle presenti norme. In particolare, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 60.
11. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
12. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.

13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.
15. Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle "aree aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 95 e delle di "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 96 si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione delle 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero'.
16. Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art. 97", si intendono soddisfatte per non meno di 18 mq/ab.
17. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle "aree aree CM / Completamento di margine degli assetti insediativi" cui all'art. 95, nelle di "aree CI / Completamento interstiziale degli assetti insediativi" cui all'art. 96 e nelle "aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 97, sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle corrispondenti 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero'.

#### **Art. 88. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto consistenti in 50 ml. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
  - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati
  - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
  - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
  - opere di adeguamento stradale;

- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
  - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:
- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).
6. Nelle fasce di rispetto:
- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (S.c.) o di volume (V).
7. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

## TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

### CAPO I – VERDE PRIVATO VINCOLATO

#### Art. 89. Verde privato vincolato

1. Le aree inedificate ricadenti all'interno del perimetro delle U.T.O.E. sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi, 3 e 4 è prescritta la sistemazione a verde.
3. E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso, purchè non siano previste opere di impermeabilizzazione del terreno tramite bitumazione e/o interventi similari e sia comunque prevista un'adeguata schermatura a verde con essenze autoctone
4. Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del R.U.. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A. fermo restando il divieto per le aziende agricole di realizzare nelle presenti aree edifici, annessi e manufatti di qualsivoglia tipo ad eccezione di quelli precari di cui all'art. 127 delle presenti norme.
5. Sugli edifici legittimamente esistenti all'interno di tali aree sono comunque consentiti gli interventi previsti per gli edifici ricadenti nel territorio agricolo di cui alla parte IV delle presenti norme, qualora consentiti dalla classificazione dell'edificio stesso.

### CAPO II - USI SPECIALISTICI

#### Art. 90. Usi specialistici / Contenuti e finalità

1. Il presente Capo ed i successivi Capi III e IV contengono specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:
  - i limiti di intervento consentiti;
  - le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
  - le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.
2. Le disposizioni di cui al presente Capo e dei successivi Capi III e IV concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nella Parte II e IV delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
3. Le disposizioni di cui al presente Capo e dei successivi Capi III e IV sono integrate dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate dal Regolamento Edilizio.

### **CAPO III - USI E/O ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE O RICREATIVE**

#### **Art. 91. Edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva alberghiera**

1. Sugli edifici esistenti adibiti ad attività turistico - ricettive – alberghiere (Alberghi e R.T.A.) ricadenti nelle aree urbane o nel territorio aperto sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo III della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Fermo restando quanto specificato al comma 1, sono consentiti, purché compatibili con la classificazione attribuita all'edificio, ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 30% della superficie utile lorda (S.u.l.) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della disciplina di cui al Titolo III Parte II - ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.
3. Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. L'ampliamento di cui al presente periodo è' comunque ammesso, anche se non previsto dalla classificazione attribuita all'immobile, ove realizzato in interrato.
4. L'ampliamento di cui al comma 2 è ammesso al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico - ricettive, quali le funzioni accessorie necessarie al mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, come centri benessere, palestre, ecc., nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti.
5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (S.u.l.) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico - ricettiva per non meno di 20 anni. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 27 per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico - ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 28.
6. Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa di cui all'elaborato PR05 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

#### **Art. 92. Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto**

1. Negli spazi e piazze pubbliche il Comune può consentire la conduzione di attività culturali e/o ricreative all'aperto gestite da soggetti privati, singoli o associati.
2. A supporto delle attività di cui al comma 1 sono utilizzate le eventuali consistenze legittime esistenti adatte allo scopo, sulle quali sono ammessi interventi urbanistico - edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2'. In assenza di edifici o manufatti legittimi esistenti utilizzabili allo scopo possono essere installate nelle aree di cui trattasi strutture in materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività, purché con rapporto di copertura (R.c.) complessivamente non superiore al 3% dell'area dell'insediamento, e comunque non eccedenti i 40 mq complessivi di superficie coperta (S.c.). Nel calcolo del R.c. e della S.c. massima consentita devono essere comprese le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti di cui si preveda il mantenimento.

3. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima dell'80%.
4. L'efficacia dei titoli abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:
  - all'eliminazione di eventuali condizioni di degrado e/o di consistenze edilizie incongrue;
  - alla contestuale realizzazione di sistemazioni a verde che si rendano eventualmente necessarie per garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio;
  - alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte degli aventi titolo. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di eventuali operazioni di recupero ambientale.
5. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite dal presente articolo, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 3), nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni relative ai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. Sugli eventuali edifici o manufatti legittimi esistenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita.

#### **CAPO IV - USI E/O ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI**

##### **Art. 93. Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto**

1. Nelle aree legittimamente utilizzate quali deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti, (quali a titolo esemplificativo arredi e attrezzature da giardino; materiali edili; manufatti reversibili per agricoltura amatoriale; autoveicoli, motoveicoli, autocaravan, natanti; macchine agricole) sono consentiti gli interventi di cui al successivi commi.
2. Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
  - sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al comma 4.
3. Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, a servizio delle attività di cui al presente articolo, è altresì consentita:
  - a. per attività di deposito e/o esposizione, senza commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (R.c.) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (S.c.) non eccedente i 40 mq complessivi. L'area dell'insediamento



deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%;

- b. per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di tettoie e/o strutture in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 4,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (R.c.) complessivamente non superiore al 25% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (S.c.) non eccedente gli 80 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.
4. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione delle consistenze edilizie di cui al comma 3, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (S.c.). In tali fasce sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti in ordine agli usi ed interventi consentiti dal presente articolo.
5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli I e III della Parte II e della Parte V - e con esclusivo riferimento alle aree di cui al presente articolo - è consentito previo rilascio di titolo abilitativo il mantenimento di eventuali consistenze edilizie realizzate sulla base di autorizzazioni amministrative a carattere temporaneo rilasciate in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
- l'insediamento venga corredato delle dotazioni di parcheggio previste dagli artt. 27 e 28 per la specifica destinazione d'uso;
  - siano rispettati i limiti prescritti dal precedente comma 3
  - per quanto riguarda il rapporto di copertura (R.c.), l'altezza massima (Hmax), e la superficie permeabile di pertinenza (S.p.p.);
  - sia ottemperato a quanto disposto dal successivo comma 6;
  - sia integralmente corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione (compreso il contributo sul costo di costruzione, se dovuto).
6. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:
- alla realizzazione o all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata, ad eccezione delle aree ricadenti in territorio agricolo per le quali si prescrivono soluzioni paesaggisticamente compatibili, o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
  - alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
  - all'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco
  - alla stipula di un'apposita convenzione registrata e trascritta a garanzia della completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico di cui sopra,

nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione, registrata e trascritta, garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

7. Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa di cui all'elaborato PR05 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

**Art. 94. Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione**

1. Nelle aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili legittimamente esistenti fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo III e dal Titolo II della Parte II, sono ammessi esclusivamente:
  - il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
  - la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.
2. E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.
3. Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, a servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (R.c.) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (S.c.) non eccedente i 100 mq complessivi per ciascuna perimetrazione legittimamente esistente. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%.
4. Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 5, sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico - edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
  - sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al comma 2.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III della Parte II sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.
6. Nelle more della stipula della convenzione di cui al comma 8, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
7. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 100 sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione dei box e/o delle tettoie di cui al comma 3, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (S.c.). Sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti. I manufatti esistenti

necessari all'attività possono essere mantenuti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 100.

8. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:
- al rispetto delle disposizioni di cui alla Parte V delle presenti norme;
  - all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
  - alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
  - all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti, secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi comprendono l'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;
  - alla stipula di un'apposita convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.
9. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che gli interventi da realizzarsi non rechino alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

**PARTE III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI  
INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

## TITOLO I – ASSETTI INSEDIATIVI

### CAPO I – COMPLETAMENTO E RECUPERO DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

#### Art. 95. Aree “CM” / Completamento di margine degli assetti insediativi

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le “Aree CM / completamento di margine degli assetti insediativi” sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Le stesse sono distinte in:
  - CM: aree di completamento di margine del progetto di Regolamento urbanistico;
  - CM\_prg: aree di completamento di margine previste dal previgente P.R.G.
2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite “Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero” di cui all'elaborato PR05. Tale elaborato costituisce parte integrante della presente disciplina.
4. La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale come normato dalle singole schede progettuali di cui all'elaborato PR05.
5. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
  - individuare le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
6. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra tiene conto delle indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alle schede normative.
7. I nuovi edifici a destinazione residenziale non potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste dall'art. 79 comma 8.

#### Art. 96. Aree “CI” / Completamento interstiziale degli assetti insediativi

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le “Aree CI / completamento interstiziale degli assetti insediativi”. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite “Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero” di cui all’elaborato PR05. Tale elaborato costituisce parte integrante della presente disciplina.
4. La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all’Amm./ne Comunale come normato delle singole schede progettuali di cui all’elaborato PR05.
5. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l’efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l’obbligo di cessione gratuita all’Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
  - individuare le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
6. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra tiene conto delle indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alle schede normative.
7. I nuovi edifici a destinazione residenziale non potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste dall’art. 79 comma 8.

**Art. 97. Aree “RC” / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. Il Regolamento Urbanistico individua all’interno del territorio comunale, le “Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali” sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o recupero del patrimonio insediativo.
2. Le aree di cui al precedente comma sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite “Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero” di cui all’elaborato PR05. Tale elaborato costituisce parte integrante della presente disciplina.
4. Le quantità volumetriche da cui sono state rielaborate le superfici complessive costruibili sono derivate da base cartografica e pertanto sono suscettibili di modifiche senza che queste costituiscano variante all’atto quando il P.A. riscontri superfici o volumetrie difformi da quelle del presente R.U..
5. Gli edifici residenziali derivante dal recupero o dal frazionamento di edifici esistenti non potranno di avere dimensioni inferiori a quelle indicate nell’art. 79 comma 8.

## TITOLO II – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

### Art. 98. Disposizioni generali

8. Negli elaborati cartografici PR02N, PR02S su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate a:
  - "Interventi per nuova viabilità".
1. L'esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere di cui sopra sarà realizzata in via prioritaria dalla Amministrazione Comunale o degli altri enti pubblici competenti, che nel quinquennio, potranno attivare le procedure espropriative ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e smi, e della L.R. n. 30/2005 e s.m.i..
2. E' tuttavia consentita la realizzazione delle stesse da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

### CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITA'

#### Art. 99. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente).
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm./ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento a quella di lunga percorrenza.

5. I nuovi percorsi pedonali, dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
8. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico sono soggette a verifica a definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali e ciclabili. In tale fase devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.
9. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo I della Parte II delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.
10. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

**Art. 100. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli I Parte II e alla Parte V nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - ovunque: la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - nelle aree per usi specialistici, come appositamente disciplinate dalle rispettive disposizioni di cui ai Capi III e IV del Titolo III, Parte II: la permanenza di parcheggi e spazi di servizio a corredo di aree per campeggi nonché di depositi o spazi per



- l'esposizione di merci e/o materiali o per lo stoccaggio di materiali edili e/o messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione già esistenti;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni;
  - sugli edifici esistenti: gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo III della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (S.c.).
4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale. Per la realizzazione di nuovi impianti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, è comunque prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni contenute nell'art. 101.

**Art. 101. Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti si rinvia alle specifiche disposizioni preposte dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
- ~~2. (stralciato)~~
3. Gli impianti di distribuzione devono rispettare i seguenti indici urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (S.t.) interessata dall'intervento:
  - Indice territoriale: lt : 0,5 mc/mq
  - Rapporto di copertura R.c.: 10%
  - Altezza massima Hmax: ml 7,00
4. E' comunque fatto salvo il rispetto:
  - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
  - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - delle disposizioni di cui alla Parte V delle presenti norme;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

**Art. 102. Aree sosta camper**

1. Al fine di arricchire e diversificare le funzionalità turistico – ricettive del territorio comunale il Regolamento urbanistico ammette nuove aree sosta camper.

2. La realizzazione o l'adeguamento delle area di sosta camper deve tenere conto delle seguenti prescrizioni di ordine generale:
- schermatura visuale delle aree sosta camper con elementi di arredo vegetazionale di essenze locali;
  - rispetto delle norme igienico-sanitarie attraverso la realizzazione di impianti di smaltimento per camper;
  - il limite consentito di piazzole per i camper è da computarsi in un numero massimo di 50 unità, allo scopo di consentire il movimento e la sosta degli automezzi.

## **CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

### **Art. 103. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica**

1. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico - edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

### **Art. 104. Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione**

1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "Piano comunale per la telefonia mobile approvato con D.C.C. n. 37/2003.

~~2.~~ (stralciato)

### **Art. 105. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata da apposito Regolamento comunale approvato con delibera C.C. 31 del 27/07/2011, s.m.i., da valere quale parte integrante delle presenti norme.
2. Eventuali, successive modifiche al Regolamento comunale sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

### **Art. 105bis Reti ed impianti per il servizio idrico integrato**

1. L'aumento del carico urbanistico è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica, pertanto le trasformazioni che comportino incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte del gestore.
2. Per le nuove edificazioni non saranno ammissibili le trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nel territorio di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale o superiore, di

altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Inoltre dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06

3. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile per e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi.
4. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
5. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.
6. Al fine di realizzare infrastrutture per consentire di incrementare l'attuale disponibilità idrica, il R.U. individua due aree riportate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 PR03a e PR03b. In ogni caso ulteriori opere, puntuali e/o lineari, sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e possono pertanto essere localizzate senza preventiva variante allo strumento nel rispetto delle invarianti strutturali di cui al Titolo I, Parte II delle N.T.A. e delle norme sulla tutela degli acquiferi di cui al Titolo I, Parte V delle N.T.A..
7. Nelle aree di cui al precedente comma gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

## PARTE IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

## TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 106. Le articolazioni del territorio agricolo

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio agricolo in coerenza con la L.R. 1/2005 e suoi regolamenti di attuazione.
2. Il territorio agricolo si articola in:
  - aree a prevalente funzione agricola;
  - aree a prevalente funzione agricola produttiva.

