



# RU

# COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## SINDACO

Dott. Mauro Amerighi

## ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Sergio Chienni

## DIRIGENTE AREA SERVIZI AL TERRITORIO

Dott. Matteo Billi

## RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Barucci

## IL GARANTE PER L'INFORMAZIONE

Geom. Monica Brandi

## PROGETTISTI

Arch. Giancarlo Barucci

Arch. Francesca Bucci

Arch. Edi Cardi

Arch. Laura Magni

Arch. Annalisa Pontenani

## COLLABORATORI

Geom. Monica Brandi

Geom. Sonia Nonecchini

## STUDI GEOLOGICI

GeoEco Progetti Firenze

Dott. Geol. Prof. Eros Aiello

## STUDI IDROLOGICI IDRAULICI

Studio Sorgente Ingegneria

Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

# DICIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E SCHEDE DI FATTIBILITA'

Elaborato approvato con D.C.C. n.26/2014

Modificato con D.C.C. n.49/2018, D.C.C. n.61/2018, D.C.C. n.59/2019, D.C.C. n.71/2019, D.C.C. n.74/2019, D.C.C. n.32/2021, D.C.C. n.70/2021, D.C.C. n.69/2022



## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 - CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	5
ART. 2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	7
ART. 3 - DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	10
ART. 4 - POTERI DI DEROGA .....	11
ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	12
ART. 6 - SALVAGUARDIE .....	15
ART. 7 - NORME TRANSITORIE .....	16
TITOLO II – DISPOSIZIONI ASSETTI INSEDIATIVI	17
ART. 8 - DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI .....	17
ART. 9 - DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI .....	21
ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	25
ART. 11 - OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA URBANISTICO - EDILIZIA.....	34
ART. 12 - LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE .....	37
ART. 13 - DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI .....	38
ART. 14 - DISPOSIZIONI PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI.....	43
TITOLO III - DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO	46
ART. 15 - LE ZONE A MATRICE STORICA - ZONE “A” .....	46
ART. 16 - SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “A” .....	47
ART. 17 - SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “AR <sub>0</sub> ” .....	52
ART. 18 - SOTTOZONE A MATRICE STORICA “AR” .....	53
ART. 19 - LE ZONE DI SATURAZIONE - ZONE “B” .....	55
ART. 20 - LE SOTTOZONE “B <sub>0</sub> ” .....	57
ART. 21 - LE SOTTOZONE “B <sub>1</sub> ” .....	58
ART. 22 - LE SOTTOZONE “B <sub>2</sub> ” .....	60
ART. 23 - LE SOTTOZONE “B <sub>3</sub> ” .....	62
ART. 24 - LE SOTTOZONE “B <sub>4</sub> ” .....	64
ART. 25 - LE SOTTOZONE “B <sub>5</sub> ” .....	65
ART. 26 - LE SOTTOZONE “B <sub>6</sub> ” .....	67
ART. 27 - LE SOTTOZONE “B <sub>7</sub> ” .....	69
ART. 28 - LE SOTTOZONE “B <sub>8</sub> ” .....	71
ART. 29 - LE SOTTOZONE “B <sub>9</sub> ” .....	73
ART. 30 - LE SOTTOZONE “B <sub>C</sub> ” - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO URBANO.....	75
ART. 32 - LE SOTTOZONE “C <sub>0</sub> ” .....	79
ART. 33 - LE SOTTOZONE “C” - AREE DI TRASFORMAZIONE .....	80
ART. 34 - CONFERMA DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO .....	81
ART. 35 - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - ZONE “D” .....	82
ART. 36 - LE SOTTOZONE “D <sub>0</sub> ” .....	85
ART. 37 - LE SOTTOZONE “D <sub>1</sub> ” .....	86
ART. 38 - LE SOTTOZONE “D <sub>2</sub> ” .....	87
ART. 39 - LE SOTTOZONE “D <sub>3</sub> ” .....	89
ART. 40 - LE SOTTOZONE “D <sub>4</sub> ” .....	90
ART. 41 - LE SOTTOZONE “D <sub>5</sub> ” .....	91
ART. 42 - LE SOTTOZONE “D <sub>R</sub> ” - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO VALVIGNA – AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE .....	93
ART. 43 - LE SOTTOZONE “D <sub>C</sub> ” - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO.....	96
TITOLO IV - DISCIPLINA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	97



ART. 44 - IL TERRITORIO RURALE - ZONE "E" .....	97
ART. 45 - NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO RURALE .....	98
ART. 46 - SOTTOZONE "E <sub>1</sub> " - AREE DEGLI OLIVETI TERRAZZATI E CIGLIONATI LUNGO LA SETTEPONTI .....	113
ART. 47 - SOTTOZONE "E <sub>2</sub> " - IL FONDOVALLE LARGO DELLA VALLE DELL'ARNO .....	116
ART. 48 - SOTTOZONE "E <sub>3</sub> " - IL FONDOVALLE DEL CIUFFENNA PRESSO TERRANUOVA.....	117
ART. 49 - SOTTOZONE "E <sub>4</sub> " - IL FONDOVALLE DEL CIUFFENNA DALLA PENNA ALLA SETTEPONTI. ....	121
ART. 50 - SOTTOZONE "E <sub>5</sub> " - LE VALLI A BASSA ANTROPIZZAZIONE .....	125
ART. 51 - SOTTOZONE "E <sub>6</sub> " - I PIANI DEL FRONTE EST.....	129
ART. 52 - SOTTOZONE "E <sub>7</sub> " - I PIANALI DELLA SETTEPONTI .....	134
ART. 53 - SOTTOZONE "E <sub>8</sub> " - LE COLLINE DEL VALDARNO .....	138
ART. 54 - SOTTOZONE "E <sub>R</sub> " - AREE AGRICOLE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA.....	143
ART. 55 - SOTTOZONE DI TIPO "E <sub>RO</sub> ". .....	144
ART. 56 - SOTTOZONE DI TIPO "E <sub>R_XXX_N</sub> ". .....	145
ART. 57 - SOTTOZONE DI TIPO "E" SOGGETTE A PARTICOLARE NORMATIVA "E <sub>SN</sub> " .....	148
ART. 58 - INDIRIZZI CRITERI E PARAMETRI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI AZIENDALI PLURIANNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE.....	149
ART. 59 - NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO .....	153
ART. 60 - EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE RURALE .....	154
ART. 61 - AREE DI RISPETTO E TUTELA PAESAGGISTICA DELLE STRUTTURE URBANANE CENTRI ANTICHI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE .....	162
ART. 62 - AREE DI RISPETTO E TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI ANTICHI .....	163
ART. 63 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLA AREE DI FONDOVALLE DELL'ARNO E DEI FRONTI COLLINARI DALL'AUTOSTRADA DEL SOLE.....	164
ART. 64 - L'AREA DELLE BALZE .....	165
ART. 65 - L'AREA DELLA RISERVA NATURALE DELLA "VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA" .....	170
<b>TITOLO V - NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI</b> .....	<b>171</b>
ART. 66 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - ZONE "F" .....	171
ART. 67 - SOTTOZONE "F <sub>1</sub> " .....	172
ART. 68 - SOTTOZONE "F <sub>2</sub> " .....	174
ART. 69 - SOTTOZONE "F <sub>3</sub> " .....	176
ART. 70 - SOTTOZONE "F <sub>4</sub> " - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO .....	179
ART. 71 - SOTTOZONE "F <sub>T</sub> " - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO.....	182
ART. 72 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.....	186
ART. 73 - VERDE PUBBLICO .....	187
<b>TITOLO VI - NORME PARTICOLARI</b> .....	<b>188</b>
ART. 74 - ZONE "E <sub>9</sub> " - ZONE PERIURBANE.....	188
ART. 75 - VERDE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE.....	189
ART. 76 - VERDE PRIVATO .....	190
ART. 77 - ZONE DI RISPETTO STRADALE - CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' .....	191
ART. 78 - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE .....	193
ART. 79 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	194
ART. 80 - AREE DI RISPETTO FERROVIARIO, ELETTRODOTTI E GASDOTTI. ....	195
ART. 81 - AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA .....	196
ART. 82 - TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE.....	197
ART. 83 - AREA PER ESCAVAZIONI.....	198
ART. 84 - AREE DA ASSOGGETTARE A BONIFICA AMBIENTALE.....	205
ART. 85 - NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE, DEI CORSI D'ACQUA E PER LA DIFESA DAL RISCHIO IDRAULICO.....	206
ART.86 - INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP .....	208
ART. 87 - TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO. LA DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI. ....	209
ART. 88 - DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE .....	211
ART. 89 - AMBITI DA ASSOGGETTARE A PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA "PCRI" ..	212
ART. 90 - NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI .....	213
ART. 91 - NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA.....	214



ART. 92 - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE. ....	215
ART. 93 – AREE PERCORSE DAL FUOCO.....	216
ART. 94 – GEOTOPI.....	217
ART. 95 – AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	218
ART. 96 – DISCIPLINA DELL'AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO INTERCOMUNALE IN LOCALITÀ "BORRO-MONTICELLO" .....	219



Note:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE approvate con variante RU00 GENERALE Deliberazione Consiglio Comunale **n.26 DEL 09-04-2014**, adeguate alle seguenti varianti:

n° variante	Approvata con Deliberazione Consiglio Comunale	Contenuto modifica
RU_01 <sup>(*01)</sup>	DCC n. 69 del 28-10-2014	inserimento ART. 96 – DISCIPLINA DELL’AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO INTERCOMUNALE IN LOCALITÀ “BORRO-MONTICELLO” - disciplina dell’ambito unitario di intervento intercomunale in località “Borro-Monticello”
RU_02	DCC n. 77 del 19-12-2015	Adeguamento generale delle NTA alla L.R.65/2014
RU_03 <sup>(*03)</sup>	DCC n. 53 del 30-09-2015	Modifica art.70 - <b>Zona F4<sub>TER_01</sub></b> <sup>(*03)</sup> <sup>(*14)</sup>
RU_04 <sup>(*04)</sup>	DCC n. 59 del 27-10-2015	Modifica ART. 81 - AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA
RU_05 <sup>(*05)</sup>	DCC n.47 del 29-09-2016 Efficace dal B.U.R.T. n.4 del 25-01-2017	Integrazione ART. 20 - LE SOTTOZONE “B0”
RU_09 <sup>(*09)</sup>	DCC n.49 del 26.09.2018 Efficace B.U.R.T. n. 47 del 21.11.2018	Modifica ART. 75 – VERDE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE in seguito ad approvazione progetto “Variante nord-ovest Capoluogo”
RU_10 <sup>(*10)</sup>	DCC n. 59 del 25.07.2019 Efficace da B.U.R.T. n. 33 del 14.08.2019	Modifica alla disciplina delle zone delle attività produttive. Artt. 35-37-40-41-43
RU_14 <sup>(*14)</sup>	DCC n. 8 del 03.02.2021 Efficace dal B.U.R.T. n.17 del 28-04-2021	Modifica art. 70 – <b>Zona F4<sub>TER_01</sub></b> <sup>(*03)</sup> <sup>(*14)</sup>
RU_art.21 <sup>(*15)</sup>	DCC n. 11 del 28.02.2022 Efficace dal B.U.R.T. n.16 del 20-04-2022	Aggiornamento del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale costituente quadro conoscitivo del vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 21 della L.R.T. 65/2014 – art. 71 – zona FT_CAM_01
RU_18	D.C.C. n.69 del 17.11.2022 Efficace dal BURT n.4 del 25.01.2023	Modifica art. 69 - <b>Zona F3_TER_07</b> <sup>Errore</sup> . L'origine riferimento non è stata trovata.



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

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.

Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il regolamento urbanistico dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento; motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana.

**La disciplina di cui alla precedente lettera a)** individua e definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende 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 la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard;
- la disciplina del territorio rurale;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

**La disciplina di cui alla precedente lettera b)** individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;



- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la disciplina della perequazione.

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

**ART. 2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

<b>RELAZIONI</b>	
Relazione tecnica generale	
Normativa tecnica di attuazione	

<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>	
Rapporto Ambientale	
Sintesi non Tecnica	
Dichiarazione di Sintesi	

<b>Disciplina del patrimonio edilizio esistente di valore storico</b>	
Relazione – Disciplina integrativa delle N.T.A	
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. I. (dalla n. 1 alla n. 43)	Totale n.30 schede: schede n.1-4-6-7-8-9-10-12-13-14-16-17-18-20-21-23-24-25-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-43.
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. II. (dalla n. 45 alla n. 107)	Totale n. 41 schede. Schede n.45-46-48-49-50-51-52-53-54-55-61-62-63-65-68-70-71-72-74-75-76-78-79-82-91-94-97-100-102-104-106-107.
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. III. (dalla n. 108 alla n. 170)	Totale n. 31 schede. Schede n.108-111-112-113-115-117-118-120-121-126-129-131-133-134-135-136-137-145-147-148-150-152-155-158-161-163-165-166-168-169-170
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. IV (dalla n. 171 alla n. 237)	Totale n. 32 schede. Schede n.171-173-176-178-182-184-186-190-191-192-194-201-203-205-207-209-212-213-214-217-218-219-220-224-229-230-231-232-233-235-236-237
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. V (dalla n. 244 alla n. 294)	Totale n. 31 schede. Schede n. 244-245-248-250-252-253-255-256-260-262-263-264-267-270-271-272-274-275-276-279-280-281-283-285-286-287-288-289-290-291-294.
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. VI (dalla n. 297 alla n. 362)	Totale n. 33 schede. Schede n. 297-298-299-302-304-305-306-307-308-311-312-316-317-324-326-328-329-330-332-340-341-343-344-348-350-351-352-353-354-357-360-361-362-

<b>Quadro Conoscitivo del Patrimonio Edilizio Recente ai sensi della L.R. 1/2005 art.55, comma 2 lettera a.</b>	
Relazione Quadro Conoscitivo del Patrimonio Edilizio Recente	

<b>Vincoli</b>	
Vincoli Tavola scala 1:10.000	TAV.01, TAV.02,

<b>La disciplina del suolo scala</b>	
Elaborati grafici scala 1:2.000 – copertura dell'intero territorio comunale	TAV.01, TAV.02 PIANTRAVIGNE - PERSIGNANO, TAV.03, TAV.04 SANTA MARIA, TAV.05 VILLE, TAV.06, TAV.07 MONTEMARCIANO, TAV.08 VILLE MADRIGALE, TAV.09 VILLE, TAV.10,