#### Art. 107. Il territorio agricolo

1. Per territorio agricolo si intende la porzione di territorio aperto individuato all'esterno delle "Aree urbane e/o di interesse urbano" di cui all'art. 75 delle presenti norme e distinto negli elaborati grafici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 del presente Regolamento Urbanistico. Esso è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. Il territorio agricolo è costituito dalle "Aree a prevalente funzione agricola" e "Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio agricolo.
3. Nel territorio agricolo sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori).
4. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
5. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
6. Sono consentite tutte le attività finalizzate a:
  - a. coltivazione dei terreni,
  - b. selvicoltura
  - c. allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.
7. Sono altresì ammesse, con le specificazioni e le limitazioni di cui alle presenti norme le attività connesse ed integrative all'agricoltura, tra le quali:
  - a. agriturismo
  - b. trasformazione dei prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili);
  - c. lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali;

- d. vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale;
  - e. attività faunistico - venatorie;
  - f. servizi di supporto all'agricoltura;
  - g. attività cinotecniche;
  - h. produzione di energie rinnovabili;
  - i. attività commerciali di prodotti locali e tradizionali;
  - j. attività di produzioni artigianali tradizionali;
  - k. attività inerenti il turismo agricolo.
8. E' vietato abbattere le piante forestali di cui all'art. 55 del Regolamento Forestale D.G.R. n. 48/R del 2003, fatte salve le deroghe di cui all'art. 56 del medesimo Regolamento. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico l'eventuale taglio di tali piante è soggetto anche all'autorizzazione comunale. Per i tagli boschivi dovrà essere osservata la specifica disciplina regionale.
9. Le aree comprese nel S.I.C. "Monti del Chianti" sono soggette alla Legge regionale 06.04.2000, n. 56, e al Decreto del 5 luglio 2007 recante norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna ai sensi della Direttiva 92/43/C.E.E..

**Art. 108. Aree a prevalente funzione agricola**

1. Le Aree a prevalente funzione agricola sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistema produttivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree che caratterizzano strade, linee di confine e delimitazioni di campi, opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e olivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (D.O.C., aziende storiche, unità aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche). In tali aree, che esplicano chiaramente vocazione pedoclimatica e strutturale per la produzione di vini ed altri prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.
2. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. Nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:
  - a. Agricoltura tecnicamente orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
  - b. coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia e apicoltura;
  - c. selvicoltura, raccolta prodotti del bosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse
  - d. attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
  - e. residenza agricola;
  - f. annessi agricoli;
  - g. agriturismo in edifici esistenti;
  - h. attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
  - i. reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico - ambientale;

- j. produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dalle presenti norme;
  - k. attività pubbliche o di interesse pubblico ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative.
  - l. motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti.
4. All'interno di tali aree:
- a. è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio non eccedenti comunque i 90 giorni;
  - b. è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità in P.A.P.M.A.A. ed i manufatti normati dagli artt. 124,125,126 e 127;
5. le nuove costruzioni devono essere posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, caucuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni.
6. In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
7. Le parti delle cantine di nuova realizzazione destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione devono essere contenute nella misura massima di mq. 1.000 di S.U.L..
8. La disciplina per l'impianto di nuovi vigneti deve rispettare i seguenti indirizzi:
- impiego di paleria lignea;
  - reimpianto preferibilmente di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti;
  - disposizioni dei filari preferibilmente assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
  - nel caso di adozione delle sistemazioni a rittochino, le stesse non devono interessare appezzamenti con pendenze superiori al 15÷20%;
  - nel caso di presenza e/o di realizzazione di impianti con prevedibili azioni erosive, l'inerbimento totale;
  - laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei filari con realizzazione di scoline per l'allontanamento delle acque meteoriche;
  - nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
  - la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante messa in opera di pietrame secondo la metodologia prevista per la costruzione dei muri a secco oppure semplicemente inerbite.
9. Le colture dell'olivo costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e sono tutelate dal R.U. nel rispetto dei seguenti indirizzi:
- procedere, quando possibile, alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere

- posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco.
- data la particolare orografia del territorio ed, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto, mantenere l'impianto inerbito.
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante terrazzamenti o ciglionamenti.

**Art. 109. Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva**

1. Le aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva presentano le stesse caratteristiche delle aree di cui all'art. 108 comma 1 delle presenti norme, dalle quali si distinguono per la loro accentuata vocazione produttiva e l'elevato pregio ai fini della produzione agricola anche potenziale.
2. All'interno di tali aree, perimetrare negli elaborati PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, sono ammessi gli interventi connessi alle attività di cui all'art. 108, comma 2 delle presenti norme.
3. All'interno di tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 8 e 9 dell'art. 108 delle presenti norme.
4. Le parti delle cantine di nuova realizzazione destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione devono essere contenute nella misura massima di mq. 1.500 di S.U.L..

**Art. 110. Tutela e valorizzazione delle maglie del territorio agricolo.**

1. Nella tavola Vi05 del Piano Strutturale su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito campitura le maglie del territorio extraurbano, in coerenza con le previsioni di tutela e valorizzazione all'agromosaico ambientale desumibili dal piano territoriale di coordinamento provinciale.
2. Le maglie si articolano in:
  - a. maglia fitta, se caratterizzata dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;
  - b. maglia media, se caratterizzata dalla eliminazione delle colture arboree, orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia elementi della viabilità podereale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree;
  - c. maglia larga, se caratterizzata dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità podereale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all'ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.
3. La disciplina delle maglie di cui al presente articolo integra la disposizioni relative ai sistemi e sub sistemi di cui agli artt. 116, 117,118,119,120,121: in ipotesi di contrasto, prevalgono le disposizioni più restrittive.
4. Qualora la tessitura abbia subito gravi processi di semplificazione rispetto ai tre predetti tipi di maglia, ogni nuovo intervento previsto deve prevedere la conservazione, la valorizzazione e/o il ripristino della tessitura agraria in modo da ricucire le relazioni paesaggistiche interrotte, comportare una maggior diversificazione al paesaggio tramite un migliore equilibrio del drenaggio e/o della gestione delle acque superficiali (processi di erosione, dilavamento, stabilità dei versanti), arricchimento biologico (creazione di habitat, aumento della biodiversità), ricchezza visiva e percettiva, e riconoscibilità.



5. Non è in ogni caso consentita l'alterazione degli elementi costitutivi della maglia fitta, quali coltivazioni in atto, percorsi viari, canalizzazioni, terrazzamenti.
6. I Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che interessano aree ricomprese nei perimetri delle maglie larghe e medie, quali individuati dalle tavole tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN, PR01bS” con “dalla tavola Vi05 del Piano Strutturale su base C.T.R. in scala 1:10.000, dovranno prevedere, quale condizione per l'approvazione, interventi di ripristino degli elementi costitutivi degradati.
7. E' in ogni caso prescritta la salvaguardia degli elementi di invarianza riconosciuti dal presente Regolamento al Titolo I, Parte II.

#### **Art. 111. Definizioni**

##### UNITA' COLTURALE e SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE

1. Si definisce superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.
2. E' definita Unità Colturale (U.C.) la Superficie fondiaria minima che deve essere mantenuta in coltivazione effettiva, come definite nel P.T.C.P vigente
3. Per le aziende agricole con terreni di diverso ordinamento l'unità colturale (U.C.), qualora non sia diversamente disposto nel P.T.C.P., la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime sopra riportate.
4. Tale superficie minima, non necessariamente accorpata, deve essere condotta, a qualsiasi titolo di legge, nel territorio del comune di Radda in Chianti o nel territorio di comuni confinanti.
5. In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui sopra introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, l'adeguamento dei contenuti di cui al presente articolo può essere effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

##### IMPRENDITORE AGRICOLO e IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (I.A.P.)

6. Si definisce imprenditore agricolo il soggetto che esercita l'attività di conduzione del fondo agricolo detenuto a qualunque titolo di possesso valido.
7. E' classificato imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) il soggetto che, ai sensi della vigente normativa, esercita l'attività agricola in forma prevalente sia in termini di tempo lavoro che di reddito, essendo dotato di riconosciuta capacità professionale (L.R. 45/2007).
8. Riconoscendo la dignità e l'impegno di coloro che esercitano attività agricola a qualunque titolo, anche non primariamente economico e contribuiscono alla gestione del territorio, nonché alla conservazione di caratteri ecologico - ambientali, formali e storico-culturali anche minimali, ai soli fini degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale, disciplinati dalle presenti norme, viene effettuata la seguente ripartizione in quattro categorie fra i soggetti che svolgono attività agricole o connesse all'agricoltura nel territorio agricolo sulla base di particolari elementi distintivi.

##### AZIENDE DI ELEVATA CAPACITÀ PRODUTTIVA

9. Sono le aziende agricole che:
  - mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) superiore alle 2 unità colturali (U.C.);
  - impiegano almeno 2 unità di lavoro a tempo indeterminato (due U.L.U.);

- sono gestite da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica.

10. In caso di S.A.U. superiore a 20 ha, ovvero più di 3 U.C., con impiego di più di due unità di lavoro a tempo indeterminato, tali aziende sono definite “Aziende Primarie”.

#### AZIENDE DI MEDIA CAPACITÀ PRODUTTIVA

11. Sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) compresa tra 1,5 e 2 unità colturali (U.C.);
- impiegano almeno 1 unità di lavoro a tempo indeterminato (una U.L.U.);
- sono gestite da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica.

#### AZIENDE DI MINIMA CAPACITÀ PRODUTTIVA

12. Sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:

- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) non inferiore ad una unità colturale (U.C.);
- sono gestite da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica.

#### AZIENDE DI CAPACITÀ PRODUTTIVA INFERIORE AI MINIMI

13. Sono le aziende agricole che:

- non rientrano nelle tre categorie precedenti, in quanto dispongono di una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) inferiore ai minimi ma esercitano attività agricole riconosciute dalle leggi e dagli ordinamenti vigenti al momento della presentazione di istanze;
- sono gestite esclusivamente da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica;

#### OPERATORI DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO

14. Sono privati cittadini e/o altri soggetti, che non costituiscono aziende agricole e che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.

15. L'attestazione di tali caratteri dovrà avvenire, a cura degli interessati, contestualmente alla richiesta degli interventi disciplinati al presente titolo nonché in sede di modifica degli assetti aziendali.

#### ATTIVITÀ CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

16. Si definiscono attività connesse a quella agricola quelle che l'imprenditore agricolo può esercitare anche se non inerenti la coltivazione o l'allevamento, comunque strettamente correlate alla attività primaria, così come definite dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. n. 228 del 18 maggio 2001.

17. Tali attività sono caratterizzate dall'uso di beni, di capitale fondiario e di capitale di esercizio normalmente impiegati nella attività agricola.

18. La produzione di energia da fonti rinnovabili è da intendersi attività connessa a quella agricola ai sensi della normativa vigente.

19. I fabbricati utilizzati per tali attività, ancorché di nuova realizzazione, rimangono a destinazione agricola.

#### ATTIVITÀ INTEGRATIVE ALL'AGRICOLTURA

20. Si definiscono attività integrative a quella agricola quelle attività commerciali, artigianali, turistiche, di servizio e supporto per lo svago, il tempo libero, didattiche, formative, nonché quelle che potranno essere definite con gli aggiornamenti normativi nazionali e comunitari. Esse sono complementari all'attività primaria e ad essa riconducibili, vengono esercitate all'interno della azienda agricola in fabbricati preesistenti o in loro ampliamenti che per i limiti dimensionali e le modalità di esercizio non alterano la connotazione agricola del territorio e che comportano, anzi, la valorizzazione del carattere agricolo di esso. Tali attività possono essere esercitate, quindi, nell'ambito del territorio agricolo.
21. I fabbricati destinati a tale attività perdono di fatto il requisito della ruralità.

#### FABBRICATI RURALI

22. Ai fini del presente regolamento è definito fabbricato agricolo l'edificio che è asservito all'azienda agricola, di qualunque tipologia e venga da essa destinato in maniera continuativa alla attività agricola primaria ovvero alle attività connesse all'agricoltura ai sensi di legge. I fabbricati agricoli sono localizzati all'interno dei terreni dell'azienda e ad essa strettamente correlati in quanto funzionali all'espletamento delle pratiche di coltivazione, alla sorveglianza dei fondi, alla commercializzazione dei prodotti, all'esercizio delle attività connesse.
23. Sono pertanto fabbricati rurali, ancorché accatastati al Catasto Fabbricati, le abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i familiari coadiuvanti, per i salariati nonché gli edifici destinati ad attività ricettive agrituristiche. Sono altresì rurali gli annessi agricoli a qualunque uso destinati all'interno dell'azienda.

#### CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO E CAMBIO DELLA UTILIZZAZIONE DEI FABBRICATI

24. Per cambio della destinazione d'uso agricolo dei fabbricati è intesa la modificazione permanente dell'uso di edifici per attività estranee all'agricoltura. Il cambio della destinazione d'uso agricolo comporta di fatto la deruralizzazione degli edifici secondo le disposizioni normative vigenti all'atto dell'intervento.
25. L'attivazione di attività integrative all'interno di fabbricati agricoli è da intendersi quale cambio della destinazione d'uso comportando la conseguente deruralizzazione.
26. Per cambio della utilizzazione dei fabbricati agricoli è intesa la modificazione di utilizzo degli edifici all'interno della stessa categoria agricola di appartenenza.
27. I fabbricati soggetti a modifica della destinazione di utilizzo non perdono i requisiti della ruralità.

#### **Art. 112. Frazionamenti di aziende e terreni agricoli**

1. I frazionamenti delle aziende agricole, attuati nell'ambito della gestione derivante dalla conduzione aziendale da parte dell'Imprenditore Agricolo, sono consentiti in attuazione della normativa vigente. A seguito del frazionamento non devono essere praticate attività difformi e/o incompatibili con i caratteri del territorio agricolo né con il paesaggio locale. Non è consentito il frazionamento di terreni in lotti da destinare ad orti familiari/amatoriali.
2. E' fatta salva la possibilità per il proprietario del fondo agricolo di effettuare un frazionamento che determini la costituzione di un solo appezzamento ex novo.
3. I frazionamenti di terreni agricoli e di proprietà preesistenti, che determinino la formazione di appezzamenti contigui, sono consentiti secondo il seguente schema:

Risultante del frazionamento	Superficie minima
------------------------------	-------------------

2 appezzamenti	5.000 mq/appezzamento
3 appezzamenti	7.000 mq/appezzamento
5 appezzamenti	10.000 mq/appezzamento
8 appezzamenti	12.000 mq/appezzamento
Superiore a 8 appezzamenti	Non consentito

4. Il rispetto dei parametri minimi consentiti vige anche se il frazionamento è attuato in fasi successive ed in qualunque difformità alle combinazioni di cui sopra. Per le superfici minime risultanti dalla suddivisione in 4 appezzamenti si fa riferimento a quelle indicate per la suddivisione in 3 appezzamenti. Per le superfici minime risultanti dalla suddivisione in 6 o 7 appezzamenti si fa riferimento a quelle indicate per la suddivisione in 5 appezzamenti
5. Contestualmente alla presentazione del Tipo di Frazionamento, il proprietario deve sottoscrivere un atto di impegno con l'Amministrazione Comunale a non frazionare ulteriormente la proprietà residua per i successivi cinque anni.
6. Sono comunque consentiti, in relazione alla normativa vigente, i frazionamenti derivanti da:
  - successione ereditaria;
  - divisione fra comproprietà formatesi antecedentemente al 29 aprile 1995;
  - provvedimenti dell'autorità giudiziaria;
  - disposizioni di Enti Pubblici Territoriali competenti (espropri, alienazione di usi civici, previsioni urbanistiche, lavori pubblici);
  - cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.
7. Salvo quanto disposto dall'art. 46, comma 2 e 4 della L.R. 1/2005, nei terreni oggetto di frazionamento è vietata la nuova edificazione per i successivi 10 anni, la realizzazione di nuova viabilità di servizio, la realizzazione di attività diverse da quella agricola o da attività connesse all'agricoltura.

**Art. 113. Boschi**

1. I boschi sono individuati con apposita campitura dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.
2. In tali aree, come individuate nelle tavole tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono ammessi i seguenti interventi:
  - residenza agricola in edifici esistenti;
  - residenza non agricola in edifici esistenti;
  - governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
  - agricoltura e pascolo;
  - interventi strumentali alla prevenzione anti incendi;
  - interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
  - rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
  - attività faunistico - venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;

- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

3. All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
  - b. installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
  - c. realizzazione di nuove strade e di nuove costruzioni, ancorché temporanee, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie ai fini delle attività selvicolturali, delle attività di Antincendio Boschivo, delle attività di tutela ambientale, che dovranno essere soggette alle autorizzazioni di legge;
  - d. la recinzione dei boschi, o di parte di essi, è di norma proibita e potrà essere autorizzata solo in casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.
4. Sono individuate con appositi segno grafico, nelle tavv. PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS le aree da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.
5. Qualora i perimetri dei boschi, così come individuati dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre documentazione tecnica asseverata atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi.
6. L'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità, provvederà ad aggiornare il perimetro dei boschi riportato sugli elaborati di progetto del Regolamento Urbanistico.
7. Fatti salvi gli adempimenti conseguenti alla disciplina a tutela degli interessi forestale ed idrogeologico, è prescritta, per le ipotesi di interventi comportanti riduzione delle specie arboree forestali, la proposizione degli elaborati previsti dal D.P.G.R. n. 48/R del 8/8/2003 e s.m.i..
8. E' favorito il recupero dei castagneti da frutto, l'affermazione delle latifoglie spontanee e la gradata sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone nelle formazioni miste, nel rispetto degli obiettivi della conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi di cui all'art. 10.5 delle norme del P.T.C.P..

#### **Art. 114. Attività integrate e compatibili**

1. Si intendono per attività integrate e compatibili ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005 le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione, salvo quanto previsto al comma 4 delle presenti norme.
2. Si considerano tali:
  - a. le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
  - b. attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
  - c. attività integrate ricettive: ricettività sino a 50 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Tali strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a 50 posti a sedere;

- d. attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

3. (stralciato)

4. Per attività integrate di servizio si prevedono:

- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) o a servizio delle attività venatorie, e relativi accessori, a scopo non agricolo, preferibilmente in legno,
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili.

5. Non è consentita la realizzazione di depositi di materiali ancorché collegati alle attività integrate di cui al presente articolo.

6. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II.

#### **Art. 115. Bonifiche agrarie**

1. Le bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni ed interventi, comportanti una modificazione tendenzialmente irreversibile dello stato dei luoghi mediante alterazione delle originarie pendenze, sistemazioni idrauliche, eliminazione di eventuale scheletro affiorante ed altri interventi simili. Le bonifiche si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali modesti livellamenti e/o scassi, perchè caratterizzate da un complesso di operazioni cui consegue modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico.
2. Gli interventi di bonifica e le lavorazioni straordinarie dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni delle vigenti norme regionali e statali in materia paesaggistica, ambientale ed estrattiva.

### **CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AI SISTEMI E SUB - SISTEMI**

#### **Art. 116. Sistema dei Monti del Chianti – Sub - sistema dei boschi**

1. Nel territorio del Sub - sistema dei boschi, quale definito nelle tavole PR02N e PR02S in scala 1:10.000, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto nei successivi commi.
2. Nel Sub - sistema dei boschi sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento di consistenze preesistenti – previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dall'art. 43 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, s.m.i. – esclusivamente per volumetrie aventi destinazione d'uso agricola, secondo quanto disciplinato ai successivi commi.
3. Attraverso la previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è possibile la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione agricola strumentali alla conduzione del fondo agricolo, compresa la residenza rurale.
4. La realizzazione delle consistenze strumentali alla conduzione del fondo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al comma 3 non assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dal piano strutturale.

5. In deroga a quanto previsto dal comma 4, ove gli interventi di cui al comma 3 siano finalizzati alla realizzazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica od ampliamento di preesistenti consistenze, di strutture agrituristiche è prescritto il rispetto di un dimensionamento massimo complessivo, relativo all'intero sub-sistema, di 42 posti letto.
6. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma 5 assume rilevanza la data di proposizione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, corredata di tutti gli elaborati prescritti (criterio della prevenzione temporale).
7. Nel sub sistema dei boschi non sono in ogni caso consentite nuove edificazioni per destinazioni d'uso diverse dall'agricola.
8. Ogni intervento nel sub-sistema deve preservare e valorizzare gli elementi costitutivi delle invarianti sussistenti, quali individuate dal precedente Titolo I, Parte II e perimetrate negli elaborati PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS.
9. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 10.
10. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso le seguenti destinazioni:
  - a. residenza rurale ed urbana;
  - b. turistico ricettivo, per un massimo di 32 posti letto.
11. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione in attività turistico ricettiva, nei limiti consentiti al precedente comma 10, devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.
12. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza rurale ed urbana e turistico - ricettivo.
13. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma 10, lett. b) assume rilevanza la data di proposizione del titolo abilitativo all'intervento, comunque denominato, corredata di tutti gli elaborati prescritti (criterio della prevenzione temporale).
14. (stralciato)

**Art. 117. Sistema dei Monti del Chianti – Sub - sistema dei coltivi delle arenarie**

1. Nel territorio del Sub - sistema dei coltivi delle arenarie, quale definito nelle tavole PR02N e PR02S in scala 1:10.000, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto al successivi commi.
2. Nel Sub - sistema dei coltivi delle arenarie sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento di consistenze preesistenti – previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dall'art. 43 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – esclusivamente per volumetrie aventi destinazione d'uso agricola, secondo quanto disciplinato ai successivi commi.
3. Attraverso la previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è possibile la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione agricola strumentali alla conduzione del fondo agricolo, compresa la della residenza rurale.
4. La realizzazione delle consistenze strumentali alla conduzione del fondo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al comma 3 non assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dal piano strutturale.

5. Nel sub - sistema dei coltivi delle arenarie non sono in ogni caso consentite nuove volumetrie per destinazioni d'uso diverse dall'agricola.
6. Ogni intervento nel sub-sistema deve preservare e valorizzare gli elementi costitutivi delle invarianti sussistenti, quali individuate dal precedente Titolo I, Parte II e perimetrare negli elaborati PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS.
7. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 8.
8. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso le seguenti destinazioni:
  - a. residenza rurale ed urbana;
  - b. agriturismo, per un massimo di 58 posti letto;
  - c. turistico – ricettivo, per un massimo di 30 posti letto.
9. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione in attività turistico ricettive, nei limiti consentiti al precedente comma 8, devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.
10. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza rurale ed urbana, dal turistico ricettivo e dall'agriturismo.
11. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma 8, lett. b) e c) assume rilevanza la data di proposizione del titolo abilitativo all'intervento, comunque denominato, corredata di tutti gli elaborati prescritti (criterio della prevenzione temporale).
12. (stralciato)

**Art. 118. Sistema del bacino del fiume Pesa**

1. Nel territorio del sistema del bacino del fiume Pesa, quale definito nelle tavole PR02N e PR02S in scala 1:10.000, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto ai successivi commi.
2. Nel sistema del bacino del fiume Pesa sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento di consistenze preesistenti aventi destinazione d'uso agricola – previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dall'art. 43 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e nelle aree a specifica destinazione produttiva, secondo quanto disciplinato ai successivi commi.
3. Attraverso la previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è consentita la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione agricola strumentali alla conduzione del fondo, compresa la della residenza rurale.
4. La realizzazione delle consistenze strumentali alla conduzione del fondo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al comma 3 non assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dal piano strutturale.
5. Nel sistema del bacino del fiume Pesa non sono in ogni caso consentite nuove volumetrie per destinazioni d'uso diverse dall'agricola e dal produttivo.



6. Ogni intervento nel sub - sistema deve preservare e valorizzare gli elementi costitutivi delle invarianti sussistenti, quali individuate dal precedente Titolo I, Parte II e perimetrare negli elaborati PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS.
7. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 9.
8. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso in residenziale (residenza rurale ed urbana).
9. (stralciato)

**Art. 119. Sistema del crinale di Radda in Chianti**

1. Nel territorio del sistema del crinale di Radda in Chianti, quale definito nelle tavole PR02N e PR02S in scala 1:10.000, sono consentiti interventi di nuova edificazione ai sensi e nei limiti dei commi seguenti.
2. Nel territorio del sistema del crinale di Radda in Chianti sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento di consistenze preesistenti aventi destinazione d'uso agricola – previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dall'art. 43 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – e all'interno del perimetro delle U.T.O.E. residenziale, industriale artigianale e commerciale, secondo quanto disciplinato ai successivi commi.
3. Attraverso la previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è possibile la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione agricola strumentali alla conduzione del fondo agricolo, compresa la della residenze agricole.
4. La realizzazione delle consistenze strumentali alla conduzione del fondo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al comma 3 non assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dal piano strutturale.
5. Ogni intervento nel sistema deve preservare e valorizzare gli elementi costitutivi delle invarianti sussistenti, quali individuate dal precedente Titolo I, Parte II e perimetrare negli elaborati PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS.
6. Nel sistema del crinale di Radda in Chianti ogni intervento assentito attraverso Programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale deve prevedere a carico del privato obblighi di manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore nonché la realizzazione di percorsi ed itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, didattici, enogastronomici, secondo le previsioni di cui alla Parte III delle presenti norme.
7. Nel sistema del crinale di Radda in Chianti gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale sono ammessi esclusivamente all'interno dei perimetri delle U.T.O.E. di Radda e La Villa, quali perimetrare nell'elaborato PR03a, secondo la disciplina di cui agli artt. 95, 96 e 97.
8. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 41 delle presenti norme, ai fini del rispetto del dimensionamento massimo prescritto dal Piano strutturale (Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.), gli interventi di addizione funzionale e volumetrica con destinazione residenziale di cui all'artt. 45 e 46 non assumono rilevanza ai fini del prelievo.
9. Nel sistema del crinale di Radda in Chianti gli interventi di nuova edificazione con destinazione industriale ed artigianale sono ammessi esclusivamente secondo le previsioni delle schede di cui all'elaborato PR05; tali interventi devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 0,80 mq / 1 mq. di S.U.L.
10. Nel sistema del crinale di Radda in Chianti gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale sono ammessi esclusivamente secondo le previsioni delle schede di cui all'elaborato

PR05; tali interventi devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 0,80 mq / 1 mq. di S.U.L..

11. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 12.
12. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso le seguenti destinazioni:
  - a. residenza rurale ed urbana;
  - b. agriturismo, per un massimo di 54 posti letto;
  - c. turistico – ricettivo, per un massimo di 128 posti letto.
13. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione in attività turistico ricettive, nei limiti consentiti al precedente comma 12, devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.
14. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza rurale ed urbana, dal turistico - ricettivo e dall'agriturismo.
15. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma 12, lett. b) e c) assume rilevanza la data di proposizione del titolo abilitativo all'intervento, comunque denominato, corredata di tutti gli elaborati prescritti (criterio della prevenzione temporale).
16. (stralciato)

**Art. 120. Sistema delle colline meridionali del fiume pesa – Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello**

1. Nel territorio del Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello, quale perimetrato nelle tavole PR02N e PR02S in scala 1:10.000, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto al successivi commi.
2. Nel Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento di consistenze preesistenti – previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dall'art. 43 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – esclusivamente per volumetrie aventi destinazione d'uso agricola, secondo quanto disciplinato ai successivi commi.
3. Attraverso la previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è possibile la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione agricola strumentali alla conduzione del fondo agricolo.
4. La realizzazione delle consistenze strumentali alla conduzione del fondo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al comma 3 non assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dal piano strutturale.
5. Nel Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello non sono in ogni caso consentite nuove volumetrie per destinazioni d'uso diverse dall'agricola.
6. Ogni intervento nel sub - sistema deve preservare e valorizzare gli elementi costitutivi delle invariati sussistenti, quali individuate dal precedente Titolo I, Parte II e perimetrare negli elaborati PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS.
7. Nel Sub - sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello ogni intervento assentito attraverso Programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale deve prevedere a carico del privato obblighi di manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore nonché la

realizzazione di percorsi ed itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, didattici, enogastronomici, secondo le previsioni di cui alla Parte III delle presenti norme.

8. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 9.
9. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso le seguenti destinazioni:
  - a. residenza rurale ed urbana;
  - b. agriturismo, per un massimo di 61 posti letto;
  - c. turistico – ricettivo, per un massimo di 36 posti letto.
10. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione in attività turistico ricettive, nei limiti consentiti al precedente comma 9, devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.
11. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza rurale ed urbana, dal turistico - ricettivo e dall'agriturismo.
12. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma 9, lett. b) e c) assume rilevanza la data di proposizione del titolo abilitativo all'intervento, comunque denominato, corredata di tutti gli elaborati prescritti (criterio della prevenzione temporale).
13. (stralciato)

**Art. 121. Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa – Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli**

1. Nel territorio del Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli, quale definito nelle tavole PR02N e PR02S in scala 1:10.000, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto al successivi commi.
2. Nel Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli sono consentiti interventi di nuova edificazione o ampliamento di consistenze preesistenti – previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dall'art. 43 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – esclusivamente per volumetrie aventi destinazione d'uso agricola, secondo quanto disciplinato ai successivi commi.
3. Attraverso la previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è possibile la realizzazione di nuovi manufatti con destinazione agricola strumentali alla conduzione del fondo agricolo.
4. La realizzazione delle consistenze strumentali alla conduzione del fondo previa approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui al comma 3 non assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dal piano strutturale.
5. Nel Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli non sono in ogni caso consentite nuove volumetrie per destinazioni d'uso diverse dall'agricola.
6. Ogni intervento nel sub-sistema deve preservare e valorizzare gli elementi costitutivi delle invarianti sussistenti, quali individuate dal precedente Titolo I, Parte II e perimetrate negli elaborati PR01aN, PR01aS, PR01bN e PR01bS.
7. Nel Sub - sistema del macigno del versante di Vagliagli ogni intervento assentito attraverso Programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale deve prevedere a carico del privato obblighi di manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore nonché la

realizzazione di percorsi ed itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, didattici, enogastronomici, secondo le previsioni di cui alla Parte III delle presenti norme.

8. Gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati, in ragione delle diverse classi di appartenenza dei manufatti interessati, nelle previsioni di cui al Titolo III, Parte II e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 9.
9. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso le seguenti destinazioni:
  - a. residenza rurale ed urbana;
  - b. agriturismo, per un massimo di 30 posti letto;
  - c. turistico – ricettivo, per un massimo di 30 posti letto.
10. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione in attività turistico ricettive, nei limiti consentiti al precedente comma 9, devono assicurare una dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari ad almeno 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.
11. Attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza rurale ed urbana, dal turistico - ricettivo e dall'agriturismo.
12. Ai fini del rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente comma 9, lett. b) e c) assume rilevanza la data di proposizione del titolo abilitativo all'intervento, comunque denominato, corredata di tutti gli elaborati prescritti (criterio della prevenzione temporale).
13. (stralciato)

### **CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

#### **Art. 122. Edifici rurali ad uso abitativo**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se ne vengono dimostrate le necessità in rapporto alla conduzione aziendale. L'abitazione agricola non potrà eccedere i 110 mq di superficie utile lorda, commisurando la volumetria complessiva alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi.
2. Hanno titolo alla realizzazione di nuove residenze rurali le Aziende agricole in relazione alle esigenze abitative i soggetti di cui all'art. 3, comma 2 del Regolamento 5/R della L.R. 1/2005.
3. Non è consentito l'accorpamento di volumetrie tra Comuni anche contermini, né il trasferimento di queste.
4. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, è soggetta:
  - all'approvazione da parte del comune del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, presentato esclusivamente da Aziende Agricole, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - all'impegno dell'imprenditore agricolo a non alienare separatamente e mantenere in produzione le superfici agricole indicate nel programma di miglioramento.

- alla gestione dei terreni agricoli oggetto di P.A.P.M.A.A. secondo i criteri della condizionalità e della buona pratica agricola ai sensi del REG CE 73/2009 e dal REG CE 1698/05.
5. Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che la costruzione di un nuovo edificio è necessaria alla conduzione del fondo, è necessario che:
- a. sia documentata la necessità per il fondo di utilizzare almeno 1.728 ore lavorative annue, corrispondenti al tempo annuo complessivo di una unità lavorativa uomo (U.L.U.), per ogni unità abitativa, comprese le unità esistenti. Le 1.728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate come definite dalle vigenti disposizioni comunitarie, o come previste dal P.T.C.P., le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà;
  - b. necessitino di risiedere sul fondo:
    - familiari coadiuvanti del proponente iscritti all'I.N.P.S.;
    - addetti a tempo indeterminato;
6. La nuova residenza agricola deve essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:
- ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia agricola esistente;
  - mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
  - ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
  - predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
  - rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari.
  - dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
7. Le dimensioni massime dell'abitazione agricola sono di seguito determinate.
8. La volumetria massima dovrà comunque essere contenuta nei limiti dei mc 600 comprensiva di accessori; nel caso di aggregazione di più unità abitative potrà raggiungersi la volumetria massima di mc 1.000 per edificio, ammettendo anche più edifici da realizzare secondo i criteri insediativi di cui alla presente norma. E' altresì possibile accorpate volumetrie per uso abitativo, con altre destinate ad annessi agricoli, purché rimangano ben differenziati funzionalmente i due utilizzi.
9. Nel caso di fondi edificati nei quali siano presenti più edifici, il nuovo edificio dovrà comunque inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi, nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri già presenti nel fondo.
10. La forma architettonica del nuovo edificio dovrà essere il più possibile compatta, con facciate dove vi sia una prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte disposte a distanze regolari.

11. La copertura dovrà essere a falde, realizzata con tegole e coppi, con pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna con linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenze alla gronda massimo di ml 0,70.
12. Le finiture delle facciate saranno in intonaco civile o in muratura facciavista. E' vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo.
13. Gli infissi potranno essere realizzati in legno, in pvc tipo legno o in metallo, quest'ultimo purché verniciato.
14. Il sottotetto non potrà essere utilizzato a fini abitativi, ma solo per locali con destinazione di deposito occasionale con possibile realizzazione di un servizio igienico. Sono altresì ammessi affacci diretti verso l'esterno ma non le terrazze incassate nelle falde di copertura.
15. E' ammessa la costruzione di scale esterne che dovranno essere realizzate con rampe aderenti all'edificio e con parapetto in muratura.
16. Le logge possono essere realizzate all'interno del corpo di fabbrica con una superficie non maggiore del 20% di quella utile abitabile, di profondità non maggiore di m 3.00, e su due soli lati della costruzione.
17. Possono essere realizzati pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati. La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Dovranno essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea, non continue sui due lati.
18. E' possibile la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le superfici di cui al precedente comma. Essi potranno essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Potranno avere struttura totalmente lignea oppure realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non potrà in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati.
19. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P..

**Art. 123. Nuovi Annessi agricoli stabili**

1. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico - venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. E' ammessa le realizzazione di nuovi annessi agricoli per la corretta gestione e conduzione dell'azienda, previa dimostrazione della impossibilità di recuperare la funzionalità di strutture ed annessi esistenti.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:
  - all'approvazione da parte del comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è necessaria per la conduzione dell'azienda ed è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

- all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiore a quanto previsto dall' art. 111;
  - (stralciata)
4. Il programma aziendale per la costruzione di nuovi annessi agricoli, elaborato nel rispetto di quanto previsto e disciplinato dal presente R.U., è proposto dall'imprenditore agricolo con le modalità di cui agli artt. 133 e 134 delle presenti norme..
5. Nel rispetto dei valori agrari, l'edificazione degli annessi e dei manufatti è consentita a condizione che non comporti rilevanti modificazione della morfologia dei luoghi e non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' privilegiata la dislocazione degli stessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio, evitando la frammentazione dei fondi ed il dislocamento incondizionato di edifici nel territorio aperto. In particolare, non è consentito posizionare nuovi annessi agricoli in posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.
6. Gli annessi agricoli stabili di cui al comma 1 del presente articolo si dividono in:
- annessi nei quali possono essere previste funzioni quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.);
  - annessi nei quali sono ammesse le funzioni dell'attività agricola quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.
7. Non è consentito realizzare annessi agricoli all'interno delle aree sotto elencate:
- siti archeologici;
  - aree interessate dalla infrastrutturazione ecologica di cui all'art. 63 delle presenti norme;
  - aree boscate di cui all'art. 66 delle presenti norme;
  - linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
  - fascia di 100 ml dal piede esterno dell'argine del fiume Pesa;
  - negli ambiti di cui all'art. 65 delle presenti norme;
  - fasce di rispetto cimiteriale.
- ~~20.~~(stralciato)
- ~~21.~~(stralciato)
8. I nuovi manufatti dovranno avere una S.u.I. non superiore ai 1.000 mq per quanto riguarda i fienili o gli annessi adibiti all'allevamento o ricovero del bestiame. I fienili potranno avere altezza massima di mt 6,00 in gronda, gli altri annessi un'altezza massima di m 5,00 in gronda; le stalle potranno avere altezza massima di mt 3,50 in gronda.
9. Nelle more della redazione del nuovo Regolamento edilizio gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.
10. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.

11. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
12. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
13. Le nuove costruzioni devono essere realizzate in muratura o in legno, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.
14. Gli infissi e le serrande devono essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone verde o nero.
15. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi),. L'accesso a tali locali dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
16. La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un oggetto di gronda non superiore a ml 0,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento. Per tutti i manufatti con S.u.I. superiore ai 1.000 mq la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%.
17. La volumetria è determinata moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature o elementi orizzontali.
18. Non possono essere realizzati loggiati e porticati; è ammessa la sola realizzazione di pergolati di superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'annesso. Non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con oggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.
19. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
- 20.—(stralciato)
21. Gli annessi agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P..

**Art. 124. Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 126 delle presenti norme nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - allevamento intensivo di bestiame;
  - trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - acquicoltura;
  - allevamento di fauna selvatica;



- cinotecnica;
  - allevamenti zootecnici minori.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al comma 1 del presente articolo.
  3. La costruzione di nuovi annessi di cui al presente articolo è ammessa previo rilascio del permesso di costruire. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativi sono indicate:
    - la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui al comma uno del presente articolo;
    - le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
    - la verifica della conformità dell'intervento alle vigenti norme statali e regionali in materia di disciplina comunale del territorio agricolo.
  4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R., del P.I.T (in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti), ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

**Art. 125. Serre fisse e temporanee con copertura stagionale o pluriennale**

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno. Si distinguono:
  - a. serre fisse;
  - b. serre temporanee semplicemente appoggiate sul terreno o, eventualmente, ancorate al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - c. serre a copertura stagionale, eventualmente ancorate al suolo, la cui copertura permanente è vietata.
2. L'installazione delle serre, di cui al precedente comma, lett. b) e c), è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al comune, e comunque in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. L'installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:
  - a. il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
  - b. l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine;
  - c. le distanze minime non siano inferiori a:
    - metri 5 dalle abitazioni sul fondo;
    - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
    - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
    - metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5;

- distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.
  - d. non siano realizzate su basamento in cemento ma con ancoraggi semplici e non permanenti.
3. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
- a. le esigenze produttive;
  - b. la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
  - c. i materiali utilizzati;
  - d. l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
  - e. la data di installazione e quella di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale. Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.
4. Previa ulteriore comunicazione, le serre temporanee, al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2 del presente articolo, possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi. Le serre a copertura temporanea, al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2, possono nuovamente essere coperte previa ulteriore comunicazione.
5. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui all'art. 123.
6. Non sono soggette alla disciplina di cui al presente articolo le coperture temporanee con altezza inferiore ad un metro.
7. Le serre non possono essere soggette a cambio della destinazione d'uso, né a cambio della destinazione di utilizzo, rimanendo pertanto finalizzate alla sola attività produttiva agricola.
8. E' ammessa la realizzazione di serre fisse soltanto in seguito dell'approvazione del P.A.P.M.A.A., che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola. Nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovrà essere riportata l'indicazione che, la realizzazione della serra non costituisce volume urbanistico riutilizzabile. Alla fine dell'attività la stessa dovrà essere completamente rimossa ed effettuato il ripristino dello stato originario dei luoghi; in alternativa potrà essere rinnovata la convenzione/atto unilaterale d'obbligo.
9. La struttura della serra fissa dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali simili. Le strutture portanti potranno essere in muratura intonacata o faccia vista, il basamento potrà essere in cemento o altro materiale lapideo.
10. Le serre temporanee a copertura stagionale o pluriennale di norma saranno costruite con materiali plastici, avranno strutture leggere di ancoraggio, non saranno dotate di impianti fissi di condizionamento atmosferico, di irrigazione o di illuminazione.