	TAV.11 PENNA, TAV.12, TAV.13, TAV.14, TAV.15 CASELLO NORD, TAV.16 TERRANUOVA NORD, TAV.17, TAV.18 CICOGNA NORD, TAV.19 TRAIANA, TAV.20, TAV.21 CASELLO SUD, TAV.22 TERRANUOVA SUD, TAV.23, TAV.24 CICOGNA SUD, TAV.25, TAV.26 CAMPOGIALLI, TAV.27, TAV.28 VALVIGNA OVEST, TAV.29 VALVIGNA EST, TAV.30 MONTICELLO, TAV.31, TAV.32, TAV.33, TAV.34, TAV.35, TAV.36.
--	--

<b>La disciplina della perequazione</b>	
<b>Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti</b>	
UTOE.01 – TERRANUOVA - Capoluogo	Schede
UTOE.02 – LA PENNA - La Penna	Schede
UTOE.03 – IL CASELLO - Poggilupi	Schede
UTOE.04 – VALVIGNA - Valvigna - Podere Bacchi	Schede
UTOE.05 – LE VILLE - Le Ville	Schede
UTOE.06 – SETTEPONTI EST - Traiana - Campogialli	Schede
UTOE.07 – SANTA MARIA - Santa Maria - Riofi	-
UTOE.08 – ASCIONE - Cicogna - Tasso	Schede
UTOE.09 – SETTEPONTI OVEST - Piantravigne - Persignano - Montemarciano	Schede
UTOE.10 – CASTIGLION UBERTINI - Monticello	Schede
UTOE.11– BORRO - Borro	-

<b>La Fattibilità</b>	
Relazione Geologica	
Relazione Idraulica	
Fattibilità Elaborati grafici scala 1:2.000 – copertura dell'intero territorio	TAV.02 PIANTRAVIGNE - PERSIGNANO, TAV.03,



comunale	TAV.05 VILLE, TAV.06 TAV.07 MONTEMARCIANO, TAV.08 VILLE MADRIGALE, TAV.09 VILLE, TAV.11 PENNA, TAV.15 CASELLO NORD, TAV.16 TERRANUOVA NORD, TAV.17 TAV.18 CICOGNA NORD, TAV.19 TRAIANA, TAV.21 CASELLO SUD, TAV.22 TERRANUOVA SUD, TAV.23, TAV.24 CICOGNA SUD, TAV.25 TAV.26 CAMPOGIALLI, TAV.27 TAV.28 VALVIGNA OVEST, TAV.29 VALVIGNA EST, TAV.30 MONTICELLO, TAV.31, TAV.34, TAV.35.
----------	---

<b>La disciplina dei centri storici</b>	
Disciplina Centri Storici Tavole scala 1:1.000	TAV.01 TAV.02 TAV.03 TAV.04 TAV.05

<b>Programma di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.R.T. 1/2005 art 55 comma 4 lettera f</b>
Programma di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.R.T. 1/2005 art 55 comma 4 lettera f



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

Il Regolamento Urbanistico entra in vigore al momento della esecutività della delibera di approvazione definitiva; ha validità a tempo indeterminato limitatamente alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, mentre ha validità quinquennale per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi di iniziativa pubblica o i progetti esecutivi di oo.pp. decadono le previsioni urbanistiche relative a:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards del D.M. 2.4.1968, n. 1444;
- le aree soggette a Piano Attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;
- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata la decadenza di cui al comma precedente si verifica se entro 5 anni non sia stata stipulata la relativa convenzione o non sia stato formato dai proponenti valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

In caso di decadenza dette previsioni possono, con apposita variante, essere confermate anche con diversa collocazione nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.

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

A tal fine è istituito un Osservatorio permanente con la funzione di controllo e verifica dello stato e delle modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.

In attesa della costituzione di tale organismo le funzioni di cui al comma precedente saranno svolte dall'Area Servizi al territorio che, attraverso la quotidiana gestione delle pratiche, è in grado di monitorare gli effetti dell'impianto normativo e delle previsioni dello strumento urbanistico. L'Osservatorio potrà essere integrato da membri, esterni ed interni all'Amministrazione, e dovrà valutare gli effetti della gestione del R.U. sul territorio indicando le eventuali varianti ritenute necessarie per migliorare l'efficacia dello strumento urbanistico.

**ART. 4 - POTERI DI DEROGA**

E' facoltà dell'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui all'art.97 della L.R.65/2014;



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

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

### **Interventi diretti**

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

Il Regolamento Urbanistico definisce, per ogni singola zona o sottozona omogenea, le categorie di intervento ammesse.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica o comunque interventi disciplinati nella “schedatura degli ambiti e comparti” e nelle sottozone F, la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un’area urbanisticamente significativa;

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere preceduta dall’acquisizione di parere preliminare sul “progetto definitivo” di viabilità, parcheggi ed i fili fissi dei fabbricati fronte strada.

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

### **Piani attuativi**

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

I piani attuativi sono redatti in coerenza con le previsioni di PS e RU ed approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento della loro adozione; possono assumere, in rapporto agli interventi progettati, i contenuti propri di uno o più dei piani attuativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative; devono contenere gli elaborati prescritti dal RU e dal RE.

I piani attuativi in variante al R.U. potranno essere approvati contestualmente alle varianti.

I contenuti dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalle disposizioni di legge vigenti all’atto della loro approvazione come specificati ed integrati dalle disposizioni che seguono

**I Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata devono indicare:**

- la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti, privilegiando all’interno dell’ambito di intervento la mobilità dolce e la creazione di Zone 30;
- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
- la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, telefonica, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, verde attrezzato) seguendo criteri di sostenibilità e risparmio delle risorse;
- il Progetto bioclimatico costituito da: analisi dei dati climatici ed elaborazione di una mappa di rappresentazione del contesto ambientale; redazione della mappa solare per l’orientamento dei lotti e l’individuazione della sagoma di massimo ingombro degli edifici, allineamenti e distanze, ombre portate, sfruttamento della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la mitigazione/formazione del microclima;
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull’ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, ecc.;
- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o



eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;

- l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planimetrico tipologico e architettonico degli interventi previsti;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

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

La convenzione deve disciplinare tutti i rapporti giuridici, temporali ed economici del processo di trasformazione edilizia ed urbanistica. In ogni caso deve regolare:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria previste nell'area di intervento;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune e di tutte quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- nel caso che all'interno dell'area di intervento non siano reperibili spazi sufficienti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà convenirsi, la realizzazione di tali opere all'esterno del comparto stesso ovvero la monetizzazione dei relativi oneri;
- la eventuale cessione delle aree oggetto di perequazione laddove previsto e nelle modalità stabilite;
- l'eventuale corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- ogni altro elemento ritenuto utile dall'Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.

**I Piani di Recupero del patrimonio edilizio** devono indicare:

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

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera



volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi oppure situati in ambiti di rilevanza paesistica ed ambientale.

### **Individuazione delle nuove unità minime di intervento dei Piani di Recupero**

Ad esclusione delle zone individuate dal comma 1 lettera b) dell'art.55 della L.R.01/2005, l'intero territorio comunale è individuato come zona di recupero. Fatte salve le zone di recupero già individuate nelle schede di RU, per l'attivazione di nuove unità minime di intervento di cui all'art.119 della Legge Regionale n.65/2014, si procede con le modalità di cui agli articoli 9 e successivi della Legge 241/90.

### **Opere di urbanizzazione**

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

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

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

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

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

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

### **Sub Comparti**

Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l'Amministrazione comunale potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale.

**ART. 6 - SALVAGUARDIE**

Le misure di salvaguardia del R.U. sono quelle stabilite dall'art. 61 legge regionale 1/2005.

Le norme di salvaguardia non si applicano alle richieste di Permesso di Costruire, complete formalmente dal punto di vista tecnico, con istruttoria assolta da parte dell'Ufficio preposto e con parere favorevole espresso da parte della Commissione Edilizia prima dell'adozione del nuovo Regolamento Urbanistico.



**ART. 7 - NORME TRANSITORIE**

I piani attuativi adottati prima della data di adozione del RU sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione;

I piani attuativi in corso di esame da parte del Comune alla data di adozione del RU sono adottati secondo la normativa urbanistica vigente laddove essa non contrasti con le norme del RU. E' fatta tuttavia salva la facoltà degli interessati di rinunciare alla proposta di piano attuativo;

I piani attuativi approvati alla data di adozione del RU mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale scadenza.



## TITOLO II – DISPOSIZIONI ASSETTI INSEDIATIVI

### ART. 8 - DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

Salvo le ulteriori articolazioni e specificazioni del presente regolamento, in analogia con quanto definito all'allegato A del DPGR n.64/R/2013, costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi le definizioni tecniche di cui ai successivi commi del presente articolo.

#### **Complesso edilizio**

Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

#### **Edificio o fabbricato**

Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

#### **Unità immobiliare**

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

#### **Organismo edilizio**

Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### **Involucro edilizio**

Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;



g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

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

### **Sagoma**

Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.

La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

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

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa

### **Lotto urbanistico di riferimento**

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da



realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti e atti comunali.

Il lotto urbanistico comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico - edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

#### **Area di sedime**

Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

#### **Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

#### **Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla vigente normativa in materia e nella misura definita delle stesse.

#### **Dotazioni di parcheggio pubblico**

Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, così come quantificati, individuati e disciplinati dal presente RU, nella misura definita dalle vigenti normative in materia.

#### **Incremento del carico urbanistico**

Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.



Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento delle superfici di vendita e di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
- e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

**ART. 9 - DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI**

Salvo le ulteriori articolazioni e specificazioni del Regolamento Edilizio, in analogia con quanto definito all'allegato A del DPGR n.64/R/2013, costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti ai successivi commi del presente articolo.

**Abbaino**

Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

**Balcone**

Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

**Ballatoio**

Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.

Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.

**Bow-window**

Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

**Cantine o scantinati**

Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

**Copertura**

Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

**Intercapedini**

Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienicosanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort



igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

#### **Intradosso**

Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

#### **Loggia o portico**

Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

#### **Parti condominiali o di uso comune**

Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

#### **Pensilina**

Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

#### **Piano o locale fuori terra**

Piano dell'edificio o singolo locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

#### **Piano o locale interrato**

Piano dell'edificio o singolo locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

#### **Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**

Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

**Piano sottotetto**

Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

**Porticato**

Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

**Serra solare**

Elemento di architettura bioclimatica, dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande, costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

**Soppalco**

Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

**Terrazza**

Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

**Tettoia**

Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

a) libera su tutti i lati;





b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

### **Veranda**

Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

### **Volumi tecnici**

Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

**ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Sono definiti dal presente articolo i parametri urbanistici ed edilizi validi ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico nonché delle disposizioni contenuti negli strumenti, atti, norme e regolamenti comunali in materia di governo del territorio, in analogia a quanto definito dal DPGR n.64/R/2013, al quale si rimanda per quanto non di seguito esplicitato.

**IR - Indice insediativo residenziale**

Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile.

**ST- Superficie territoriale**

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

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. Salvo espressa esclusione dettata dal presente RU, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

**SF - Superficie fondiaria**

Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

**SAP - Superficie per attrezzature e spazi pubblici**

Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria e 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 a uso pubblico, ancorché private.

**UF - Indice di utilizzazione fondiaria**

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

**SUL - Superficie utile lorda**

Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati.



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

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

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

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



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

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

- le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- i piani o locali sottotetto diversi da quelli recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i volumi tecnici, diversi dai locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche;
- le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari di cui all'art.9, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.



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

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

La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art.184 della L.R.65/2014.

### **SU - Superficie utile**

Nel rispetto di quanto disposto dalle vigenti normative in materia, all'art.184 della L.R.65/2014, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

### **SUA - Superficie utile abitabile o agibile**

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

- murature, pilastri, tramezzi;
- sguinci, vani di porte e finestre;
- logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- autorimesse singole;
- porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- intercapedini e volumi tecnici;
- tettoie pertinenziali.

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

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

- autorimesse collettive;



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

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'art.185 della L.R.65/2014.

#### **SNR - Superficie non residenziale o accessoria**

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

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

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

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

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

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

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'art.185 della L.R.65/2014.

#### **SCC - Superficie convenzionale complessiva**



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

La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all’art.185 della L.R.65/2014. (Norme per il governo del territorio).

### **SC - Superficie coperta**

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

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

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

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

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari di cui all’art.9 come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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



### **RC - Rapporto di copertura**

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

### **ROS - Rapporto di occupazione del sottosuolo**

Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) 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 (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

### **H MAX - Altezza massima**

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

- 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;
- in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, si assume come linea di riferimento “in basso” per il computo dell’altezza massima (Hmax) la quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):

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

Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

### **HIN - Altezza interna netta**

Si definisce “altezza interna netta” (Hin) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.





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

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

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

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

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

Ai soli fini del calcolo del volume ( $V$ ) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al paragrafo "Volume".

#### **NP - Numero dei piani**

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

- gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ );
- i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ ) o superficie non residenziale o accessoria ( $S_{nr}$ ).

#### **V - Volume**

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

Nel computo del volume ( $V$ ) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma precedente, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle



consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

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

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

Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art.184 della L.R.65/2014.

### **Spp - Superficie permeabile di pertinenza**

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

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

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

### **Rp - Rapporto di permeabilità**

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

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

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

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

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

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

**ART. 11 - OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA URBANISTICO -EDILIZIA**

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

Fatto altresì salvo il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo; e il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

Elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

- i pergolati, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
- gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di per-sone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati ancorati al suolo, e aventi altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e superficie non superiore a m<sup>2</sup> 5,00;
- le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;
- gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;

Installazioni temporanee o stagionali, quali:

- le installazioni stagionali destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni consecutivi, poste a corredo di attività economiche quali pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, attività turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico edilizia le installazioni comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;" l'occupazione temporanea di suolo privato,



- pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi;
- le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 90 giorni consecutivi;
  - le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a novanta giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
  - le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali.

Installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:

- l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

Elementi segnaletici e pubblicitari, quali:

- le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.

Ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:

- l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili;
- le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;
- le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali e industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;
- le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
- le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;



- ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

Le opere, interventi e manufatti di cui sopra non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi disciplinati agli artt.8,9 e 10 delle presenti NTA.

**ART. 12 - LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE**

Ai fini del presente RU la perequazione urbanistica costituisce lo strumento attraverso il quale è consentito incrementare la capacità edificatoria delle aree soggette a piani attuativi a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad attrezzature pubbliche che il Piano individua come strategiche per le proprie scelte di pianificazione.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche che possono trasferire la capacità edificatoria loro assegnata, per mezzo dell'indice di utilizzazione territoriale o SUL assentita, sono individuate con la sigla  $A_{PXXXn}$  (aree della perequazione) negli elaborati di R.U.

Ciascuna delle aree  $A_{PXXXn}$  è disciplinata con apposita scheda nella quale, oltre all'indice di utilizzazione territoriale o SUL, sono indicate le modalità di trasferimento della capacità edificatoria.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree della perequazione obbligatoria definendo, per ciascuna di esse i relativi indici e parametri perequativi. Per ogni area oggetto di perequazione è stata redatta apposita scheda di riferimento nella quale è individuato il comparto obbligatorio nel quale attuare la perequazione.

Per la formazione e l'attuazione dei comparti, si potrà procedere con le modalità previste all'art.108 della L.R. 65/2014.

Non è ammessa perequazione urbanistica tra differenti UTOE.



### ART. 13 - DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

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

RESIDENZIALE			
Zone	Tipo di intervento	Parcheggi Privati	Parcheggi Pubblici
zone "A"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa, *(anche con aumento del numero delle unità immobiliari)	NO	NO
	Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva	3,3 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL con un minimo di 1 posto auto per ogni nuovo appartamento (L.122/1989)	Piani attuativi o di Recupero: secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968.
zone "B"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione edilizia Conservativa	NO	NO
	Manutenzione Straordinaria*(con aumento del numero delle unità immobiliari) Ristrutturazione edilizia Conservativa *(con aumento del numero delle unità immobiliari)	3,3 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL con un minimo di 1 posto auto per ogni nuovo appartamento (L.122/1989)	NO
	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	3,3 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento (L.122/1989) Per edifici con un numero di appartamenti superiore a tre unità non è richiesto l'obbligo dei posti auto scoperti. Dovranno comunque essere verificati n. 2 posti auto per appartamento	NO
zone "Bc" comparti	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione, Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	3,3 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento (L.122/1989) Per edifici con un numero di appartamenti superiore a tre unità non è richiesto l'obbligo dei posti auto scoperti. Devono comunque essere verificati n. 2 posti auto per appartamento	Piani attuativi o di Recupero: Come previsti dal RU per i singoli comparti Se non previsti del RU da conteggiarsi nel comparto come da normativa vigente (D.M.1444/1968) Se previsti nel comparto in misura minore alla normativa vigente è ammissibile la monetizzazione della parte mancante
zone "C"	Nuova edificazione	3,3 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento (L.122/1989) Per edifici con un numero di appartamenti superiore a tre unità non è richiesto l'obbligo dei posti auto scoperti. Dovranno comunque essere verificati n. 2 posti auto per appartamento	Piani attuativi: 1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto. (D.M.1444/1968)
zone "E"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione edilizia Conservativa	NO	NO
	Manutenzione Straordinaria*(con aumento del numero delle unità immobiliari)	3.3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL	NO



	Ristrutturazione edilizia Conservativa *(con aumento del numero delle unità immobiliari) Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva		
Altre zone	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione edilizia Conservativa	NO	NO
	Manutenzione Straordinaria*(con aumento del numero delle unità immobiliari) Ristrutturazione edilizia Conservativa *(con aumento del numero delle unità immobiliari)	3,3 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di SUL con un minimo di 1 posto auto per ogni nuovo appartamento (L.122/1989)	NO

<b>COMMERCIALE</b>			
<b>ESERCIZI DI VICINATO</b>			
<b>Zone</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
zone "A"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo	NO	NO
Altre zone	Ristrutturazione Edilizia Conservativa *(compreso modifica della destinazione d'uso)	10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita per la "sosta di relazione"	NO
	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989) per la "sosta stanziale" (in caso di ampliamenti i parcheggi privati per la sosta stanziale dovranno essere computati per la parte di nuova costruzione)  10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita per la "sosta di relazione"	Piani attuativi o di recupero: da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto
<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>			
<b>Zone</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
Tutte	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo	NO	NO
	Ristrutturazione Edilizia Conservativa *(compreso modifica della destinazione d'uso)	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita per la "sosta di relazione"  10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari. (art. 29 D.p.g.r. 15/R/2009)	NO
	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989) per la "sosta stanziale" (in caso di ampliamenti i parcheggi privati per la sosta stanziale dovranno essere computati per la parte di nuova costruzione)  15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita per la "sosta di relazione"  10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari. (art. 29 D.p.g.r. 15/R/2009)	Piani attuativi o di recupero: da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto





<b>ARTIGIANALE - INDUSTRIALE</b>			
<b>Zone</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
zone "A"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa *(compreso modifica della destinazione d'uso)	NO	NO
Altre zone	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa	NO	NO
	Manutenzione Straordinaria *(con modifica della destinazione d'uso) Ristrutturazione edilizia conservativa, *(con modifica della destinazione d'uso)	4.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL	NO
	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	4.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (in caso di ampliamenti i parcheggi privati per la sosta stanziale dovranno essere computati per la parte di nuova costruzione)	Piani attuativi o di recupero: 2m <sup>2</sup> /10m <sup>2</sup> di SUL (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto

<b>TURISTICO RICETTIVO</b>			
<b>Zone</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
zone "A"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa *(compreso modifica della destinazione d'uso)	NO	NO
Altre zone	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa	NO	NO
	Manutenzione Straordinaria *(con modifica della destinazione d'uso) Ristrutturazione edilizia conservativa, *(con modifica della destinazione d'uso)	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989)	NO
	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989) Con un minimo di 1 posto auto ogni camera  (in caso di ampliamenti i parcheggi privati per la sosta stanziale dovranno essere computati per la parte di nuova costruzione)	Piani attuativi o di recupero: 2m <sup>2</sup> /10m <sup>2</sup> di SUL (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto

<b>TURISTICO RICETTIVO CAMPEGGI</b>			
<b>Zone</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
Nelle zone Previste dal RU	Nuova edificazione	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989) 1 posto auto per ogni piazzola (L.R. 42/2000)	Piani attuativi: Nelle superfici minime indicate nelle schede di comparto

<b>DIREZIONALE</b>			
<b>Zone</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi Privati</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
zone "A"	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa *(compreso modifica della destinazione d'uso)	NO	NO



Altre zone	Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo Ristrutturazione Edilizia Conservativa	NO	NO
	Ristrutturazione edilizia conservativa, (compreso modifica della destinazione d'uso)	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989)	NO
	Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Nuova edificazione Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (L.122/1989) (in caso di ampliamenti i parcheggi privati per la sosta stanziale dovranno essere computati per la parte di nuova costruzione)	Piani attuativi o di recupero: da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto

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

Per superficie destinata a parcheggio si intende quella effettivamente utilizzabile come area per il parcheggio delle autovetture e quindi al netto delle rampe, delle corsie di accesso, degli spazi di manovra etc.

Nelle zone a destinazione Industriale artigianale, commerciale, turistico ricettivo, direzionale, per superfici destinate a parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli.

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

Tutti gli interventi su edifici esistenti che comportano mutamento di destinazione d'uso in commerciale sono subordinati alla verifica preliminare della disponibilità dei parcheggi per la "sosta di relazione" da sottoporre a controllo da parte degli uffici competenti prima della presentazione del titolo edilizio. Relativamente ai parcheggi per la "sosta stanziale" si prescrive la verifica della dotazione ai sensi della normativa vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo originario.

Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale. Tecniche costruttive che non contemplino le prescrizioni di cui sopra devono essere espressamente motivate e giustificate da parte del proponente, accertate e approvate dell'autorità competente al momento del rilascio del provvedimento amministrativo..

Tutti i parcheggi a raso, realizzati su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono prevedere l'impianto di un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3m<sup>2</sup>. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle aiuole di arredo.



All'interno del perimetro delle zone A in luogo della realizzazione dei parcheggi di cui alle superfici dovute per legge, è ammissibile l'istituto della monetizzazione degli stessi.

In alternativa alla monetizzazione di cui al comma precedente è comunque consentito reperire la dotazione di parcheggio attraverso la realizzazione degli stessi in aree limitrofe alla zona A entro una distanza massima di 400 mt.

In riferimento agli interventi diretti di ristrutturazione edilizia nelle zone B, ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o inaccessibilità dell'area) di collocare le dotazioni di parcheggio privato nell'area di pertinenza degli edifici o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto avente titolo, in luogo della realizzazione dei parcheggi privati è ammissibile l'istituto della monetizzazione degli stessi.



## **ART. 14 - DISPOSIZIONI PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI**

### **Ambito di applicazione**

La normativa del presente articolo si applica ai processi di trasformazione urbana classificati nel vigente strumento urbanistico come zone: "C" e "D" così come in tutte le altre aree soggette a processi di trasformazione di iniziativa privata subordinati alla redazione di piano attuativo.

#### Aree ed attrezzature di interesse pubblico

Si definiscono di interesse pubblico tutte le aree e le attrezzature destinate all'uso pubblico comprese all'interno degli ambiti di cui al precedente art.1 ed in particolare:

- le aree a verde e le relative attrezzature;
- i parcheggi;
- la viabilità carrabile;
- i percorsi pedonali;
- le piste ciclabili;
- la pubblica illuminazione;
- le aree per la raccolta differenziata, i cassonetti, i cestini e tutti gli altri elementi costituenti arredo urbano di interesse pubblico.

Sono altresì definite di interesse pubblico, per la loro importanza nel determinare la qualità di un ambito urbano e per la necessità di coordinare e rendere omogenei tra loro i vari interventi:

- le recinzioni, i cancelli, i muretti posti lungo le viabilità;
- gli alloggiamenti dei contatori delle varie utenze posti lungo le viabilità;
- le insegne e le targhe pubblicitarie.

### **Redazione dei progetti**

Per la realizzazione o installazione delle aree o delle attrezzature di interesse pubblico dovranno essere redatti specifici progetti da allegarsi agli elaborati del piano attuativo. I progetti definitivi dovranno comprendere:

- esatto rilievo dell'area e modalità di sistemazione della stessa con evidenziati gli eventuali movimenti del terreno, le planimetrie quotate e le sezioni più significative;
- progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi e giardini con indicazione delle essenze arboree da impiantare, distinte per numero e specie;
- indicazione degli arbusti, essenze floreali, siepi etc distinte per specie ed ambito localizzativo;
- individuazione delle aree da sistemare a prato con indicazione del tipo di prato e del sistema di irrigazione con indicazione delle modalità di approvvigionamento delle acque, degli eventuali locali tecnici e delle modalità di irrigazione;
- eventuale individuazione delle aree e spazi destinati alla attività sportiva, ricreativa o per il giuoco dei bambini con indicazione: delle caratteristiche tecniche e dei materiali con schemi grafici, particolari ed elementi illustrativi;



- individuazione delle aree destinate alla viabilità carrabile, pedonale e ciclabile (qualora prevista), nonché delle aree destinate a parcheggio e dei relativi spazi di manovra con indicazione delle sezioni tipo, degli eventuali scavi o riporti, delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli eventuali muri di sostegno. Descrizione del tipo o tipi di pavimentazione, delle cordolature, del tipo di pozzetti, delle caditoie etc, con eventuali particolari o elementi illustrativi;
- progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, comprensivo della verifica illuminotecnica, con indicazione della ubicazione dei punti luce e dettagliata descrizione degli elementi illuminanti con particolari grafici ed eventuali elementi illustrativi;
- individuazione delle aree ove ubicare, i cestini, i cassonetti, la raccolta differenziata con relativi spazi di manovra. Modalità di protezione delle stesse anche dal punto di vista dell'impatto visivo;
- descrizione dei vari manufatti con indicazione del tipo, delle caratteristiche tecniche e dei materiali con eventuali particolari o elementi illustrativi;
- modalità da tenersi per la eliminazione delle barriere architettoniche;
- progetto tipo per la realizzazione dei cancelli, degli ingressi e delle recinzioni posti lungo le viabilità con indicazione delle dimensioni, dei materiali, delle caratteristiche tecniche con particolari grafici ed eventuali elementi illustrativi;
- indicazioni in merito alla eventuale apposizione di insegne e targhe pubblicitarie indicando la localizzazione e le caratteristiche tecniche dell'insegna o della targa (materiali, dimensioni, tipologia, colori ed eventuale illuminazione);
- indicazioni sulle modalità di strutturazione dei resede privati con riguardo a: tipologia del giardino, tipo di pavimentazione, essenze arboree consigliate o da evitare, tipo di illuminazione etc, in modo da conseguire una omogeneità complessiva delle nuove aree da strutturare anche per quanto riguarda la sistemazione delle aree libere da costruzioni;
- ogni altra elaborazione ritenuta utile: dall'Amministrazione Comunale, dai progettisti o dallo stesso soggetto attuatore finalizzate al conseguimento di una maggiore qualità dei processi di trasformazione previsti.

#### Modalità di esecuzione dei progetti. Indirizzi direttive e prescrizioni.

Nella redazione dei progetti e nella esecuzione dei lavori di cui ai precedenti articoli dovranno essere osservati i seguenti indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Gli standard minimi da destinare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio negli ambiti di trasformazione sono stabiliti nelle N.T.A. del R.U.;
- Le aree a verde ed a parcheggio, qualora la loro ubicazione non sia indicata negli elaborati di R.U. dovranno essere disposte in posizione preferibilmente baricentrica rispetto all'ambito di trasformazione e non in spazi residuali ai margini dello stesso. Potranno essere accettate diverse ubicazioni rispetto a quelle indicate negli elaborati del R.U. a condizione che le stesse siano disposte in aree: facilmente fruibili e raggiungibili, che non presentino complessità orografiche e che siano comunque coerenti con il disegno complessivo di tutto l'ambito interessato;
- Le essenze arboree da utilizzare negli spazi a verde dovranno essere di tipo autoctono. Lungo le viabilità potranno essere usate esclusivamente le seguenti essenze: lecci, platani, tigli, ippocastani, bagolari. E' fatto divieto dell'utilizzo di pini od altri tipi di conifere lungo le viabilità.