**Art. 126. Annessi agricoli reversibili per la coltura amatoriale o per piccole produzioni agricole**

1. Gli annessi agricoli reversibili destinati all'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni possono essere costruiti:
- a. interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;

- b. con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.
2. Gli annessi agricoli reversibili hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli e di ricovero animali, e sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. L'installazione di annessi agricoli reversibili è consentita, in ogni caso previa demolizione delle eventuali consistenze abusive esistenti:
  - a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 8 dalla superficie utile lorda (S.u.l.) dell'annesso agricolo reversibile deve essere detratta la superficie utile lorda (S.u.l.) della costruzione stabile legittima già presente;
  - c. Il posizionamento dell'annesso deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.
4. Il posizionamento dell'annesso deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
5. I soggetti abilitati all'installazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo sono:
  - a. gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo;
  - b. aziende agricole che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) compresa tra 0,2 e una unità colturale (U.C.) e che rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.
6. La superficie degli annessi agricoli non può comunque superare i 40 mq di S.u.l. compresa la superficie eventualmente occupata da tettoie ed è determinata in funzione dei seguenti parametri:
  - a. S.A.U. da 50 mq a 200 mq, fino a 12 mq di S.u.l.
  - b. S.A.U. da 201 mq a 1000 mq, fino a 20 mq
  - c. S.A.U. superiori a 1.000 mq, S.u.l. da 20 mq sino ad un massimo di 40 mq (calcolata secondo il seguente criterio: ogni 100 mq di S.A.U. aggiuntiva rispetto a 1000 mq corrisponde a 0,50 mq di S.u.l.)
7. In caso di trasferimenti parziali dei fondi l'installazione degli annessi di cui al presente articolo sarà consentita solo se trascorsi dieci anni successivi dal frazionamento; sono fatte salve le disposizioni normative vigenti al momento del frazionamento.
8. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a atto abilitativo, previa presentazione di una istanza e di un progetto che dimostri la effettiva necessità delle realizzazioni e le finalità ad esse correlate.
9. L'istanza deve essere prodotta dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e deve essere corredata da :
  - a. una relazione dettagliata sulle motivazioni della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività prevista;
  - b. la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005 e suoi Regolamenti di attuazione, nonché alle disposizioni normative del presente R.U. lo stato attuale delle colture; l'individuazione degli eventuali edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza e fondiarie;
  - c. elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione dei manufatti da realizzare.

10. La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:
- l'impegno a mantenere in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
  - l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, fondo ovvero in caso di modifica dell'assetto colturale del fondo stesso ovvero nel caso che vengano meno i minimi previsti dalle precedenti tabelle;
  - le relative forme di garanzia;
  - la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.
11. La convenzione (o atto d'obbligo unilaterale):
- contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - l'inalienabilità degli annessi di cui al primo comma separatamente dall'intera superficie di proprietà.

#### **Art. 127. Manufatti precari**

- I manufatti precari sono strutture leggere – diverse dagli annessi agricoli reversibili di cui all'art. 126 e dalle serre di cui all'art. 125 – necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:
  - non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
  - risultano semplicemente appoggiati sul terreno o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, o ad usi connessi alla stagione venatoria, nonché alla eventuale vendita diretta di prodotti aziendali;
  - sono realizzati in legno o altri materiali leggeri;
  - la durata della loro installazione deve essere comunque inferiore ad un anno.
  - sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- L'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, previa comunicazione al Comune e in coerenza con il P.T.C.P. e con il P.I.T.
- L'installazione dei manufatti precari è ammessa solo a condizione che nel fondo agricolo non esistano già costruzioni stabili o temporanee utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.
- Nella istanza di cui al comma 2 sono indicate:
  - le motivate esigenze produttive e/o venatorie che giustificano la realizzazione dei manufatti, le caratteristiche, e le dimensioni dei manufatti;

- b. l'indicazione, su planimetria catastale, del terreno in cui è prevista l'installazione;
  - c. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e del termine entro il quale sarà rimosso;
  - d. l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
  - e. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
5. Ove perdurino le esigenze produttive e/o venatorie, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione, possono essere:
- a. mantenuti per un tempo complessivo comunque non superiore ad un anno;
  - b. reinstallati, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale, se è decorso il termine annuale. La nuova installazione non può avere durata superiore a un anno. E' fatta salva la facoltà, in esito alla doverosa rimozione, di riproposizione della comunicazione.
6. E' consentita la realizzazione di "Punti Vendita aziendali" realizzati in forma di tettoia o chiosco aperto in legno, a carattere essenzialmente stagionale, finalizzati allo sviluppo delle attività commerciali di filiera corta, ove le aziende possono, a seguito delle acquisizioni delle autorizzazioni sanitarie necessarie, procedere alla esposizione e vendita dei prodotti semplici e/o trasformati in accordo con le normative di settore.
- Il punto vendita, di dimensione non superiore a 20 mq, potrà essere realizzato anche in terreni estranei all'azienda, purchè detenuti con titolo legittimo, avrà carattere stagionale o pluristagionale, comunque per una permanenza non superiore a 9 mesi, dopodiché andrà dismesso.
  - Il posizionamento del punto vendita aziendale dovrà rispettare le norme di sicurezza del codice della strada.
  - La realizzazione dei punti vendita, comprese le caratteristiche degli stessi, è soggetta a comunicazione al Comune.
7. Per i manufatti precari ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.
8. Non è consentito realizzare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:
- siti archeologici;
  - aree interessate dalla infrastrutturazione ecologica di cui all'art. 63 delle presenti norme;
  - aree boscate di cui all'art. 66 delle presenti norme;
  - linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
  - fascia di 100 ml dal piede esterno dell'argine del fiume Pesa;
  - negli ambiti di cui all'art. 65 delle presenti norme;
  - fasce di rispetto cimiteriale.

**Art. 128. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo con destinazione d'uso agricola**

1. Fatte salve le ulteriori limitazioni desumibili dal precedente Titolo I in relazione ai diversi sistemi e sub sistemi, sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi indicati al Titolo III, Parte II sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dagli elaborati cartografici PR02N e PR02S su base C.T.R. in scala 1:10.000, con le precisazioni

ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo e quelle del Titolo III, Parte II si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dovranno conservare quanto più possibile i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando la loro alterazione formale e materica. La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale secondo forme semplici e a disegno regolare, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile. Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. e sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti limitazioni:
  - le nuove scale esterne devono essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;
  - la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non deve alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti,
  - sono vietate, per le abitazioni, avere finestre a nastro e la dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;
  - è ammessa la creazione di loggiati o porticati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non deve essere superiore al 20% della superficie utile del piano;
  - è ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Devono essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea;
  - ad esclusione degli edifici di classe 1, 2 e 3 è ammessa la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi devono essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Devono avere struttura totalmente lignea ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non può in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;
  - non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto;
  - non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto;
  - per i soli edifici di classe 4 e 5 sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con oggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.
  - la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura deve avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo

- solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30;
- il sottotetto non può essere utilizzato a fini abitativi ma solo per locali con destinazione di deposito occasionale con possibile realizzazione di un wc, senza alterazione della copertura esistente.
4. Nei soli edifici di classe 4, 5 e 6 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:
- gli edifici ricostruiti seguono, nella realizzazione, le indicazioni contenute all'art. 122 per le nuove abitazioni e all'art. 123 per i nuovi annessi;
  - l'edificio ricostruito deve insistere, per lo meno in parte, sull'area di sedime dell'edificio preesistente, fatti salvi gli spostamenti necessari al rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada e di eventuali vincoli di inedificabilità assoluta posti eventualmente sull'area interessata.
5. Nei soli edifici di classe 4, 5 e 6 sono ammessi interventi di trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc, di volume ricostruito. Tali interventi devono rispettare i seguenti limiti:
- gli interventi di ricostruzione devono essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria;
  - i nuovi volumi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, devono avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura deve essere a falde con tegole o coppi;
  - negli edifici di classe 3 che hanno mantenuto invariate e leggibili le caratteristiche originarie, le opere di demolizione e ricostruzione devono comunque comportare la ricomposizione dell'unità formale di tutto l'edificio rispettando le prescrizioni contenute nel presente articolo;
  - nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguono, nella realizzazione, le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui agli artt. 122 e 123.
6. Per i soli edifici di classe 4, 5 e 6 sono ammessi, anche unitamente agli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, interventi di ampliamento una tantum secondo i seguenti limiti:
- per le abitazioni rurali: ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 mc purché tale intervento non comporti aumento delle unità abitative. Lo stesso dovrà rispettare i criteri per le nuove residenze rurali di cui all'art. 122 presente regolamento;
  - per gli annessi agricoli: ampliamento «una tantum» fino ad un massimo di 300 mc, comunque nei limiti del 10% del volume esistente. Tale intervento dovrà rispettare i criteri per i nuovi annessi agricoli di cui di cui all'art. 126 del presente regolamento.
7. Gli interventi di ampliamento volumetrico dovranno tendere a una regolarizzazione della forma complessiva dell' edificio.
8. Gli interventi di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola
9. Su tutti gli edifici sono consentiti interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

10. Sui soli edifici agricoli classificati 6 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 111 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi:
- a. ristrutturazione urbanistica;
  - b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 10% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole;
  - c. per le sole abitazioni agricole facenti parte di aziende di elevata e media capacità produttiva: interventi di ampliamento del volume abitativo esistente fino a 50%, per edifici di volumetria superiori a mc. 300 e fino al 75% per edifici di volumetria inferiore a mc. 300;
  - d. per gli annessi agricoli facenti parte di aziende di elevata e media capacità produttiva: oltre agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b), interventi di ampliamento della superficie coperta nel rispetto dei limiti dimensionali fissati per la nuova edificazione di annessi agricoli;
  - e. per gli annessi esistenti di dimensioni superiori a quelle ammesse per la nuova edificazione è possibile un incremento del volume esistente compreso fino al 30%.
11. In caso di interventi di frazionamento resta fermo quanto previsto dall'art. 79 comma 8.
12. Sugli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superficie fondiaria minime superiori a quelle previste dall'art. 111 è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso, solo ove venga dimostrata mediante approvazione di P.A.P.M.A.A., la non necessità dei detti edifici alla conduzione del fondo e sempre che non ostino impegni contrari assunti con l'Amministrazione in forza di atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo.
13. Fermo restando quanto previsto all'art.123, per gli edifici rurali che fanno parte di aziende inferiori ai minimi e che hanno già perso o che perderanno la funzione agricola il mutamento di destinazione d'uso è ammesso alle condizioni previste dall'art. 45 della L.R. 1 del 2005. I relativi progetti edilizi devono prevedere la individuazione delle relative aree pertinenziali. Nei casi previsti dall'art. 45 comma 2 della L.R. 1 del 2005 gli interventi di sistemazione ambientale richiesti sono quelli definiti nel successivo art. 132.
14. Il mutamento dovrà avvenire in una delle destinazioni ammesse a norma dei precedenti artt. 108 e 109. Il mutamento di destinazione verso la ricettività alberghiera sarà subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 40.
15. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso possono essere accompagnati anche dalla esecuzione di opere edilizie ammesse sull'edificio ai sensi dei precedenti commi.
16. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso funzionali.
17. Gli edifici rurali, a qualunque utilizzo destinati, oggetto di provvedimento di sanatoria edilizia straordinaria (c.d. condono), non possono essere soggetti a cambio della destinazione d'uso, ancorché non più facenti parte di aziende agricole.
18. A servizio degli edifici esistenti, possono essere inoltre realizzati:
- a. locali interrati o seminterrati destinati a cantine, come definite e disciplinate dal Capo II, Titolo I, Parte I delle presenti norme, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante;
  - b. volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle



vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto all'art. 136 riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

19. Gli interventi di cui sopra non devono in nessun caso prevedere la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.
20. Negli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 e 2 non sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a) del comma 18, né gli interventi di cui alla lett. b) del comma 18 ove localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante.

**Art. 129. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo con destinazione d'uso non agricola**

1. Sugli edifici esistenti aventi destinazione non agricola sono ammesse le seguenti trasformazioni fisiche purché compatibili con la classificazione attribuita all'edificio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 79, comma 2, lett. a) L.R. n. 1/2005;
  - b) manutenzione straordinaria di cui all'art. 79, comma 2, lett. b), L.R. n. 1/2005;
  - c) restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 79, comma 2, lett. c), L.R. n. 1/2005;
  - d) ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 ed R4 di cui all'art. 44 delle presenti norme;
  - e) sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lett. h), L.R. n. 1/2005.
2. Gli interventi di cui alle precedenti lett. c) d) e e) possono comportare un incremento massimo di un'unità abitativa aggiuntiva a quelle esistente al momento di entrata in vigore del presente piano. Le unità abitative dovranno in ogni caso avere una superficie non inferiore a quella stabilita dall'art. 122.
3. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione produttiva è ammesso un incremento, una tantum, di S.u.I. pari al 20% della S.u.I. esistente. Tale ampliamento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna, per un periodo di almeno 20 anni, a mantenere la destinazione d'uso in relazione alla quale si è ottenuto l'incremento di superficie una tantum.
4. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale è ammesso un incremento della S.u.I. pari al 10% della S.u.I. esistente calcolata al netto di precedenti ampliamenti una tantum. Nel caso in cui l'edificio fosse stato oggetto di precedenti ampliamenti sarà possibile usufruire di questo ampliamento nella misura in cui producesse una differenza positiva tra i due incrementi.
5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III, Parte II, il riutilizzo per scopi non agricoli di manufatti costituenti edifici secondari con volume (V) inferiore a mc 400 può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio. Al di sopra di tale soglia volumetrica si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliare dettati dall'art. 79, comma 8.
6. Sugli edifici diruti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 50 delle presenti norme,

**Art. 130. Edifici esistenti a destinazione produttiva in territorio agricolo**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi appartenenti al sistema del territorio rurale, costituiti da una serie di edifici per insediamenti produttivi anche agricoli, adibiti ad attività di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti anche agricoli nonché per servizi artigianali compatibili anche con le funzioni agricole del contesto di appartenenza.
2. Per dette aree produttive è ammessa la riorganizzazione degli assetti esistenti previa approvazione di un Piano attuativo di iniziativa privata e /o pubblica. Il piano attuativo può

prevedere interventi fino alla sostituzione edilizia, nonché incrementi di S.u.I. pari al 40 %. Detti interventi sono ammissibili solo sugli edifici di classe 5 e 6 e nel rispetto di quanto indicato nel successivo comma 3.

3. Negli interventi che comportano una modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza del piano attuativo.
4. Il piano attuativo, può altresì prevedere l'incremento delle funzioni esistenti con attività funzionalmente connesse a quelle indicate al comma 1.
5. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione produttiva è comunque ammesso, anche in assenza di piano attuativo, un incremento di S.u.I. pari al 20% della S.u.I. esistente. Tale ampliamento è ammesso, purché compatibile con la classificazione attribuita all'edificio, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si obbliga a mantenere, per un periodo di almeno 20 anni, la destinazione d'uso dell'immobile.

**Art. 131. Edifici esistenti a destinazione turistico ricettivo in territorio agricolo**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi appartenenti al sistema del territorio rurale, costituiti da una serie di edifici adibiti ad attività turistico - ricettive – alberghiere (Alberghi e R.T.A.).
2. Sugli edifici esistenti ricadenti nel territorio aperto sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo III della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
3. Oltre agli interventi ammessi dal Titolo III della Parte II, sono consentiti, purché compatibili con la classificazione attribuita all'edificio, ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 30% della superficie utile lorda (S.u.I.) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.
4. Gli ampliamenti una tantum di cui al comma 3 proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. L'ampliamento di cui al presente periodo è comunque ammesso, anche se non previsto dalla classificazione attribuita all'immobile, ove realizzato interrato, oppure fuori terra in aderenza ad altri edifici limitrofi di classe 3, 4 o 5.
5. L'ampliamento di cui al comma 3 è ammesso al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico - ricettive, quali le funzioni accessorie necessarie al mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, come centri benessere, palestre, ecc., nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti.
6. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (S.u.I.) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico - ricettiva per non meno di 20 anni. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 27 per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico - ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 28.

**Art. 132. Interventi di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un

- ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali. A tale fine non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici a terra.
  3. Il relativo progetto costituisce parte integrante della apposita convenzione, da stipularsi obbligatoriamente nei seguenti casi:
    - a. per interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
    - b. (stralciata)
  4. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi a cura di professionisti abilitati, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
  5. Lo scomputo degli specifici oneri, previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio agricolo, è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
    - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico - agrarie di impianto storicizzato;
    - b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
    - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
    - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico - culturale o testimoniale;
    - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
    - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate - arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati;
  6. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
    - a. relazione tecnica di progetto;
    - b. riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
    - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
    - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
    - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
    - f. computo metrico estimativo redatto su prezziari ufficiali.
  7. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, con idonee garanzie fideiussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

8. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo della polizza fidejussoria, il titolare dell'autorizzazione deve presentare, a firma di professionista abilitato:
  - relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
  - elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - computo metrico a consuntivo.
9. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo e in misura comunque non inferiore a alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

**Art. 133. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito P.A.P.M.A.A.) contiene gli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio agricolo, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005 e suo Regolamento di attuazione.
2. Non è ammessa la presentazione di P.A.P.M.A.A. a sanatoria di opere e manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio.
3. L'imprenditore agricolo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A., può realizzare i seguenti interventi:
  - a. nuova edificazione:
    - a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e/o per i salariati fissi;
    - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
    - per gli ampliamenti agli edifici esistenti, in ragione di quanto stabilito dall'art. 43, comma 4, della L.R. 1/2005, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 5/R.
  - b. riuso del patrimonio edilizio esistente:
    - a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e/o per i salariati fissi;
    - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
  - c. con mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali.
4. Il P.A.P.M.A.A. è presentato al Comune o ai Comuni competenti per territorio utilizzando l'anagrafe regionale delle aziende agricole di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 23/2000, in attuazione di quanto previsto dall'art. 3 della L.R.T. n. 40/2009, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di attuazione n. 7/R dell'art. 42 della L.R. 1/2005.
5. Il Comune verifica la regolarità urbanistica ed edilizia, la coerenza con la disciplina paesaggistica, la completezza e regolarità formale della documentazione presentata e acquisisce il parere della Provincia in ordine agli aspetti agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati. La Provincia si pronuncia entro 45 giorni dalla richiesta del Comune.

6. I proprietari, o loro aventi causa, con convenzione, o l'atto d'obbligo unilaterale, disciplinante la realizzazione del P.A.P.M.A.A., devono garantire, oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, l'osservanza di specifici obblighi in ordine a:
- la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione e non modificare perennemente la destinazione d'uso dei nuovi annessi agricoli;
  - non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
  - l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
  - la tutela e valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina delle Norme del Piano Strutturale;
  - la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie;
  - la realizzazione e/o manutenzione delle opere di urbanizzazione;
  - il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;
  - ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
7. I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o atti d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R.T. n. 1/2005 e del presente Regolamento urbanistico. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi.
8. Il comune registra sull'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 23/2000 gli estremi della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.
9. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri ed i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.
10. Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:
- l'anagrafica aziendale;
  - la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;

- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
- la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
- una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
- l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

11. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:

- la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 18/02/2008, n.6/R, Regolamento di attuazione del Capo II della L.R. 45/2007;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico - edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo; gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
- la viabilità agricola esistente.

12. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:

- l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
- le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 18/02/2008, n.6/R, Regolamento di attuazione del Capo II della L.R.T. n. 45/2007;
- gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;

- l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
13. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
  - gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
14. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
- a. gli interventi agronomici
  - b. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti
  - c. gli interventi di natura edilizia
15. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
16. Non sono ammesse variazioni ai tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e dei suoi Regolamenti di Attuazione.
17. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.
18. Da eventuali modifiche del programma aziendale consegue obbligo di conforme modifica delle convenzioni (o atti d'obbligo unilaterali).
19. Previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma, l'azienda può chiederne la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di 60 giorni.
20. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:
- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio agricolo su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
  - limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti

interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;

- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico - funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.

21. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 2 del Regolamento di attuazione n. 7/R dell'art. 42 della L.R.T. 1/2005, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in comuni non contigui, il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto all'interno della unità tecnico economica (U.T.E.). Per realizzare le dotazioni generali dell'azienda possono essere applicate le disposizioni previste dall'art. 5 comma 3 del Regolamento di cui sopra.
22. Il programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.
23. Il programma aziendale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.
24. Nel territorio aperto, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A. e sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo unilaterale).
25. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo subordinati all'approvazione di P.A.P.M.A.A. sono disciplinati dall'art. 43 e 44 delle presenti N.T.A.

**Art. 134. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano Attuativo**

1. Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo nei casi in cui prevede:
  - nuova edificazione o cambio di destinazione pari o superiori a 600 mc, ove interessanti, anche parzialmente, aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - nuova edificazione o cambio di destinazione pari o superiori a 1.200 mc. nel caso di aree non vincolate paesaggisticamente;
  - in ogni caso, se interessanti i beni enumerati all'art. 68 delle presenti norme;
  - nuova edificazione con realizzazione di unità abitative rurali;
  - (stralciato)
2. Nei casi di cui al comma 1, la documentazione prevista dagli artt. 38 e 39 è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio. Tale documentazione è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze.



3. Il dimensionamento della nuova edificazione prevista dal P.A.P.M.A.A. è determinato in base al prioritario criterio di ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.
4. Il P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo:
  - individua gli edifici da realizzare in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - definisce le modalità di razionalizzazione dell'uso delle acque potabili e per uso irriguo attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali;
  - prevede, ove possibile, la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
5. I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
6. Salvo quanto previsto dal presente articolo, ai P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo si applicano le previsioni di cui agli artt. 38 e 39 del presente regolamento.

**Art. 135. Disciplina di impianti per animali da affezione, canili e ricovero di equini.**

1. Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.
2. Le attività inerenti la cinotecnica sono esercitate da imprenditori agricoli che potranno realizzare e/o recuperare volumetrie allo scopo destinate nel rispetto di quanto indicato nelle norme del presente Titolo per gli annessi agricoli .
3. Per l'attività di pensione, ricovero, spazi per commercio o addestramento degli animali domestici, non equiparabile alla attività agricola, devono essere utilizzate esclusivamente volumetrie esistenti e non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie.
4. E' altresì ammessa la realizzazione, nel territorio agricolo, di ricoveri per equini detenuti a scopo amatoriale. Il relativo progetto deve evidenziare le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi nel rispetto di quanto segue:
  - il materiale da costruzione è in legno;
  - i ricoveri potranno ospitare fino ad un massimo di sei cavalli adulti.
  - il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate.

**Art. 136. Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - piscine;
  - campi da tennis;

- campi da calcetto;
  - maneggi.
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc 3.000. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

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

3. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - si mostrino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
  - non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
  - garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
  - prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
4. In deroga a quanto previsto dall'art. 78 del Regolamento edilizio vigente, la superficie massima delle piscine, (superficie netta della vasca) è:
- ad uso privato, pari a mq 100;
  - a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq 150;
  - a servizio delle strutture turistico - ricettive, pari a mq 200.

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (S.u.l.) massima di mq 6,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

5. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale.
6. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.
7. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
8. I maneggi ad uso privato sono ammessi solo all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e devono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.
9. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.
10. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
  - a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
  - b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - c. da una relazione geologico - tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento;

#### **Art. 137. Recinzioni**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a 2.00 m., realizzate con pali di legno e reticoli di protezione o semplici filari protettivi.
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 100 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi o attraversamenti, tali passaggi dovranno essere ad una distanza di norma non superiore ai 250 m. Nei tratti con elevata pendenza o altre situazioni in cui sia difficoltoso il passaggio pedonale è possibile derogare alla distanza di 250 m. proponendo soluzioni alternative.
3. Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.
4. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
5. All'interno delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano Provinciale individuati dal P.T.C.P., le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone o muretti di altezza massima di 0,70 m. e ringhiere metalliche.
6. All'interno delle aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) individuati dal P.T.C.P. deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni, che non devono in ogni caso introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo nel paesaggio agrario, né chiudere la viabilità agricolo e/o poderale.

## TITOLO II - TITOLI EDILIZI, ONERI E CONDIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

### Art. 138. Regole per il mutamento di destinazione d'uso

1. Nel caso di passaggio dalla funzione residenziale agricola a quella residenziale, è consentito il recupero della intera Superficie Utile Lorda (~~di seguito denominata S.U.L.~~) esistente. La superficie delle unità abitative ottenute deve essere computata a detrarre dalla S.U.L. massima ammissibile residenziale del Sistema in cui ricadono.
2. (stralciato)
3. (stralciato)
4. (stralciato)
5. (stralciato)

### Art. 139. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

1. Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modificano le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.
2. Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nel territorio agricolo.

### Art. 140. Mutamenti di destinazione senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sottoposti a Segnalazione certificata di inizio attività qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali o secondarie indicate all'art. 59 L.R. 1/2005 e s.m.i..