- Le convenzioni potranno garantire l'uso degli spazi a verde pubblico con obbligo al mantenimento da parte dei soggetti attuatori. La convenzione dovrà, altresì, prevedere le modalità della manutenzione, le penalità per l'inosservanza e le garanzie da prestare.
- Nelle aree a verde pubblico comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, non meno del 80 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva o per il giuoco o da percorsi pedonali. Le dimensioni e la localizzazione dei piccoli impianti per la pratica sportiva e per il giuoco dovranno essere commisurati alla dimensione dell'area a verde pubblico. I percorsi dovranno essere pavimentati con materiale drenante con divieto di manti in conglomerato bituminoso. ;
- I parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone disposte in modo da non ostacolare le manovre di parcheggio delle autovetture



### TITOLO III - DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

#### ART. 15 - LE ZONE A MATRICE STORICA - ZONE "A"

Le zone a matrice storica sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "A" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444, prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la città storica" e "il tessuto storico".

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

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

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati le zone a matrice storica assoggettate o da assoggettare a piani di recupero di iniziativa privata sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo A;
- sottozone di tipo A<sub>R0</sub> ;
- sottozone di tipo A<sub>Rxxxn</sub>;

**ART. 16 - SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO "A"**

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nelle zone a matrice storica del territorio comunale, condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale, definisce la classificazione dei singoli edifici sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento, così come riportato nelle tavole grafiche con colorazioni diverse.

Gli edifici, presenti all'interno delle sottozone a matrice storica sono individuati rispetto alle diverse categorie di intervento con differenti colorazioni negli elaborati cartografici di cui agli elaborati della "Disciplina dei centri Storici".

**Destinazioni**

In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili quali:

- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi ammessi**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia così come limitatamente individuata ai seguenti punti R1, R2 e R3.

Limitatamente agli interventi che non comportino mutamento della destinazione d'uso sono ammesse deroghe igienico-sanitarie purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche della funzione residenziale, nei limiti dei seguenti parametri:

- altezza interna media 2.50m
- rapporto aeroilluminante 1/14

Per valori diversi da quelli sopra stabiliti e per ulteriori deroghe diverse da quanto sopra, dovrà essere acquisito parere di competenza AUSL.

**Ristrutturazione Edilizia - R1**

Interessa quegli edifici che pur risultando abbastanza coerenti con il contesto dal punto di vista tipologico, presentano degli elementi incongrui con riferimento alle caratteristiche di finitura o agli elementi architettonici della facciata. Questo tipo di fabbricati può, di solito, essere riportato ad un assetto architettonico e morfologico compatibile con il contesto urbano di appartenenza, mediante interventi mirati.





Tali interventi consistono nella riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno al mutamento 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/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie utile abitabile o agibile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

### Ristrutturazione Edilizia - R2

In questa categoria rientrano i fabbricati realizzati nel dopo guerra e comunque con caratteristiche in gran parte diverse da quelle dell'edilizia storica tradizionale e quindi privi di valore dal punto di vista tipologico, ma suscettibili di essere migliorati dal punto di vista del loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano, mediante una serie di interventi di seguito descritti.

Tali interventi consistono nella riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive, con possibilità di realizzare nuovi collegamenti verticali.

In ogni caso non sono ammessi:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

### Ristrutturazione Edilizia - R3

I fabbricati che rientrano in questa categoria, risultano principalmente riconducibili a pertinenze e superfetazioni e comunque non attinenti alle tipologie tradizionali dell'area. Pertanto saranno ammissibili gli interventi di seguito indicati.

Tali interventi consistono nella riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione delle sue delimitazioni esterne) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi di volume;



- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato, fatta eccezione per tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti nonché modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume.

Oltre a quanto sopra specificato per gli edifici ricadenti nelle categorie di intervento R2- R3, individuati con apposita retinatura, sono ammessi, previa approvazione di Piano di Recupero, interventi fino alla demolizione totale con ricostruzione, finalizzati al ripristino di una composizione architettonica coerente con il contesto di appartenenza.

Per le attività commerciali è altresì consentita l'installazione di tende da sole e manufatti stagionali con le caratteristiche indicate nel Regolamento Edilizio vigente.

\* \* \*

Relativamente alle "Superfetazioni", tutti gli interventi proposti dovranno essere tesi alla eliminazione ed, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

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

#### **Interventi non ammessi**

- modifica alle pendenze originarie delle coperture;
- realizzazione di abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura; eventuali variazioni dimensionali di quelli esistenti sono consentibili previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali e della compatibilità con il contesto architettonico;
- realizzazione di balconi e terrazze a tasca sulla copertura;
- realizzazione di serre solari;
- la realizzazione di garage, ancorché completamente interrati, salvo che la loro esecuzione non sia prevista in Piani Attuativi o di settore;
- realizzazione di isolamento termo-acustico esterno (cappotto);
- incrementazioni edilizie, anche se realizzate con strutture di carattere provvisorio o prefabbricate, comprese: scale esterne, tettoie, pensiline, sopraelevazioni, volumi e piani in aggetto, intasamento delle aree di pertinenza o delle aree inedificate, che dovranno restare inalterate anche nella forma;
- ogni modifica all'arredo urbano antico;
- ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame;
- Impianti tecnologici esterni quali: impianti per il risparmio energetico, impianti di condizionamento, ad esclusione di quelli di piccola entità collocati su prospetti non visibili da viabilità pubblica ed opportunamente schermati;



- insegne a bandiera o applicate ai balconi;
- insegne applicate al di sopra del marcapiano, ideale o reale, fra piano terra e piano primo;
- la segnaletica che alteri la percezione della struttura architettonica.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere di norma collocata all'interno della sagoma delle aperture del piano terra e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente e non potrà avere come supporto oggetti di arredo; sulla facciata in prossimità dell'ingresso dell'esercizio sono ammesse insegne dipinte direttamente sulla stessa, realizzate con colori naturali e aventi illuminazione indiretta.

### **Caratteristiche degli interventi**

#### **Intonaci e tinteggiature**

Gli intonaci dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, escludendo intonaci plastici od altri materiali (a base plastica o resinosa).

Nei lavori di risanamento degli intonaci a base di malta di calce, è privilegiata la conservazione delle parti ancora in buono stato. Le necessarie integrazioni, nelle parti cadenti o deteriorate, sono eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle da conservare. Sono comunque sempre da rimuovere materiali impropri eventualmente presenti.

Tutti i prospetti intonacati degli edifici devono essere tinteggiati con tecniche, materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici al quarzo.

#### **Infissi esterni**

I serramenti di tipo e disegno tradizionale dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: il telaio fisso ed il telaio mobile del serramento, nonché le persiane per l'oscuramento dovranno essere in legno tinteggiato con vernice coprente o lasciati a legno naturale.

La colorazione dovrà in ogni caso armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno avere la medesima tinta e tonalità.

Sono rigorosamente vietati gli avvolgibili, le ante scorrevoli, gli infissi in alluminio anodizzato e le serrande metalliche. Non è ammesso l'uso di portelloni esterni per l'oscuramento.

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

#### **Manti di copertura, comignoli e canne fumarie**

I manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole e coppi staccati mantenendo le pendenze originarie.

I comignoli sono conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di canne fumarie prefabbricate).

Nuovi comignoli potranno essere costruiti solo nelle forme e materiali tradizionali.

Nuove canne fumarie potranno essere previste esclusivamente all'interno di corti e resedi privati che non affaccino direttamente sulla viabilità pubblica.

#### **Gronde e canali di gronda.**



E' prescritta la conservazione, restauro e ripristino degli aggetti di gronda siano esse in legno, in piastrelle di cotto o in lastre di pietra. Nel caso di rifacimento totale dovranno essere utilizzati materiali e tecniche di tipo tradizionale.

#### Antenne / parabole televisive

Le antenne/parabole televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Non sono ammesse installazioni su balconi, terrazze e facciate degli edifici.

Per quanto riguarda ulteriori specifiche riferite a caratteristiche e materiali si rimanda a quanto riportato nel Regolamento Edilizio vigente.

In caso di interventi su edifici di particolare rilevanza architettonica potrà essere richiesto il rilievo di particolari stilistici e costruttivi, eventualmente integrati da saggi e stonacature parziali della muratura, nonché la documentazione storica e catastale dell'edificio.

Gli interventi diretti, comprese le nuove coloriture, che vanno a modificare l'aspetto esteriore degli edifici sono subordinati all'acquisizione preventiva del parere della commissione paesaggistica.

**ART. 17 - SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO "AR<sub>0</sub>"**

Le sottozone di tipo AR<sub>0</sub> sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata che interessano ambiti di rilevanza storica.

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

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



## **ART. 18 - SOTTOZONE A MATRICE STORICA "AR"**

Le sottozone "AR" sono, prevalentemente, costituite da ambiti edificati compresi in tessuti edilizi di antica formazione, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, che, per la loro complessità, importanza ed ubicazione richiedono la preventiva approvazione di un piano di recupero.

Le sottozone "AR\_XXX\_n" sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice. Esse rappresentano ambiti edificati da riqualificare attraverso operazioni di: ristrutturazione, recupero, riqualificazione e/o ricucitura dei tessuti edilizi ed urbanistici.

Le sottozone "AR\_XXX\_n" sono classificate "A" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R.1/2005; prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la città storica" e "il tessuto storico".

Il R.U. individua, per tali sottozone, comparti di riferimento appositamente perimetrati che possono comprendere, anche strade, parcheggi, verde o altre attrezzature di interesse pubblico.

Per ogni sottozona di tipo "AR\_XXXm" ipotizzata nel R.U. è prevista apposita scheda con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di trasformazione nonché delle modalità attuative del comparto.

I Piani di Recupero sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che preveda la realizzazione e la cessione delle aree di interesse pubblico previste all'interno del comparto e che garantisca adeguatamente l'Amministrazione rispetto alla corretta esecuzione dei processi di trasformazione previsti.

### **Destinazioni**

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

### **Interventi edilizi ammessi**

In attesa dell'approvazione dei Piani di Recupero di cui ai commi precedenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

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

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare incrementi del numero di unità immobiliari né



cambi di destinazione.

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

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

### **Caratteristiche degli interventi**

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

Oltre a quanto disciplinato all'art.16 paragrafo "caratteristiche degli interventi", in queste aree non sono in alcun caso ammessi:

- nuovi balconi a sbalzo;
- terrazze a tasca sulla copertura;
- gli avvolgibili e le serrande metalliche.

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

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

la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 32%.

I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio;

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

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

**ART. 19 - LE ZONE DI SATURAZIONE - ZONE "B"**

Le zone di saturazione degli abitati sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444, prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la città consolidata" e "il tessuto consolidato". Esse comprendono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, sostanzialmente urbanizzato, di norma prodotte per incremento dei nuclei urbani antichi oppure in corrispondenza di nodalità territoriali.

Nelle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali, secondo le quantità disciplinate nelle singole sottozone;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive, secondo le quantità disciplinate nelle singole sottozone;
- commercio al dettaglio, secondo le quantità disciplinate nelle singole sottozone;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, economiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

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

- sottozone di tipo B<sub>0</sub>
- sottozone di tipo B<sub>1</sub> ;
- sottozone di tipo B<sub>2</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>3</sub>;
- sottozone di tipo B<sub>4</sub>
- sottozone di tipo B<sub>5</sub>
- sottozone di tipo B<sub>6</sub>
- sottozone di tipo B<sub>7</sub>
- sottozone di tipo B<sub>8</sub>
- sottozone di tipo B<sub>9</sub>
- sottozone di tipo B<sub>C</sub>;

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

Nel caso di interventi di Sostituzione edilizia, Ristrutturazione Urbanistica o altresì assoggettati a Piano attuativo, la Superficie Utile media degli alloggi previsti non può essere inferiore ai 60 m<sup>2</sup>.

I volumi tecnici sono ammissibili secondo le caratteristiche di cui all'art. 9, nei seguenti limiti:

- per edifici residenziali le superfici non potranno superare i 16m<sup>2</sup> di SUL.
- per edifici non residenziali le superfici non potranno superare i 50m<sup>2</sup> di SUL.

Gli interventi pertinenziali e gli interventi di ampliamento dovranno essere intesi come una tantum.

Non potranno essere ripetuti gli interventi di addizione funzionale (ora individuati come ampliamenti volumetrici LR65/2014) già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico;





Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi di ampliamento e addizione funzionale nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

Le istanze per la richiesta dei titoli abilitativi dovranno contenere una dichiarazione di verifica della storicità urbanistica della particella oggetto di intervento.

**ART. 20 - LE SOTTOZONE "B<sub>0</sub>" (\*05)**

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

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

Le sottozone B<sub>0</sub> comprendono inoltre le aree nelle quali sono stati attuati o sono in corso di attuazione "interventi diretti convenzionati".

In tali ambiti, fermo restando quanto convenzionato, laddove si ravvisi la necessità di procedere alla redazione di varianti al Permesso di Costruire, che non rientrino tra quelle previste dall'art.143 della L.R. 65/2014, la disciplina di riferimento è quella di cui alla "scheda Disciplina della Perequazione" del Regolamento Urbanistico vigente alla data di presentazione del titolo abilitativo originario con modalità di calcolo e verifica dei relativi indici e parametri edilizi ed urbanistici secondo le modalità dell'art.10 delle presenti NTA.

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

**ART. 21 - LE SOTTOZONE "B<sub>1</sub>"**

Le sottozone "B<sub>1</sub>" sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

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

**Destinazioni**

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, economiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Nelle zone "B<sub>1</sub>" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
  
- E' ammessa la realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.
  
- Non è ammessa l'installazione di serre solari.

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



### **Caratteristiche degli interventi**

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

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

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

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

### **Indici e parametri edilizi**

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative alla distanza tra pareti antistanti.

Distanza dalle strade: sugli allineamenti esistenti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica.