### Art. 141. Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso.

1. (stralciato)
2. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nel tessuto di appartenenza.
3. Non è consentito il mutamento di destinazione, connesso o non connesso ad interventi edilizi, quando la presente disciplina richieda l'adeguamento degli standard urbanistici o la dotazione di spazi di relazione da reperire. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso potrà essere eseguito contestualmente agli adeguamenti richiesti degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.
4. Restano esclusi dall'applicazione del comma precedente i cambi di destinazione d'uso, di unità immobiliari poste al piano terreno, al fine dell'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, per i quali risulta consentita la monetizzazione delle dotazioni degli spazi pubblici e di relazione, se non direttamente realizzabili nelle immediate pertinenze dell'attività commerciale stessa, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nel tessuto di appartenenza o in quelli limitrofi.
5. (stralciato)

**Art. 142. Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito**

1. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, tra funzioni ricomprese all'interno delle medesime categorie funzionali principali.
2. Sono altresì gratuiti i mutamenti della destinazione d'uso da altra categoria di funzione verso la destinazione agricola.

**Art. 143. Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso**

1. Per quanto concerne le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, limitatamente alle destinazioni d'uso riportate al comma 6 dell'art. 27 si rinvia alle quantità minime già evidenziate nello stesso articolo;
2. L'apertura di nuove "medie strutture di vendita", o "grandi strutture di vendita" in locali esistenti, di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita se si possono garantire spazi da destinare a parcheggi per la sosta stanziale nel rispetto delle quantità minime previste dalla normativa nazionale, per i parcheggi di relazione stanziali e regionale per i parcheggi di relazione;
3. Le dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione per il cambiamento della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento delle dotazioni a parcheggio richieste, non devono essere inferiori a:

FUNZIONI	PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE
- Esercizi di Vicinato	1,0 mq / 1 mq di Sv
- Medie strutture di vendita	1,5 mq / 1 mq di Sv

Per la categoria di "Medie strutture di vendita" in aggiunta alla quantità di cui sopra sono previsti ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc. ). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza. Il R.U. può prevedere deroghe per edifici esistenti ricadenti in ambiti specifici.

FUNZIONI	PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE
- Grandi Strutture di vendita	2,0 mq / 1 mq di Sv

Per la categoria di "Grande struttura di vendita" in aggiunta alle quantità di cui sopra sono previsti ulteriori parcheggi nella misura minima di 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc. ). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza.

Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando lo somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

4. Per i mutamenti di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di nuovi parcheggi, o la loro monetizzazione nei casi indicati dall'art. 154 comma 4 delle presenti norme, quando il

nuovo uso comporti una quantità di parcheggi, calcolata con i parametri sopra indicati, superiore di almeno 1 posti auto (circa mq. 12,5), rispetto alla destinazione d'uso originaria.

5. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, ove risultino convenientemente funzionali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.
6. Le aree per gli standard di cui al presente articolo, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzate preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito del tessuto di appartenenza dell'intervento.
7. Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l'idoneità all'uso cui sono destinati.

## **PARTE V – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

## TITOLO I - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

### Art. 144. Fattibilità aspetti geomorfologici

1. **Fattibilità geomorfologica n.f.** in situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata G4 gli S.U. non possono contenere le previsioni di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture senza la preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza con le seguenti modalità: sulla base di studi geologici e geognostici, di collaudo delle opere di consolidamento, degli esiti positivi del monitoraggio post operam per un congruo intervallo di tempo, di certificazione del perimetro delle aree messe in sicurezza. La sola previsione è quindi non fattibile: **n.f.**

**Fattibilità geomorfologica Fg4:** non ci sono previsioni ricadenti in questa classe.

**Fattibilità geomorfologica Fg3** in situazioni di norma ricadenti in pericolosità geomorfologica elevata G3, ma anche G2 per interventi impegnativi:

l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture contenuti negli S.U. è subordinata, sia nella fase attuativa che di intervento diretto, alla verifica delle effettive condizioni di stabilità nello stato di fatto e di progetto da conseguire con gli obbligatorî **approfondimenti** geologici e geognostici. tali approfondimenti dovranno comportare indagini geognostiche e geofisiche ai sensi della DGR 36/R/ 2009 e sui versanti verifiche di stabilità. Possono essere attuati quegli interventi per i quali si dimostri che non determinano condizioni di instabilità sia locali che nell'area circostante d'influenza. Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento di rilascio di permesso dell'attività edilizia.

Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi alle condizioni di cui all'art.14.8. delle NTA del Bacino Ombrone.

**Fattibilità geomorfologica Fg2** in situazioni di pericolosità geomorfologica media G2 si prescrivono a livello edificatorio indagini geognostiche commisurate all'entità dell'intervento.

**Fattibilità geomorfologica Fg1** in situazioni di pericolosità geomorfologia bassa G1 possono non essere dettate prescrizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

### Art. 145. Fattibilità aspetti idraulici

1. **Fattibilità idraulica n.f.:** in situazioni di pericolosità idraulica molto elevata I4.

La previsione di interventi di nuova edificazione o infrastrutture è subordinata alla dimostrazione del rispetto di condizioni di sicurezza ovvero alla previsione prescrittiva di opere per la preventiva o contestuale messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno Tr200 anni, senza aumentare il livello di rischio in altre aree; fino alla realizzazione di studi idraulici e progettazione di tali opere, definite in fase di RU e successive Varianti, la previsione urbanistica risulta non fattibile (**n.f.**)

- Sono ammesse le opere e gli interventi di cui alla L.R.21/12
- Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi ai sensi del punto 10 dell'art.5 delle NTA del Piano di Bacino Ombrone;
- Sono consentiti solo interventi previsti al paragrafo 3.2.2.1 lettera m dell'allegato al 53/R.

**Fattibilità idraulica Fi4:** in situazioni di pericolosità idraulica elevata I3 l'intervento è subordinato alla realizzazione degli interventi prescritti di opere idrauliche per la messa in sicurezza, definite in fase di RU e successive Varianti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è subordinata al collaudo di dette opere e certificazione di avvenuta messa in sicurezza rispetto a Tr 200.

Nel tessuto insediativo esistente, ricadente nel bacino Arno, per gli interventi di nuova edificazione la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr200 anni può essere conseguita con adeguati sistemi



costruttivi di autosicurezza a condizione che sia conseguita l'eliminazione di pericolo per persone e beni e che non si determini aumento di pericolosità in altre aree.

All'interno del perimetro dei centri abitati, nel territorio del bacino Arno, non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le reti viarie, purchè sia assicurata la trasparenza idraulica, e per i parcheggi a raso inferiori a mq 500.

**Fattibilità idraulica Fi3** Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree PIE sono consentiti gli interventi di cui al punto 10 dell'art.6 delle NTA del Piano di Bacino Ombrone. oltre a quelli previsti al paragrafo 3.2.2.1 lettera m del 53/R

**Fattibilità idraulica Fi2** Possono non essere date particolari prescrizioni salvo che per il mantenimento dell'efficienza del reticolo idrologico.

**Fattibilità idraulica Fi1** corrispondente a situazioni di pericolosità idraulica bassa corrispondenti a terreni collinari e/o bene drenati. Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**Art. 146. Fattibilità aspetti sismici**

**La fattibilità sismica** fa riferimento alle previsioni ricadenti nelle aree di maggior concentrazione di insediamenti e infrastrutture oggetto degli studi di Microzonazione; vi sono contenute le condizioni di attuazione attraverso la programmazione delle indagini in fase di strumento attuativo o di progetti edilizi con la seguente articolazione:

1. **Fattibilità sismica Fs4** nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi si prescrivono le indagini di tabella A per la definizione dell'azione sismica oltre a quelle previste per la fattibilità geomorfologia Fg4. In detta classe sono compresi anche i fenomeni di liquefazione al momento non individuati nel territorio.

**Fattibilità sismica Fs3** nei casi individuati con pericolosità sismica S3 negli studi di microzonazione si prescrivono in sede di piano attuativo e progetto edilizio le indagini della Tabella A con riferimento alle varie tipologie di fattori locali.

**Fattibilità sismica Fs2 e Fs1** dove sono richieste in fase di progetto le indagini previste dalla DGR 36/R/2009 .

**TABELLA A**

Pericolosità sismica	Prescrizioni di fattibilità
<u>Pericolosità sismica locale molto elevata</u> S4 per frane attive S4 per liquefazione	-indagini geofisiche e geotecniche -indagini geognostiche e geotecniche
<u>Pericolosità sismica elevata</u> S3 per frane quiescenti o potenziali S3 in terreni con caratteristiche scadenti S3 per amplificazione strutturale (bordi fondovalle o di raccordo con il versante, contatti litotipi diversi, contatti tettonici) S3 per amplificazione stratigrafica (coltri detritiche o alluvionali su substrato roccioso)	-indagini geofisiche e geotecniche -indagini geognostiche e geotecniche -indagini geofisiche -indagini geofisiche e geotecniche
<u>Pericolosità sismica medio bassa S2, S1</u>	-possono essere indicate specifiche prescrizioni di distanza di sicurezza dal bordo di scarpata

Per la parte di territorio aperto l'attribuzione della pericolosità sismica si definisce mediante i criteri della tabella A.

**Art. 147. Aspetti idrogeologici e vulnerabilità degli acquiferi**

1. Per tutti gli interventi ricadenti nell'U.T.O.E. 1, 2 non si riscontrano problematiche legate a utilizzi pubblici della risorsa idrica. Si dovrà applicare per ciascun progetto la seguente prescrizione generale:
  - In fase di cantiere tutte le operazioni dovranno essere accompagnate da misure di prevenzione nei confronti di inquinanti accidentali sul suolo e in scavi aperti definite sulla base di specifica relazione idrogeologica facente riferimento alle carte di vulnerabilità del Piano Strutturale.
  - Facendo riferimento all'elaborato prescrittivo del PTCP Siena per determinare la fattibilità delle opere di scavo connesse con interventi ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 del PTC dovrà essere prodotta specifica relazione idrogeologica contenente le informazioni piezometriche necessarie alla stima della soggiacenza minima annua della falda. Per interventi ricadenti su terreni in pendenza la quota di riferimento del piano campagna è quella corrispondente al piano terra del progetto. In ogni situazione sono esclusi gli spessori della parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto.
  - Anche nelle aree attualmente non classificate sensibili nel PTCP Siena in fase di progetto si dovrà allegare una valutazione di conferma di esclusione.

La cartografia delle "Aree sensibili" del PTC della provincia di Siena perimetra all'interno delle UTOE d'intervento alcune **aree di classe 2** localizzate sui crinali, che geologicamente corrispondono a coperture detritiche e colluviali delle quali le indagini tuttavia hanno accertato lo scarso spessore riferibili alla parte superficiale di copertura della roccia in posto e/o a riporti.

L'individuazione nelle aree alluvionali dei fondivalle dei torrenti Pesa ed Arbia delle aree sensibili di classe 2 corrisponde ad acquiferi alluvionali ed ai criteri di tutela delle risorse contenuti anche nelle prescrizioni del Piano Strutturale a difesa degli acquiferi che mantengono la loro validità.

2. In riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento per tutti gli interventi nel territorio comunale si prescrive l'ottemperanza alla specifica normativa di settore, tra cui il D.P.G.R.T 76/R/2012.
3. Gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto devono ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003.
4. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (di cui alle cartografie allegate al Rapporto Ambientale) è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.
5. Nelle aree sensibili del PTCP 2010, riportate nella tavola GEO05N e GEO05S deve essere rispettata la specifica normativa di cui agli artt. 10.1.2 per le aree in classe 1 e art. 10.1.3 per le aree in classe 2 del PTCP 2010. Nelle aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano si applicano le norme di cui all'art. 10.1.2 del PTCP 2010.

**Art. 148. Fattibilità per gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente**

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non localizzabili puntualmente, sulla base della pericolosità si attribuiscono le classi di fattibilità ricavate dalla tabella seguente:

**TABELLA B**

**FATTIBILITA' IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI  
SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Interventi sul patrimonio esistente	Pericolosità idraulica			Pericolosità geomorfologica			
	I1	I2	I3/I4	G1	G2	G3	G4
	FATTIBILITA' IDRAULICA			FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA			
Manutenzione; restauro e risanamento conservativo; addizione volumi tecnici e per funzioni igienico-sanitarie; demolizione senza ricostruzione.	1	1	2	1	1	1	2
Ristrutturazione edilizia; interventi senza ampliamenti planimetrici	1	1	2	1	1	2	3
Sopraelevazioni	1	1	3*	1	1	3	n.f.
In <b>territorio agricolo</b> ampliamenti fino a mq 50 in sicurezza idraulica	1	1	3*	1	1	3	n.f.

\*gli interventi sono ammissibili nel rispetto del punto m paragrafo 3.2.2.1 della DGR 53/R/2011

Ampliamenti planimetrici con SUL massima mq 200; cambio di destinazione di singoli edifici in residenziale; demolizione e ricostruzione	1	2	n.f.	1	2	3	n.f.
Ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione di lotti singoli con SUL massima di mq 200	1	2	n.f.	1	2	3	n.f.
Interventi comportanti volumi e parcheggi interrati	2	2	n.f.	2	3	3	n.f.
Attrezzature di campeggio; piscine e campi da tennis che comportino sbancamenti superiori m 2.0 di altezza	1	2	n.f.	2	3	3	n.f.
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	2	2	n.f.	2	2	3	n.f.
Parcheggi di superficie e opere non comportanti volumi edilizi	1	2	n.f.	1	1	3	n.f.

**n.f.:** non fattibili : lo studio e la definizione delle opere di messa in sicurezza deve avvenire mediante Variante Urbanistica sulla base di studi idrologico idraulici.

**TABELLA C**  
**FATTIBILITA' SISMICA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI**  
**SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Interventi sul patrimonio edilizio	Pericolosità sismica			
	S1	S2	S3	S4
	FATTIBILITA' SISMICA			
Manutenzione; restauro e risanamento conservativo; addizione volumi tecnici e per funzioni igienico-sanitarie ; demolizione senza ricostruzione.	1	1	2	3
Ristrutturazione edilizia con interventi senza ampliamenti planimetrici, sopraelevazioni	1	2	2	3

Ampliamenti planimetrici; cambio di destinazione in residenziale; demolizione e ricostruzione	1	2	3	n.f.
Ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione di lotti singoli	1	2	3	n.f.
Interventi comportanti volumi e parcheggi interrati	1	1	3	n.f.
Attrezzature di campeggio; piscine e campi da tennis	1	2	2	n.f.
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendenti parcheggi pertinenziali di superficie	1	2	2	n.f.

*n.f.: non fattibili*

**Art. 149. Disciplina attività estrattive**

1. Il R.U. recepisce le localizzazioni delle attività estrattive in riferimento agli elaborati P.A.E.R.P. “Carta delle risorse e dei giacimenti” e “Carta delle prescrizioni localizzative” ai fini dell’adeguamento al Piano provinciale. Tali aree sono individuate, nelle tavv. PR02N e PR02S su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Nel territorio comunale è attiva una cava di argille in località Caparsa per la produzione del cotto nella fornace di Campassole; non sono presenti cave dismesse o cave di pianura. Il complesso estrattivo è compreso nell’area di localizzazione del P.A.E.R.P..

Verifiche nell’area di localizzazione:

- non sussistono interferenze con le aree di pericolosità geomorfologica e idraulica del P.A.I. bacino dell’Arno;
- non c’è incompatibilità con i criteri del D.P.G.R. 53/R/2011 (pericolosità idraulica);
- non c’è incompatibilità con i criteri del D.P.G.R. 10/R/2007;
- non ci sono interferenze con aree di tutela delle risorse termali (art. 32, L.R. 86/1994);
- non ci sono interferenze con i Piani operativi dell’art. 2 ,L.R. 29/2007.

Indicazioni e prescrizioni di dettaglio relativi a piani di coltivazione per le cave nell’area di localizzazione:

- a. i materiali di scoperchiamento, suolo e sterile, saranno conservati all’interno del complesso estrattivo per il riutilizzo in fase di ripristino. In caso di stoccaggio per tempi superiori ad 1 anno si dovrà provvedere ad inerbimento per evitare il dilavamento delle acque superficiali;
- b. la tecnica di escavazione, di norma con splateamento dall’Alto e gradonamento, non comporta impiego di esplosivi;
- c. la cava in attività, di ridotte dimensioni, non è posta in vicinanza di zone archeologiche D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- d. è ammesso l’esercizio delle attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi provenienti da attività di costruzione e demolizione;
- e. dagli accertamenti risulta che l’area non è localizzata all’interno di aree di classe 1, maggiore sensibilità, del P.T.C.P. ed è situata in terreni collinari non di pianura;
- f. a garanzia della stabilità morfologica, nel recupero finale in alternativa al modello “fronte unico inclinato” è ammessa la realizzazione di 1-2 gradoni, purchè motivata con apposita relazione tecnica. I gradoni saranno impostati nella roccia in posto, con uso di terre di riporto unicamente per l’attecchimento della vegetazione;
- g. gli scavi dovranno tutelare l’eventuale risorsa idrica; la composizione argillosa del giacimento esclude interferenze idrogeologiche.

Adeguamento dello S.U. comunale: l’adeguamento al P.A.E.R.P. è contestuale all’adozione del Regolamento urbanistico.

## PARTE VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

## TITOLO I - NORME TRANSITORIE

### Art. 150. Procedimenti in itinere

1. I Comuni di Radda in Chianti, Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti e Castelnuovo Berardenga hanno avviato il procedimento per l'elaborazione congiunta del Regolamento edilizio intercomunale: le previsioni del Regolamento edilizio, allorché approvate, prevarranno - se contrastanti - rispetto alle definizioni di cui alle presenti norme.

### Art. 151. Pratiche edilizie in itinere

1. L'Amm./ne Comunale sospende ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - ivi comprese quelli derivanti dal rilascio dei titoli abilitativi relativi alla L.R. 24/2009 - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato.

Le misure di salvaguardia di cui al comma precedente non si applica a:

- a. concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati;
- b. segnalazioni certificate di inizio attività, complete dei pareri, autorizzazioni, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico siano state presentate al protocollo generale;
- c. ai titoli abilitativi derivanti dall'attuazione dei P.A.P.M.A.A. approvati antecedentemente la data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

### Art. 152. Aree sottoposte a Piani Attuativi già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 2 - le previsioni dei Piani Attuativi approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C., con interventi già realizzati, in corso o in via di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. A seguito dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti complessi di programmazione attuativa approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.
2. Sono recepite e riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni, le previsioni della previgente strumentazione urbanistica riferite ai Piani Attuativi valutati e fatti salvi dal Piano Strutturale e non adottati al momento dell'adozione del R.U.. Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. La disciplina riferita a ciascuna delle aree di completamento o di recupero è contenuta nelle rispettive 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero' di cui all'allegato PR05.
3. Fermo restando quanto specificato ai commi 1 e 2, le previsioni degli altri Piani attuativi approvati e/o variati in data antecedente all'approvazione del previgente P.R.G.C. ed ancora vigenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico sono confermate per le sole parti attuate.



Nelle aree in cui tali strumenti urbanistici di dettaglio non hanno trovato attuazione si applicano direttamente le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

**Art. 153. Attività agricole esistenti nelle aree urbane**

1. Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico nelle aree urbane di cui all'art. 75 delle presenti norme.
2. Indipendentemente dai termini temporali stabiliti dal successivo comma 3, nelle aree di cui agli artt. 87, 92 e 99 nonché nelle aree previste dalle schede normative quali aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico la permanenza delle eventuali attività agricole esistenti è consentita solo fino all'attuazione delle previsioni urbanistiche ivi localizzate.
3. Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 2, nelle aree urbane è consentita la permanenza delle attività agricole aziendali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Per tali attività non è consentita la realizzazione o l'installazione di annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia fatto salvo quanto previsto dagli art. 89 e 90 per le aree disciplinate da tali norme. E' tuttavia consentito il mantenimento e l'utilizzo di eventuali annessi agricoli stabili e serre fisse esistenti legittimati da titoli abilitativi di natura edilizia, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale.

## TITOLO II - SALVAGUARDIE E NORME FINALI

### Art. 154. Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"

1. L'area interessata dalle previsioni del vigente "*Piano comunale di protezione civile*" recepite dal Regolamento Urbanistico è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02N, PR02S, PR03a e PR03b su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Tale area deve essere mantenuta permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
2. Salvo diverse disposizioni del piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Regolamento Urbanistico, a condizione che non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "*Piano comunale di protezione civile*".

### Art. 155. Barriere architettoniche

1. Alle presenti norme è allegato il "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" (Allegato A) inerente la rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche presenti in ambito urbano e sugli adeguamenti tecnici per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni.
2. Il censimento comprende l'analisi degli spazi pubblici ed una planimetria con l'individuazione delle zone della città da rendere accessibili attraverso la realizzazione di rampe dotate di pavimentazioni tattili Loges o altro.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi saranno definiti nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche.
5. I contenuti dell'Allegato A - "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche.

### Art. 156. Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante

1. L'installazione di circhi equestri e/o di strutture per spettacoli viaggianti e attività di divertimento e simili è consentita, nel rispetto delle vigenti norme in materia, esclusivamente su aree di proprietà comunale, ricadenti nelle aree per servizi pubblici e di interesse comune di cui all'art. 87 delle presenti norme.
2. La localizzazione delle suddette installazioni non deve risultare in contrasto con le norme regolamentari comunali, nonché con le specifiche disposizioni contenute nel vigente "Piano comunale di classificazione acustica".

3. L'Amm./ne Comunale può comunque negare l'autorizzazione all'installazione ove l'area prescelta non sia dotata di idonea accessibilità veicolare e/o di adeguati spazi di parcheggio in loco o nelle immediate vicinanze.
4. L'installazione non può protrarsi oltre il termine temporale assegnato dall'Amm./ne Comunale per lo svolgimento delle manifestazioni.

**Art. 157. Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico**

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione (ivi comprese le 'Schede descrittive delle aree di completamento e di recupero' di cui all'Allegato PR05), gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente Regolamento Urbanistico, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
2. Le limitazioni di cui al precedente comma 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

**Art. 158. Osservatorio dell'attività urbanistico edilizia**

1. L'Amministrazione comunale a decorrere dall'approvazione del R.U. provvede a nominare una commissione composta da rappresentanti dei settori dell'Amministrazione stessa attinenti urbanistica, lavori pubblici, agricoltura e ambiente unitamente a esponenti degli attori delle trasformazioni urbanistico edilizie provenienti dall'imprenditoria edile, dalla cooperazione e dall'associazionismo, al fine di valutare l'andamento delle trasformazioni medesime in rapporto alla domanda con particolare riferimento all'edilizia residenziale e alla quota di E.R.S. nelle forme previste. L'Osservatorio così costituito provvede a redigere entro il mese di giugno un rapporto con cadenza annuale da trasmettere alla Amministrazione stessa e per conoscenza a Provincia e Regione. L'adozione di eventuali varianti al R.U. dovrà fare riferimento ai contenuti del rapporto.

**Art. 159. Edifici non schedati – proposta di classificazione**

1. Il proprietario di edifici legittimi esistenti che non risultano censiti all'interno della schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato QC03 ai sensi dell'art. 86 delle presenti norme, può produrre una scheda conforme a quella tipo allegata all'elaborato PR06 contenente una proposta di classificazione dell'edificio, che sarà valutata con procedura analoga alle richieste di cambiamento di classificazione di cui all'art. 79, comma 11.

**Art. 160. Monitoraggio**

1. Il Comune, mediante le proprie strutture tecniche e con l'ausilio dell'Osservatorio di cui all'art. 158, provvede al monitoraggio del Regolamento Urbanistico al fine di:
  - verificare lo stato della progettazione ed attuazione degli interventi pubblici e privati negli ambiti strategici di completamento, recupero, riqualificazione e ripristino comunque denominati;
  - programmare e selezionare gli interventi pubblici nel tempo e precisare le risorse economiche per la relativa realizzazione;
  - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto quantificando le quantità di S.U.L. derivanti da deruralizzazioni nonché

dalla ricostruzione degli edifici diruti di cui all'art. 50 in quanto determinano prelievo dalle quantità massime assegnate;

- aggiornare, con le modalità di cui all'art. 2, comma 10, il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute.

**Art. 161. Disciplina transitoria nelle more di approvazione Programma comunale degli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi**

1. Nelle more di approvazione del Programma comunale di cui all'art. 11 l.r. 6 ottobre 2011, n. 49, la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni è disciplinata dallo specifico Piano di settore denominato "Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni" approvato con DCC n. 37/2003. In ogni caso, nelle more di approvazione del Programma comunale di cui all'art. 11 l.r. 6 ottobre 2011, n. 49, non è consentita l'installazione di impianti all'interno delle seguenti aree:
  - nelle aree adiacenti a scuole, ospedali, case di cura strutture di accoglienza sociale ed edifici pubblici per un raggio di almeno 200 mt.;
  - nel tessuto storico;
  - sugli edifici di classe 1, 2 e 3.
2. Nelle more di approvazione del Programma comunale di cui all'art. 11 l.r. 6 ottobre 2011, n. 49, non è altresì consentita la realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione all'interno delle seguenti aree di invarianza paesaggistico ambientale, così come perimetrare negli elaborati cartografici PR01aN, PR01aS, PR01bN, PR01bS su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in un raggio di ml. 100 misurati a partire dal relativo perimetro:
  - edifici e beni storico – architettonici e il patrimonio edilizio presente al 1954;
  - infrastrutturazione ecologica;
  - siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità;
  - in adiacenza o in prossimità di aree con sistemazioni agrarie storiche e di filari alberati individuati quali sistemi di invarianza paesaggistico ambientale.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la progettazione di interventi urbanistico - edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è in ogni caso subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

**Art. 162. Sospensione degli interventi una tantum sulle strutture turistico – ricettive**

1. L'efficacia delle previsioni di cui al precedente art. 131, comma 3, 4 5 e 6, ove dall'intervento consegua incremento del numero dei posti letto, è sospensivamente condizionata all'approvazione di apposita variante al vigente Piano strutturale.
2. Sino alla approvazione della variante di cui al comma 1, non possono essere adottati titoli abilitativi, comunque denominati, agli interventi di cui all'art. 131, comma 3, 4, 5 e 6, ove comportanti incremento del numero dei posti letto.
3. Recepimento normativa del PAI Ombrone e PAI Arno

**Art. 163. Recepimento normativa del PAI Ombrone e PAI Arno**

1. Sono recepite integralmente le norme del PAI Ombrone e PAI Arno.

**Art. 164. Recepimento normativa dell'art. 36, commi 3, 4 e 5 del P.I.T.**

1. Ai sensi dell'art. 36, commi 3, 4 e 5 del P.I.T. il presente atto di governo del territorio non consente, in ogni caso, nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, individuati dal quadro conoscitivo del P.I.T. adottato con D.G.R. n. 32 del 16/06/2009.
2. Sono fatte salve le eccezioni di cui all'art. 36, commi 4 e 5 del medesimo P.I.T.
3. Eventuali modifiche della disciplina regionale attualmente nell'art. 36, commi 3, 4 e 5 del P.I.T. saranno recepite automaticamente senza necessita di apposita variante al presente R.U..