**ART. 22 - LE SOTTOZONE "B<sub>2</sub>"**

Le sottozone B<sub>2</sub>, sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B<sub>2</sub> è caratterizzata da edilizia prevalentemente puntuale di tipo mono o bifamiliare o a schiera collocata al centro del lotto;

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ampliamento delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del RU.2007 di 50 m<sup>2</sup> di SUL per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare;
- ampliamento delle unità immobiliari destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di 50 m<sup>2</sup> di SUL per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno incrementare il numero delle unità immobiliari;
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima pari a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;



- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

### **Caratteristiche degli interventi**

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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

### **Indici e parametri edilizi**

Distanza dalle strade	Gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.
Rapporto occupazione sottosuolo	Non superiore alla superficie coperta SC

**ART. 23 - LE SOTTOZONE "B<sub>3</sub>"**

Le sottozone B<sub>3</sub>, sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B<sub>3</sub> caratterizzata da edilizia in linea o comunque a maggiore densità ordinata rispetto alla viabilità ma anche collocata al centro del lotto.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 20 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ampliamento delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del RU.2007 di 30 m<sup>2</sup> di SUL per ciascuna unità immobiliare.. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare;
- ampliamento delle unità immobiliari destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di 30 m<sup>2</sup> di SUL per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno incrementare il numero delle unità immobiliari;
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m<sup>2</sup>. ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;



- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

### **Caratteristiche degli interventi**

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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

### **Indici e parametri edilizi**

Distanza dalle strade	Gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 10,00 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.
Rapporto occupazione sottosuolo	Non superiore alla superficie coperta SC



**ART. 24 - LE SOTTOZONE "B<sub>4</sub>"**

Le sottozone B<sub>4</sub> sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B<sub>4</sub> caratterizzata da edilizia in linea ordinata rispetto alla viabilità, ma anche collocata al centro del lotto.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 20 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.

**Caratteristiche degli interventi.**

In caso di interventi di ristrutturazione come sopra indicati che comportano aumento delle unità immobiliari, dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni dell'art.13 delle presenti N.T.A..

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

**ART. 25 - LE SOTTOZONE "B<sub>5</sub>"**

Le sottozone B5 sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 16,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40;
- Non potranno essere realizzate logge su più di un fronte del fabbricato.

Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B<sub>3</sub>".

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.



### **Caratteristiche degli interventi**

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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

### **Indici e parametri edilizi**

sottozona	Uf Indice utilizz. Fondiaria	RC Rapporto copertura	ROS Rapp. occup. suolo	Np Numero piani max	Hmax Altezza massima
B <sub>5</sub>	0,25	40%	50%	2	7,50

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.

**ART. 26 - LE SOTTOZONE "B<sub>6</sub>"**

Le sottozone B<sub>6</sub> sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 16,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.
- Non potranno essere realizzate logge su più di un fronte del fabbricato.

Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B3".

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

**Caratteristiche degli interventi**



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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

#### **Indici e parametri edilizi**

sottozona	Uf Indice utilizz. Fondiaria	RC Rapporto copertura	ROS Rapp. occup. suolo	Np Numero piani max	Hmax Altezza massima
B <sub>6</sub>	0.30	45%	55%	2	8,50

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.

**ART. 27 - LE SOTTOZONE "B7"**

Le sottozone B7 sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 16,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.
- Non potranno essere realizzate logge su più di un fronte del fabbricato.

Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B3".

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

**Caratteristiche degli interventi**



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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

#### **Indici e parametri edilizi**

sottozona	Uf Indice utilizz. Fondiaria	RC Rapporto copertura	ROS Rapp. occup. suolo	Np Numero piani max	Hmax Altezza massima
B <sub>7</sub>	0.35	50%	60%	3	10,50

Distanza dalle strade	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.

**ART. 28 - LE SOTTOZONE "B<sub>8</sub>"**

Le sottozone B<sub>8</sub> sono costituite da lotti nei quali la potenzialità edificatoria risulta già interamente attuata compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ampliamento delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del RU.2007 di m<sup>2</sup>. 50 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare;
- ampliamento delle unità immobiliari destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di m<sup>2</sup>. 50 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno incrementare il numero delle unità immobiliari;
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.





### **Caratteristiche degli interventi**

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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

### **Indici e parametri edilizi**

Distanza dalle strade	Gli ampliamenti non dovranno costituire avanzamento sul fronte stradale e non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica. Tutti gli interventi non potranno comportare aumento del numero degli accessi carrabili sulla viabilità esistente. Ove non esistano allineamenti stradali non precostituiti si prescrive una distanza minima dalle strade di mt.5,00
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.
Distanza minima dai confini	Mt. 5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.
Rapporto occupazione sottosuolo	Non superiore alla superficie coperta SC

**ART. 29 - LE SOTTOZONE "B<sub>9</sub>"**

Le sottozone B<sub>9</sub> sono costituite da lotti nei quali la potenzialità edificatoria risulta già interamente attuata compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

**Destinazioni**

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

**Interventi edilizi ammessi**

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di un m<sup>2</sup>. ogni 3,3 m<sup>2</sup> di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore pari a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

**Caratteristiche degli interventi**

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

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

**Indici e parametri edilizi**

Distanza dalle strade	<p>Gli ampliamenti non dovranno costituire avanzamento sul fronte stradale e non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica.</p> <p>Tutti gli interventi non potranno comportare aumento del numero degli accessi carrabili sulla viabilità esistente.</p>
Altezza massima	<p>Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.</p>
Distanza minima dai confini	<p>Mt. 5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.</p>
Rapporto occupazione sottosuolo	<p>Non superiore alla superficie coperta SC</p>

**ART. 30 - LE SOTTOZONE "Bc" - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO URBANO**

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

Le sottozone BC sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo "Bc\_XXX\_n" (es. "Bc\_TER\_01" = zona "Bc" in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Le sottozone BC sono classificate zone omogenee "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lett. a) del primo comma dell'art. 55 delle L.R. 1/2005.

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

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

All'interno del Piano di Recupero si dovrà inoltre reperire una superficie minima del 20% delle aree da destinare a verde privato, da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo.

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

Allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti "Bc" confinanti oppure zone di espansione e comparti "Bc" confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di SUL da un comparto all'altro senza comunque poter comportare, incrementi degli It originariamente ammessi superiori al 50% per i trasferimenti tra sottozone "Bc" e del 10% per i trasferimenti da zona "C" a zona "Bc".

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

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

**Destinazioni**

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;



- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;
- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

#### **Interventi edilizi ammessi**

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 16,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.
- Non potranno essere realizzate logge su più di un fronte del fabbricato.
- I volumi tecnici, per gli edifici residenziali, non potranno superare il 10% del volume e comunque entro il limite di 16m<sup>2</sup> di SUL.

#### **Caratteristiche degli interventi**

I progetti di trasformazione dell'area dovranno tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare, si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;

Per gli interventi di trasformazione che comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o di nuova costruzione, la Superficie Utile media degli alloggi previsti non può essere inferiore ai 60 m<sup>2</sup>.

#### **Indici e parametri edilizi**

Distanza dalle strade	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno realizzati secondo le indicazioni della scheda di comparto. In mancanza di tali indicazioni dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica qualora più restrittive
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative al rispetto della distanza tra pareti antistanti.
Rapporto occupazione sottosuolo	ROS = 50%



## **ART. 31 - LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO - ZONE "C"**

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

Esse sono assimilabili alle zone omogenee "C" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la città da consolidare" e "il tessuto da consolidare". Per ogni zona "C" è redatta apposita scheda con individuazione del perimetro del comparto edilizio. L'attuazione riguarda l'intero comparto, ivi compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

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

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

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

### **Destinazioni**

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

- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- commercio al minuto sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;
- direzionale e di servizio.;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose, etc.;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

### **Caratteristiche degli interventi**

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

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

### **Norme particolari per le zone "C"**



Al fine di costituire elementi nodali della struttura urbana è possibile, per non più del 10% della superficie coperta complessiva dell'intervento, la realizzazione di un piano in più rispetto a quelli indicati sulle singole schede e/o il conseguente incremento di 3,00 mt dell'altezza massima consentita. Le modifiche di cui sopra non potranno comportare incremento di SUL.

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

parcheggi pubblici	Nella quantità indicata nell'apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi (art.13)
verde pubblico attrezzato	6 m <sup>2</sup> per ogni 30 m <sup>2</sup> di SUL da edificare
opere di urbanizzazione secondaria	10 m <sup>2</sup> per ogni 30 m <sup>2</sup> di SUL da edificare

Qualora all'interno del comparto siano previste, dallo strumento urbanistico, quantità superiori di aree destinate all'uso pubblico esse dovranno comunque essere realizzate dai soggetti attuatori. Qualora dette aree non siano previste all'interno del comparto, in luogo della cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è prevista la monetizzazione delle stesse con valori uguali ai quelli attribuiti dall'amministrazione comunale ai fini dell'applicazione dell'imposta sul patrimonio immobiliare.

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

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 25% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 60 m<sup>2</sup>.

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

- sottozone di tipo C<sub>0</sub> ;
- sottozone di tipo C<sub>xxx\_n</sub>;

**ART. 32 - LE SOTTOZONE " C<sub>0</sub>".**

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

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



**ART. 33 - LE SOTTOZONE "C" - AREE DI TRASFORMAZIONE**

Le sottozone di tipo C sono quelle che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione.

Le sottozone C sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo "C\_XXX\_n" (es. "C\_C\_TER\_01" = zona "C" in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono indicate nelle apposite schede riferite ai seguenti comparti:

UTOE.01 – TERRANUOVA – Capoluogo:

C\_TER\_01

C\_TER\_02

C\_TER\_03

C\_TER\_04

C\_TER\_05

UTOE.05 - LE VILLE - Le Ville:

C\_VIL\_01



---

**ART. 34 - CONFERMA DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRIMO  
REGOLAMENTO URBANISTICO**

Per i seguenti piani attuativi approvati con contestuale variante al regolamento urbanistico per i quali non sono state stipulate le relative convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le previsioni sono efficaci fino allo scadere temporale di cui al comma 6 dell'art. 55. della LR 01/2005:

- C\_TER\_11 (UTOE-Capoluogo) – approvato con deliberazione del C.C.n. 62 del 30/09/2011;
- C\_TER\_12 (UTOE-Capoluogo) - approvato con deliberazione del C.C.n. 42 del 23/06/2011;

**ART. 35 - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - ZONE "D" <sup>(\*)10</sup>**

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

Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la produzione".

**Destinazioni**

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- artigianale
- industriale;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione;
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- sale per mostre;
- depositi e magazzini;
- commerciale;
- commercio all'ingrosso di ogni genere e settore merceologico;
- attività commerciali in strutture di media distribuzione, previa approvazione di piano attuativo al quale dovrà essere allegata una valutazione degli effetti dell'inserimento nella zona anche in rapporto agli insediamenti vicini esistenti, alla verifica degli standard urbanistici ed alla sostenibilità in merito alla mobilità ed alle infrastrutture tecnologiche;
- attività commerciali in strutture di grande distribuzione, laddove puntualmente individuate dal presente RU;
- attività ricreative e culturali che per superfici e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale.

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

- UF = 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.;
- Np. max 3
- rapporto di copertura max. 40%, per gli interventi di trasformazione e recupero dell'esistente il rapporto di copertura potrà essere incrementato fino a Rc=50%;
- Ros rapporto occupazione sottosuolo max.50%;
- altezza massima mt.12,00;
- distanza minima dai confini mt.5,00;
- distanza dalle strade minimo mt.10,00 o allineamenti esistenti o come da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.
- Per i volumi tecnici, qualora riferiti ad opere di urbanizzazione, la distanza dai confini, strade e fra edifici verificata con i limiti disciplinati del DM1444, potrà essere ridotta fino al minimo inderogabile previsto dal Codice Civile. Distanze inferiori dalla viabilità pubblica potranno essere valutate previo parere favorevole del Corpo Polizia Municipale.
- Le tettoie ammissibili fino ad un massimo 20% della SC esistente e comunque entro il rapporto massimo di copertura della zona.

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



Per gli immobili a destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del presente RU sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

Attività di tipo turistico ricettivo o altre attività comunque non residenziali, potranno essere insediate nelle zone "D" previa approvazione di piano attuativo al quale dovrà essere allegata una valutazione degli effetti dell'inserimento nella zona anche in rapporto agli insediamenti vicini esistenti.

E' ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, ad uso del personale di custodia o del titolare, sino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> di SUL per ogni impianto produttivo di almeno 1000 m<sup>2</sup> di SUL, quale pertinenza della struttura produttiva l'unità abitativa non potrà essere frazionata e alienata.

E' ammessa, limitatamente alle attività industriali classificate come "Grande Impresa" (Decreto Ministeriale Attività Produttive 18 aprile 2005), la realizzazione di unità immobiliari ad uso foresteria connesse alle attività insediate, fino ad un massimo del 3% della SUL dell'impianto produttivo nel rispetto dei parametri urbanistici delle rispettive sottozone.

È ammessa la realizzazione di volumi tecnici dimensionati in base alle effettive necessità dell'azienda. Gli elaborati progettuali dovranno pertanto essere corredati da relazione tecnica esplicativa e layout delle apparecchiature/impianti necessari. Tali volumi dovranno essere realizzati e localizzati in modo tale da minimizzare gli impatti sugli edifici esistenti.

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

- sottozone di tipo D<sub>0</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>1</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>2</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>3</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>4</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>5</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>R</sub>;
- sottozone di tipo D<sub>C</sub>;

All'interno dell'area di intervento, lungo i confini prospicienti le zone di tipo: A, B, C e F, nonché lungo i confini con il territorio rurale (in questo caso anche al di fuori dell'area di intervento), dovranno essere realizzate delle barriere vegetali di tipo arboreo-arbustivo, aventi funzione di schermo visivo e di mitigazione ambientale;

Nel rispetto delle direttive paesaggistiche del PIT e del PTCP, al fine di salvaguardare non solo le visuali dall'autostrada, viene considerato come paesaggio l'intero tessuto antropizzato.

Si prescrive il mantenimento delle reti stradali storizzate di collegamento ai nuclei poderali esistenti. I nuclei dovranno essere protetti da una cintura verde di alberatura ad alto fusto con essenze tipiche locali.



Le aree edificate dovranno essere funzionalmente collegate da percorsi pedonali e/o corridoi ecologici con i parchi fluviali e le relative piste ciclabili.

Nella realizzazione dei nuovi edifici si dovranno prevedere opere di mitigazione ambientale integrate nel contesto paesaggistico.

Al fine della riduzione dei consumi energetici, si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici prevalentemente nella copertura.

I parcheggi, sia pubblici che di pertinenza, dovranno essere realizzati con soluzioni tali da minimizzarne l'impatto estetico-percettivo.

Le aree a verde privato previste nel comparto dovranno essere piantate a bosco con essenze autoctone.

Gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto autostradale di 200 metri, sono subordinati all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Gli interventi oltre tale fascia ricadenti nell' "Area di Tutela Paesaggistica dei Fronti Collinari dall'Autostrada", sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

**ART. 36 - LE SOTTOZONE “ D<sub>0</sub>”**

Le sottozone di tipo D<sub>0</sub> sono le aree nelle quali sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

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

**ART. 37 - LE SOTTOZONE “ D<sub>1</sub>” <sup>(\*)10</sup>**

Le sottozone “D1” rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- Sostituzione Edilizia.

Fatto salvo l'aggiornamento degli obblighi convenzionali riferiti agli interventi realizzati con Piano Insediamenti Produttivi PIP; per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 10% o in alternativa la quota parte di SUL che detto ampliamento genererebbe, anche in deroga ai parametri edilizi disciplinati all'art.35 (Uf e Rc) per le zone D, a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

All'interno delle superfici coperte esistenti sono ammissibili ampliamenti di SUL superiori a quanto consentito nel comma precedente a condizione che non comportino modifica dell'involucro edilizio autorizzato alla data di adozione del presente RU (11.11.2013); detti interventi, sono subordinati alla verifica degli standard delle aree a parcheggio.

Limitatamente alle attività insediate di grandi dimensioni di cui al D.M. 18.04.2005, gli ampliamenti di cui ai commi precedenti, comunque entro i limiti del 2% della SUL esistente, sono consentiti in deroga all'altezza massima di 12,00 ml fino ad un massimo di 16,00 ml e al numero di piani. La fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015 e ad esplicito parere favorevole della commissione del paesaggio. Nelle parti oggetto di ampliamento di cui al presente comma non è consentita l'installazione di impianti pubblicitari.

Sono consentite le destinazioni d'uso commerciale nella misura riconducibile agli esercizi di vicinato fino a 300 m<sup>2</sup> di superficie di vendita.

Gli interventi che comportano nuova costruzione o incremento della SUL e altresì negli interventi di sostituzione edilizia, dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio privato previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.



### ART. 38 - LE SOTTOZONE “D<sub>2</sub>”.

Le sottozone di tipo “D<sub>2</sub>” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione.

Le sottozone D<sub>2</sub> sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo “D<sub>2\_XXX\_n</sub>” (es. “D<sub>2\_TER\_01</sub>”= zona “D<sub>2</sub>” in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Per ogni area “D<sub>2\_XXX\_n</sub>” un’apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio.

L’edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di iniziativa privata.

L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

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

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

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

parcheggi pubblici	Nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi (art.13)
opere di urbanizzazione secondaria	10 m <sup>2</sup> per ogni 30 m <sup>2</sup> di SUL da edificare

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

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

Nelle “Aree di tutela paesaggistica dei fronti collinari dall’autostrada del sole”, nel rispetto delle prescrizioni del PIT gli interventi di trasformazione sono auspicabili a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistici;
- non incrementino l’attuale ingombro visivo nell’ambito degli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione;

Gli interventi infrastrutturali e le opere ad essi connesse dovranno garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e della rete viaria storica esistente, minimizzando l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo.





Nelle aree di cui sopra tutti gli interventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della commissione del paesaggio.



## ART. 39 - LE SOTTOZONE “ D<sub>3</sub>”

Le sottozone di tipo “D<sub>3</sub>” sono costituite da aree produttive di completamento edilizio ed urbanistico nelle quali sono localizzate attività produttive di interesse strategico per il territorio, attività di grande dimensione (Decreto Ministero delle attività produttive 18.04.2005),

In queste sottozone il RU conferma la destinazione industriale, che in stretta relazione alla specifica attività produttiva determina un basso impatto ambientale, un elevato contenuto tecnologico ed una occupazione specializzata nel settore delle energie rinnovabili con effetto sinergico sull’indotto artigianale e produttivo del Valdarno.

Le sottozone D<sub>3</sub> sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo “D<sub>3\_XXX\_n</sub>” (es. “D<sub>3\_TER\_01</sub>”= zona “D<sub>3</sub>” in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Per ogni area “D<sub>3\_XXX\_n</sub>” un’apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio.

L’edificazione potrà essere subordinata alla preventiva approvazione di un piano di iniziativa privata o attuata mediante interventi diretti così come indicato nelle rispettive schede della “Disciplina della Perequazione”.

L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Ogni intervento, ricadente in tali aree, è subordinato al mantenimento e miglioramento del tipo di attività preesistente o subentrante.

Nel caso in cui l’attività produttiva preesistente sia cessata o venga a cessare, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Interventi di ristrutturazione con la formazione di più unità immobiliari sono ammessi solo tramite piano di recupero, e riqualificazione urbanistica con contestuale variante al RU dell’intera area produttiva, o interventi di rigenerazione urbana.

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

parcheggi pubblici	Nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi (art.13)
opere di urbanizzazione secondaria	10 m <sup>2</sup> per ogni 30 m <sup>2</sup> di SUL da edificare

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

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

**ART. 40 - LE SOTTOZONE " D<sub>4</sub>" <sup>(\*10)</sup>**

Le sottozone "D4" rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- Sostituzione Edilizia

Gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio privato previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. è ammesso un incremento della SUL pari al 30% della SUL esistente, anche in deroga ai parametri edilizi disciplinati dall'art.35 per le zone D, a condizione che detti incrementi siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate e purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- non venga alterata la sagoma dell'edificio;
- non vi sia incremento della superficie coperta (Sc);
- il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sia inferiore al 60%;
- siano garantite le dotazioni minime di parcheggio privato previste dalla legislazione vigente e dalle presenti NTA.

All'interno delle superfici coperte esistenti sono comunque ammissibili ampliamenti di SUL a condizione che non comportino modifica dell'involucro edilizio autorizzato alla data di adozione del presente RU (11.11.2013); detti interventi, sono subordinati alla verifica degli standard delle aree a parcheggio.

**ART. 41 - LE SOTTOZONE "D<sub>5</sub>" <sup>(\*)10</sup>**

Le sottozone "D<sub>5</sub>" rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive dell'area Poggilupi, totalmente edificate prive di potenzialità edificatoria, caratterizzate da una tipologia puntuale prefabbricata. L'area presenta un evidente stato di degrado architettonico e paesaggistico.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo

Le sottozone "D<sub>5</sub>" rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive dell'area Poggilupi, totalmente edificate prive di potenzialità edificatoria, caratterizzate da una tipologia puntuale prefabbricata. L'area presenta un evidente stato di degrado architettonico e paesaggistico.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- Sostituzione Edilizia

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta "una tantum" del 15% anche in esubero ai parametri edilizi disciplinati all'art.35 per le zone D, a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

L'incremento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario per ogni corpo di fabbrica esistente assoggettato al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Gli interventi di sostituzione edilizia o comunque quelli che comportano incremento di SUL sono ammissibili a condizione che vengano cedute le aree necessarie all'ampliamento della SP11 pari a una porzione di resede profonda 10 metri ed alla realizzazione di viabilità e parcheggi come previsti dagli elaborati di RU.

Ove la viabilità e parcheggi, in fregio alla SP11, risultino già realizzati, oltre alla cessione delle aree di cui al comma precedente se ne prescrive la sola manutenzione straordinaria.

Con apposita convenzione verranno disciplinati gli interventi di cui sopra.

All'interno delle superfici coperte esistenti sono comunque ammissibili ampliamenti di SUL a condizione che non comportino modifica dell'involucro edilizio autorizzato alla data di adozione del



presente RU (11.11.2013); detti interventi, sono subordinati alla verifica degli standard delle aree a parcheggio.



## **ART. 42 - LE SOTTOZONE “ D<sub>R</sub>” - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO VALVIGNA – AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE**

Le sottozone “D<sub>R</sub>” - “Valvigna” sono costituite da aree produttive, realizzate dagli anni sessanta in poi in assenza di adeguati strumenti di pianificazione, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico. In tali ambiti sono state individuate unità minime di intervento nelle quali è possibile procedere all’attuazione delle previsioni tramite interventi diretti convenzionati o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Le sottozone “D<sub>R</sub>” sono assimilabili alle zone classificate “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, prevalentemente individuate nei “sistemi funzionali” del PS come “la produzione” e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.

Al fine di favorire la riqualificazione urbanistica l’Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere un apposito studio dell’area (Approvato con DGC n.106/2006), che costituisce elemento di guida ed indirizzo per la redazione dei successivi atti necessari ad attivare i processi di trasformazione.

L’area in oggetto è suddivisa in unità minime di intervento individuate da appositi perimetri con pedice alfabetico (D<sub>R\_VAL\_X</sub>), all’interno delle quali si dovrà intervenire in maniera unitaria ed omogenea. Tali aree sono definite come comparti edificatori. La perimetrazione dei comparti potrà subire lievi modifiche a seguito di motivate esigenze e/o riallineamento ai confini catastali, nel limite massimo del cinque per cento della superficie territoriale del comparto, a condizione che si individuino comunque ambiti di intervento organici e funzionali ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione Comunale.

L’attuazione delle previsioni è subordinata a:

- realizzazione, di tutte le opere di infrastrutturazione comprese tra il comparto ed il nuovo tracciato della strada regionale 69;
- cessione delle aree di proprietà riferite all’intervento di cui sopra;
- approvazione di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto promotore dell’intervento.

Tale convenzione disciplinerà la realizzazione degli interventi conformemente al progetto presentato e la modalità di realizzazione dei sistemi infrastrutturali necessari, fissando le garanzie e le penalità a carico dei richiedenti il titolo abilitativo in caso di inadempienza.

Gli interventi previsti nelle unità minime di intervento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

- R.C. Max = 40% da calcolarsi su tutta la superficie del comparto;
- H. Max 12,00 ml.
- Distanza minima dei fabbricati tra loro ml. 10,00;
- Distanza minima dai confini ml. 5,00;

Nelle aree oggetto di opere di infrastrutturazione comprese tra l’area produttiva (zona “D” del DM 1444/68) ed il nuovo tracciato della SR n 69, limitatamente alle attività produttive di grandi dimensioni (DM 18.04.2005), è consentita la realizzazione strutture a servizio delle stesse nei seguenti limiti:



- Superficie Coperta SC massima di 30 m<sup>2</sup> per comparto ad attività insediata;
- area di occupazione tangente alla zona D per una profondità massima di ml 5;

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere comprensiva del “progetto definitivo” di viabilità, parcheggi ed i fili fissi dei fabbricati fronte strada, così come individuati nello studio di riqualificazione urbanistica di cui al terzo paragrafo del presente articolo.

Per favorire l’eliminazione dell’attuale degrado edilizio ed urbanistico, vengono incentivati gli interventi che prevedano la demolizione totale degli attuali opifici fatiscenti, incongrui, esistenti all’interno del comparto, impropriamente posizionati rispetto alle previsioni urbanistiche in quanto posti nel corridoio infrastrutturale tra la zona D e la futura strada regionale n.69.

L’incentivo di cui sopra è stabilito come incremento del Rapporto di Copertura. Tale incremento non potrà comunque superare il limite massimo del 50% di RC.

I benefici di cui sopra saranno concessi agli interventi che produrranno un effettivo recupero edilizio ed urbanistico dell’area in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici del Piano.

In assenza di interventi di riqualificazione e recupero che comprendano l’intera area compresa all’interno delle singole unità minime di intervento sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- realizzazione di volumi tecnici funzionali all’esercizio della attività insediata al momento della adozione del R.U.
- Gli interventi di cui sopra non potranno comportare aumento del numero di unità immobiliari né cambi di destinazione d’uso.

Per gli edifici compresi nella fascia delle attrezzature viarie (tra la zona D e la futura strada regionale n. 69), in assenza degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o interventi igienico-sanitari-ambientali, tesi alla messa in sicurezza degli ambienti di lavoro.

Fatto salvo quanto sopra, negli edifici esistenti realizzati a seguito dell’approvazione del PRG di cui alla Delibera della Giunta Regionale n 988 del 30.01.1984, ed esterni alla fascia di rispetto stradale di ml 60 dal nastro autostradale “corridoio infrastrutturale”, interposto tra la corsia autostradale e l’area produttiva industriale di Valvigna, (successivamente integrata con l’accordo di pianificazione di cui al Decreto della Regione Toscana n. 47/2000), si consente la modifica della destinazione d’uso e nel rispetto degli standard richiesti, condizionato alle seguenti disposizioni:

- cessione delle aree di proprietà riferite all’intervento di cui progetto Approvato con DGC n.106/2006);
- approvazione di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto promotore dell’intervento.
- Non saranno comunque consentiti nuovi accessi sulla viabilità provinciale

Per ogni singola unità minima di intervento si rimanda ad apposita schedatura D<sub>R\_VAL\_X</sub> all’interno de “La disciplina della perequazione”.



Nel rispetto delle prescrizioni del PIT gli interventi di trasformazione sono auspicabili a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistici;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione;

Gli interventi infrastrutturali e le opere ad essi connesse dovranno garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e della rete viaria storica esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo.

Saranno stabiliti dal "progetto definitivo": Il disegno urbanistico delle opere di infrastrutturazione collocate tra i comparti e il nuovo tracciato a carattere descrittivo; l'esatta individuazione delle superfici a parcheggi, sede stradale, verde e pista ciclabile.

Per le finalità di cui sopra e per quanto non esplicitamente definito in merito agli aspetti idrologico-idraulico e/o quote di riferimento progetto PRU, sono tuttavia consentiti accordi integrativi e sostitutivi di cui al combinato disposto degli artt. 9-11 della l. 241/90.



**ART. 43 - LE SOTTOZONE “D<sub>c</sub>” - AREE DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO <sup>(\*)10</sup>**

Le sottozone “D<sub>c</sub>” sono, prevalentemente, costituite da ambiti liberi o edificati, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico.

Le sottozone “D<sub>c</sub>” sono assimilabili alle zone classificate “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, prevalentemente individuate nei “sistemi funzionali” del PS come “la produzione” e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.

In tali ambiti sono state individuate unità minime di intervento nelle quali è possibile procedere all’attuazione delle previsioni tramite interventi diretti, interventi diretti convenzionati o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

L’edificazione in tali sottozone si realizza attraverso le unità minime di cui al comma precedente che prevedono oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

Le sottozone “D<sub>c</sub>” sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo “D<sub>c</sub>\_XXX\_n” (es. “D<sub>c</sub>\_VAL\_01” = zona “D<sub>c</sub>” in località Valvigna contraddistinta col numero 01).

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

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

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

In assenza delle previsioni legate alle unità minime di intervento sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- realizzazione di volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività insediate.

L’attuazione delle previsioni è inoltre soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 20% delle aree del comparto da sistemare a verde con essenze autotoccone o naturalizzate da lungo tempo;
- le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con essenze autotoccone o naturalizzate da lungo tempo.



## TITOLO IV - DISCIPLINA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

### ART. 44 - IL TERRITORIO RURALE - ZONE "E"

Per territorio rurale si intende l'insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione delle zone urbanizzate o da urbanizzare previste nel Regolamento Urbanistico riferibili a zone o sottozone di tipo: A, B, C, D, e F;

Tali zone sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "E" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444, prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "area agricola di fondovalle", "area agricola di collina", "parco fluviale del Ciuffenna" e "parco della collina".

Per aree a prevalente funzione agricola si debbono intendere tutte le aree extraurbane, come sopra definite.

Le aree di cui sopra sono classificate "E" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il R.U, in coerenza con i contenuti del P.S, non individua alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C.P. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio rurale.

Il R.U. intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

**ART. 45 - NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO RURALE****Norme di carattere generale**

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

In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Più in particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzazione delle imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante, animali e tradizioni culturali e sociali.

Oltre a quanto sopra, le zone agricole sono da intendersi quali parti del territorio funzionali ad un uso alternativo del tempo libero favorendo non solo momenti di fruizione contemplativa, ma sviluppando il campo delle osservazioni scientifiche e promuovendo iniziative capaci di corrispondere a sempre nuove esigenze culturali.

In coerenza con le indicazioni, le direttive, i vincoli e le prescrizioni del Piano Strutturale sono state individuate otto sottozone così denominate:

- «E1» (A1) - Aree degli oliveti terrazzati e ciglionati lungo la Setteponti.
- «E2» (A2) - Il fondovalle largo della Valle dell'Arno.
- «E3» (A3) - Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova.
- «E4» (A4) - Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti.
- «E5» (A5) - Le valli a bassa antropizzazione
- «E6» (A6) - I Piani del fronte Est
- «E7» (A7) - I Pianalti della Setteponti
- «E8» (A8) - Le colline del Valdarno

Le modalità d'intervento per le singole sottozone sono individuate nei successivi articoli.

Per gli edifici, di valore o di rilevante valore ambientale e/o architettonico individuati negli elaborati del R.U. valgono le norme specifiche per essi previste sia per quanto riguarda le categorie di intervento che le destinazioni ammissibili.

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

Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate, individuate o meno nelle tavole di P.S. o R.U., comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ed anche quelle percorse dal fuoco.



Tutti gli interventi dovranno comunque tendere alla conservazione e ripristino degli elementi strutturali e del paesaggio, (viabilità podereale, sistema di fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali, tecniche tradizionali).

Sono vietati gli interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo, si dovrà prevedere la limitazione delle aree impermeabilizzate; nelle zone dedicate alle attività complementari a quelle agricole piazzali e viabilità di accesso dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche.

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

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

- a) attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ivi compresi, cantine e frantoi ancorché non collegati alla conduzione del fondo;
- b) attività per la fruizione del territorio rurale per il tempo libero quali attività sportive, di ristorazione, ricreative o ricettive con l'esclusione dell'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013;
- c) attività di commercializzazione di prodotti ed attrezzature agricole per l'agricoltura, la selvicoltura e la zootecnia.

In funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, attraverso la ristrutturazione o il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono inoltre consentite:

- a) destinazione di tipo residenziale ancorché non collegate alla conduzione del fondo;
- b) attività produttive di tipo non nocivo o molesto di superficie inferiore a 100 m<sup>2</sup>, con al massimo 4 addetti;
- c) piccole attività commerciali anche di tipo promiscuo totalmente o parzialmente legate alla produzione agricola di dimensioni inferiori a 100 m<sup>2</sup>.

E' vietata la nuova realizzazione, anche attraverso la ristrutturazione di manufatti esistenti, di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Per allevamento intensivo si definisce un carico di bestiame U.B.A. (unità bovina adulta) per ettaro. Le tabelle di conversione per le altre categorie di animali saranno stabilite con il Regolamento Edilizio.

Tutte le attività di tipo sportivo e ricreativo, con animali (cavalli, cani, etc) potranno essere realizzati solo attraverso la redazione di specifico piano attuativo attraverso il quale valutare le problematiche relative all'inserimento ambientale, alla viabilità ed ai parcheggi. Per quanto attiene attività cinofila è altresì consentito, previa dimostrazione delle caratteristiche tecniche-igieniche ambientali ritenute necessarie a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, anche l'allevamento/produzione di cani. Il regolamento edilizio, potrà disciplinare le condizioni ambientali e le caratteristiche tecniche-igieniche e l'indicazione degli studi e elaborati necessari per l'autorizzazione dell'attività.

Le strutture di cui sopra dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

#### **Disciplina degli interventi**

##### **a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**



Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono indicati nella normativa di ogni singola sottozona, le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente ammessi in territorio rurale sia esso con destinazione d'uso agricola e non agricola;

**a1)** Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

**a2)** I progetti edilizi dovranno tenere conto:

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

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

**a3)** è ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche parzialmente diruti, purché ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti; Il regolamento edilizio individuerà modalità procedure e documentazioni ritenute necessarie e indispensabili per il ripristino di tali volumetrie.

**a4)** devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni;

**a5)** le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti;

**a6)** tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- manti di copertura in tegole e coppi staccati;
- conservazione, restauro e ripristino delle gronde sporgenti della copertura siano esse in legno, in piastrelle di cotto o in lastre di pietra;
- per gli intonaci ed i rivestimenti esterni è prescritto l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati con liste. E' vietato lasciare porzioni della sottostante muratura a vista (cantionali, archi, architravi etc) a condizione che non vengano segnalati elementi di particolare valore storico e documentale;
- per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti;
- gli infissi esterni, da realizzarsi in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. L'oscuramento esterno, qualora previsto, dovrà essere eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali;



- i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone;
- tutte le coloriture, realizzate con i colori tipici della zona, dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione;
- oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica;

**a7)** le nuove collocazioni dei volumi relativi agli interventi di sostituzione edilizia ed a quelli di demolizione e ricostruzione non potranno interessare le aree all'interno dei con visivi di maggiore rilevanza;

**a8)** in tutti gli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale paesaggistico, sia per quanto attiene l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;

**a9)** le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in pali di legno e rete zincata a maglia sciolta, le siepi saranno ammesse solo di tipo cespugliato. Potranno inoltre essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive delle abitazioni, purché con materiali e tecniche consolidate nella zona. Recinzioni di tipo diverso e con materiali diversi saranno ammesse solo se ritenute indispensabili alle attività svolte nel fondo.

#### **b) La maglia agraria**

I progetti di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art.74 della L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento di attuazione, dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento.

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

**b1)** la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Dovrà inoltre essere mantenuta e tutelata la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivati da accorpamenti.

**b2)** la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

**b3)** la coltura a maglia rada deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, la realizzazione di un reticolo idraulico adeguato, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturalizzazione delle aree attraverso l'impianto di filari arborei e siepi lineari;



**b4)** I progetti di PAPMAA che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

#### **c) Assetti idrogeopedologici**

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

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

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

#### **d) Movimenti di terra**

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento e al potenziamento delle attività agricole, nonché alla realizzazione delle opere edilizie assentibili. Qualora si renda necessario l'apporto di materiali provenienti da un sito esterno al luogo d'intervento, questi potranno consistere unicamente di terre e rocce da scavo prive di codice CER.

Le alterazioni orografiche e morfologiche funzionali all'esercizio dell'attività agricola che incidano per un'altezza media superiore a cm 60 - e comunque tutti gli interventi che prevedano l'impiego, anche parziale, di terre e rocce da scavo di provenienza esterna al sito - sono soggetti a permesso a costruire.

I relativi progetti devono essere corredati di elaborati grafici adeguati attestanti lo 'stato attuale' e lo 'stato modificato' dei terreni.

Nel caso di impiego di terre e rocce da scavo di provenienza esterna, la loro messa a dimora deve comportare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni morfologiche, idrologiche, geologiche e idrogeologiche del sito. In connessione all'intervento possono essere disposti a carico del richiedente impegni rispondenti all'interesse della pubblica amministrazione e della collettività. Tali impegni sono regolati da specifica convenzione fra l'amministrazione e tutti gli altri soggetti interessati.

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico è ammesso altresì l'utilizzo di terre e rocce da scavo con codice CER, limitatamente al corpo dell'opera e alla superficie di sua pertinenza, e comunque alle condizioni e con gli adempimenti di cui al comma precedente.

#### **e) Aree boscate e assetti vegetazionali**

E' previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione,



restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

#### **f) Assetti culturali**

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

#### **g) Assetti infrastrutturali**

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

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

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

#### **h) Muri di sostegno o di recinzione**

I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti.

I muri di sostegno di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

#### **i) Canali, Laghetti, Cisterne, Regimazione delle acque, Strutture d'irrigazione e Pozzi**

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

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

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

#### **l) Piscine e campi da tennis**

Nelle zone extraurbane, con unica esclusione delle sottozone E<sub>2</sub>, è ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis ed impianti sportivi all'aperto in genere a condizione che detti impianti siano a servizio di abitazioni, attività agrituristiche o turistico ricettive esistenti e posti nelle immediate vicinanze delle stesse.





La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni plano-altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- la profondità massima non sia superiore a 2.20 m.;
- abbiano forme regolari e siano contenute entro una superficie massima di 72 m<sup>2</sup>. Nel caso di attività di tipo turistico ricettivo o agriturismo, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà autorizzare piscine di dimensioni maggiori a condizione che le stesse non alterino i caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, laterizio o legno ed abbia una superficie inferiore a quella della vasca.;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
- il vano tecnico, di dimensioni massime di 2.00 x 6.00 m. ed altezza massima 2.20 m., dovrà essere completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata vano tecnico).

E' vietato lo scarico diretto, delle acque di ricircolo o ricambio, nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua.

La realizzazione di Biopiscine con caratteristiche diverse da quanto sopra disciplinato sarà valutata puntualmente dietro presentazione di un elaborato tecnico firmato da un professionista abilitato che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità tecnica.

La realizzazione di campi da tennis ad uso privato, è consentita esclusivamente a servizio delle strutture turistico ricettive a agrituristiche ed è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni plano-altimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo:
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione coerente con le cromie dominanti nell'intorno;
- la recinzione abbia un'altezza massima di mt. 3,50 in prossimità dei lati di fondo e mt. 1,00 in corrispondenza dei lati lunghi del campo;
- che i locali di servizio siano eventualmente realizzati solo attraverso l'utilizzazione di manufatti esistenti.

#### **m) Edifici specialistici esistenti**

Sugli edifici specialistici, quali edifici per il culto, castelli, rocche, etc così come per le aree ad essi pertinenziali, ancorché non espressamente individuati sulle tavole di R.U, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito, previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

**n) Opifici, allevamenti, attività produttive esistenti o in abbandono**

Per gli edifici produttivi, per i grandi allevamenti zootecnici e per gli altri annessi agricoli di grandi dimensioni dismessi e non più utilizzabili per gli scopi originari il R.U. ammette la riutilizzazione a fini residenziali o turistico ricettivo.

Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla preventiva redazione di Piani di recupero di iniziativa privata, attivabili con la procedura di cui all'art.5 punto "Individuazione delle nuove unità minime di intervento dei Piani di Recupero" delle presenti NTA, che con operazioni di recupero e/o ristrutturazione urbanistica totale o parziale della SUL esistente, prevedano il recupero funzionale, tipologico ed ambientale dei manufatti esistenti.

Le eventuali nuove residenze dovranno avere una Superficie Utile media non inferiore a 60m<sup>2</sup>.

In assenza di piano di recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo senza mutamento della destinazione d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari.

**o) Attività di tipo turistico ricettivo non agricolo e ristorazione**

Per gli immobili di tipo turistico ricettivo esistenti e/o autorizzati al momento della adozione del R.U. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi ampliamenti nel limite massimo del 30% e comunque non superiore a 80 m<sup>2</sup> di SUL indipendentemente della SUL esistente.

Per le attività esistenti sul territorio da almeno 10 anni ed inserite in aree di elevato interesse paesaggistico-ambientale, strategiche ai fini della tutela e promozione del territorio rurale o poste lungo itinerari turistico-divulgativi è ammesso un ampliamento fino al massimo del 50% della superficie utile dell'attività esistente e comunque entro il limite inferiore a 150m<sup>2</sup>.

Gli interventi di cui al punto precedente dovranno essere intesi una tantum e sono preclusi agli organismi edilizi che hanno realizzato tali ampliamenti nei termini del precedente regolamento urbanistico.

I nuovi ampliamenti dovranno essere realizzati in continuità con gli edifici esistenti e dovranno rispettare i caratteri tipologici ed architettonici dei luoghi sia per quanto riguarda le modalità di aggregazione dei volumi che per l'uso dei materiali.

E' consentita la realizzazione di tettoie funzionali all'attività ricettiva o di ristorazione, qualora ne sia giustificata e motivata l'esigenza; la superficie sarà dimensionata proporzionalmente al numero di "posti a sedere" autorizzati.

L'installazione di delle Tettoie di cui sopra è consentita alla seguenti condizione:

- Dovrà essere dichiarato il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non dovrà essere superiore a quello dell'esercizio dell'attività;
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno o materiale leggero, salvo diversa esigenza da motivare;
- la sottoscrizione di un impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato e comunque condizionato all'esercizio dell'attività;
- la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico.
- L'installazione di tali manufatti e le relative opere di ancoraggio non dovranno comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi; dovranno essere



realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, e consentita la posa in opera di pavimenti fluttuanti.

Gli interventi di cui alla presente lettere o) sono subordinati al preventivo parere favorevole della commissione del paesaggio.

#### **p) Localizzazione nuove costruzioni rurali**

La localizzazione delle nuove costruzioni rurali dovrà risultare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la costruzione di nuovi percorsi carrabili fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino migliorative dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate nelle vicinanze di nuclei e edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree urbanizzate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; la localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra.

#### **q) Agricampeggi**

Le aree destinate all'ospitalità stagionale in spazi aperti, quale integrazione del reddito agricolo aziendale, devono utilizzare le infrastrutture esistenti ed il loro utilizzo non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con il paesaggio, anche con schermature vegetali coerenti con il contesto rurale tradizionale, evitando comunque la rimozione delle eventuali alberature esistenti.

In tali aree, così come disciplinate dalla L.R.30/2003 "Disciplina delle attività agrituristiche e fattorie didattiche" e relativo regolamento n.46/R/2004, è consentita la predisposizione di massimo 8 piazzole. Tutti i servizi necessari per garantire i requisiti igienico-sanitari e il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie a altri locali tecnici), non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Queste attività non potranno essere previste all'interno del perimetro dell'ANPIL, la Riserva Valle dell'Inferno – Bandella compreso l'area contigua, l'area di tutela delle ville, aggregati, edifici specialistici e strutture urbane.

#### **r) Annessi agricoli fuori parametro**

E' ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime (art.70 co.3/b della L.R.65/2014 e relativo regolamento di attuazione, - art. 5, D.P.G.R.T. 5/R/2007 e ss.-mm.ii.) nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) alla data di adozione del presente RU e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

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

Per la realizzazione dei suddetti annessi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni e prescrizioni:



- è ammessa la realizzazione, previo rilascio di Permesso di Costruire, di un unico annesso per ciascuna azienda agricola richiedente;
- le superfici fondiarie minime necessarie, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi saranno definite attraverso apposito disciplinare redatto ai sensi dell'art. 5 del D.P.G.R.T. 5/R/2007 e successive modifiche ed integrazioni secondo le normative vigenti in materia;
- l'azienda richiedente dovrà dimostrare di non possedere le superfici fondiarie ai fini della progettazione del P.A.P.M.A.A., considerando la totalità dei terreni di proprietà della stessa comprese nel territorio comunale;
- l'intervento è in ogni caso subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale col quale l'avente titolo si impegni al mantenimento della destinazione d'uso agricola;

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R..65/2014 e s.m.e.i.

La richiesta per il conseguimento del Permesso di Costruire dovrà essere presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e dovrà contenere:

- relazione agronomica, redatta da professionista abilitato, che illustri e dimostri:
  - a) gli obiettivi di qualità che l'azienda intende raggiungere con la costruzione del nuovo annesso agricolo;
  - b) che il dimensionamento dei nuovi annessi sia commisurato alla reale capacità produttiva dell'azienda e determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti sui fondi di proprietà dell'azienda richiedente;
- apposito studio dei caratteri paesaggistici dell'area d'intervento esteso ad un adeguato intorno.

Gli annessi di cui al presente articolo non sono realizzabili nelle aree individuate come sottozone: E<sub>2</sub>, E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>;

In ogni caso non potranno interessare le aree di crinale e le aree all'interno dei con visivi di maggiore rilevanza

Gli interventi di cui al presente articolo sono da intendersi come interventi "una tantum".

Nelle aree individuate come di tutela paesaggistica "strade ad interesse paesaggistico con relativa visibilità" del "Paesaggio Percepito", gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto di inserimento paesaggistico-ambientale nel quale prevedere opportune opere di mitigazione e al preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

Con successivo ed apposito Disciplinare verranno definite le superfici fondiarie minime necessarie e le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi.

Particolari tipologie e superfici non definite al disciplinare di cui sopra saranno attuabili mediante apposito Piano Attuativo.

Ai sensi dell'art.05, quarto comma, punto c) del Regolamento Regionale 5/R/2007 e successive modifiche e integrazioni, è comunque inibita l'istallazione degli annessi relativi alla presente lettera r) in tutte le aree individuate come "Geotopo" di valenza paesaggistica.

#### **s) Manufatti agricoli per agricoltura amatoriale**



E' ammessa la costruzione di nuovi annessi necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (art.78 della L.R.65/2014 e relativo regolamento di attuazione – art. 6, D.P.G.R.T. 5/R/2007 e ss.-mm.ii.) esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

La richiesta per il conseguimento del titolo abilitativo dei manufatti di cui sopra dovrà essere presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e dovrà contenere:

- a. le motivate esigenze produttive;
- b. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
- c. dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta dall'avente titolo con il quale si impegna alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola e a non alienare separatamente dagli annessi le superfici fondiarie di riferimento per almeno 10 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
- d. la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico.

Fatto salvo quanto disciplinato gli annessi di cui al presente articolo dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- dovranno essere realizzati in legname o materiale leggero con copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25 ed il 32%;
- dovranno essere privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio;
- l'altezza massima in gronda non dovrà essere maggiore di mt. 2,40;
- non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

La superficie dei suddetti manufatti è stabilita per ogni sottozona agricola, ad esclusione delle aree individuate come di tutela paesaggistica "strade ad interesse paesaggistico con relativa visibilità" del "Paesaggio Percepito", in base alla superficie fondiaria come riportato nella tabella seguente:

SUPERFICI FONDIARIE				
SOTTOZO NE AGRICOLE	compresa tra 500 e 1000 m <sup>2</sup>	compresa tra 1000 e 2000 m <sup>2</sup>	compresa tra 2000 e 5000 m <sup>2</sup>	superiore a 5000 m <sup>2</sup>
E1	NO			
E2	NO			
E3	12 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
E4	12 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
E5	15 m <sup>2</sup>			
E6	12 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
E7	NO	12 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
E8	12 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

Non è consentita la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo su terreni inferiori a 3.000m<sup>2</sup> risultanti da frazionamenti successivi alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico vigente. In ogni caso non potranno interessare le aree all'interno dei con visivi di maggiore rilevanza.

Nelle aree individuate come di tutela paesaggistica "strade ad interesse paesaggistico con relativa visibilità" del "Paesaggio Percepito", gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto di inserimento paesaggistico-ambientale nel quale prevedere opportune opere di mitigazione e subordinati al preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.



E' vietata l'installazione di manufatti di cui alla presente lettera s) in tutte le aree individuate come "Geotopo" di valenza paesaggistica.

I manufatti per agricoltura amatoriale con titolo abilitativo acquisito nelle more del Regolamento Urbanistico 2007, nel caso in cui sussistano le motivazioni di cui alla vigente normativa (art. 78 LR n. 65/2014) e qualora i manufatti risultino rispondenti alla normativa e non ricadano nei vincoli preclusivi introdotti dal regolamento urbanistico vigente, possono chiedere il mantenimento del manufatto previa comunicazione subordinata alla verifica delle condizioni prescrittive introdotte dalla vigente normativa.

La comunicazione dovrà contenere il richiamo al titolo abilitativo originario, la particella catastale, il certificato catastale, la sussistenza delle condizioni per il mantenimento dei manufatti, le verifiche eseguite per la conformità alla vigente normativa di piano e la richiesta di svincolo della fidejussione di cui al titolo abilitativo sopra richiamato.

#### **t) Manufatti precari**

Per le aziende agricole è ammessa l'installazione di manufatti temporanei per lo svolgimento dell'attività agricola (art.70 comma 1 e 3.a della L.R.65/2014 e relativo regolamento di attuazione, - art. 7, D.P.G.R.T. 5/R/2007 e ss.-mm.ii), previa comunicazione che dovrà contenere:

- a. una descrizione delle caratteristiche nonché le dimensioni dei manufatti che dovranno essere giustificate in base a delle motivate esigenze produttive;
- b. l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area nella quale è prevista l'installazione integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali;
- c. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non dovrà essere superiore a quanto stabilito dalla vigente normativa regionale;
- d. l'impegno a realizzare il manufatto in legno o materiale leggero, salvo diversa esigenza da motivare;
- e. la sottoscrizione di un impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f. la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico.

L'installazione di tali manufatti e le relative opere di ancoraggio non dovranno comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi; dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra.

Ove perdurino le esigenze produttive, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione, possono essere mantenuti, fermo restando il termine temporale massimo stabilito dalla vigente normativa regionale, oppure reinstallati, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale.

E' vietata l'installazione di manufatti di cui alla presente lettera t) in tutte le aree individuate come "Geotopo" di valenza paesaggistica; in ogni caso non potranno interessare aree di crinale ed aree all'interno dei coni visivi di maggiore rilevanza.

Nelle aree individuate come di tutela paesaggistica "strade ad interesse paesaggistico con relativa visibilità" del "Paesaggio Percepito", gli interventi sono subordinati al preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

#### **u) Serre temporanee e serre con copertura stagionale**



Per le aziende agricole è ammessa l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale (art.70 comma 1 e 3.a della L.R.65/2014 e relativo regolamento di attuazione – art. 8, D.P.G.R.T. 5/R/2007 e ss.-mm.ii.), previa comunicazione che dovrà contenere:

- 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, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- f. la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico.

Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che venga rispettato quanto previsto nell'art. 8, comma 1, del D.P.G.R.T. 5/R/2007 e ss.mm.ii.

Previo ulteriore comunicazione, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale, in questo caso al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2 lettera e), possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

in ogni caso non potranno interessare aree di crinale ed aree all'interno dei con visivi di maggiore rilevanza.

Nelle aree individuate come di tutela paesaggistica "strade ad interesse paesaggistico con relativa visibilità" del "Paesaggio Percepito", gli interventi sono subordinati al preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

#### **v) Resede di pertinenza**

In analogia al lotto urbanistico di riferimento, il resede di pertinenza è la minima area utilizzata per il dimensionamento dell'edificio principale realizzato secondo le norme urbanistiche.

Nel caso di edifici preesistenti il resede è definito nel raggio di 40 mt dall'edificio principale o fabbricato se costituente unità immobiliare.

#### **z) Manufatti per il ricovero di cavalli allevati per finalità di tempo libero**

Si intendono per "manufatti per il ricovero di cavalli" le strutture destinate esclusivamente a garantire agli animali, protezione dalle intemperie e dalle condizioni climatiche sfavorevoli.

Si considerano "cavalli allevati per finalità di tempo libero" quando gli stessi siano detenuti per finalità non connesse con una attività di natura agricola ed in numero massimo di 2 (due) per ogni nucleo familiare e terreno di proprietà o nella disponibilità del richiedente dimostrata da apposito contratto di affitto o comodato d'uso registrato nelle forme di legge.

La detenzione di un numero di cavalli superiore a due costituisce allevamento, per il quale si rinvia alla specifica normativa vigente in materia.

Tali manufatti sono ammissibili nelle sottozone E<sub>3</sub> - E<sub>4</sub> - E<sub>5</sub> - E<sub>6</sub> - E<sub>8</sub>

E' vietata l'istallazione di manufatti di cui alla presente lettera z) in tutte le aree individuate come "Geotopo" di valenza paesaggistica; in ogni caso non potranno interessare aree di crinale ed aree all'interno dei con visivi di maggiore rilevanza.

La dimensione dei ricoveri in questione non dovrà superare i mq. 12 di superficie per ogni cavallo. E' ammessa la realizzazione di uno sporto di copertura dei box, di profondità non superiore a 2 ml.



Su ciascuna proprietà fondiaria non possono in ogni caso trovare collocazione più di n°2 (due) ricoveri e ciò indipendentemente dalla sua estensione.

Sulla stessa proprietà fondiaria è consentita la realizzazione di una tettoia aperta sui 4 lati della superficie massima di 12 mq per ciascun cavallo da destinare a rimessaggio del fieno/paglia.

L'altezza massima dei manufatti di cui sopra, calcolata in gronda, dovrà essere pari a ml. 3,00.

Le caratteristiche strutturali e la natura di tali manufatti precari devono consentire una facile rimozione. Esse non devono avere alcun tipo di fondazione di natura permanente. Esse possono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedano escavazioni o splateamenti sia durante la posa in opera che durante la rimozione.

L'eventuale pavimentazione dei manufatti in questione potrà essere realizzata esclusivamente con blocchetti componibili di cemento appoggiati su sabbia o sottofondo leggero in calcestruzzo facilmente rimovibili.

I manufatti di cui sopra devono essere realizzati in legno. L'uso di elementi in metallo è consentita limitatamente alla struttura portante e alla cornice di eventuali infissi.

E' consentita altresì sulla stessa proprietà fondiaria la recinzione di un'area della superficie massima di mq. 150 per ogni ricovero per permettere la sgambatura dei cavalli. Tale recinzione potrà essere realizzata con pali in legno (verticali, orizzontali o incrociati) o con pali in legno e/o metallo e rete metallica e/o con dissuasore elettrico. L'altezza massima di tale recinzione non dovrà superare i ml 2.

Tali manufatti inoltre non devono interferire o arrecare pregiudizio a reti tecnologiche o elementi di servizio esistenti.

La realizzazione dei manufatti in questione è ammessa solo a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili e regolarmente autorizzate utilizzabili agli stessi scopi.

La richiesta per il conseguimento del Permesso di Costruire dei manufatti di cui sopra dovrà essere presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e dovrà contenere oltre agli elaborati previsti per il rilascio del permesso anche:

- Dichiarazione di proprietà dell'area ovvero copia del contratto di affitto o comodato d'uso registrato nelle forme di legge;
- copia della registrazione del/i cavallo/i presso la ASL o presso i registri dell'anagrafe equina di appartenenza;
- codice di identificazione aziendale (ai sensi del D. Lgs. 336/99);

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione in Comune di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, contenente l'impegno a rimuovere il/i manufatto/i alla cessazione dell'attività.

Nelle aree individuate come di tutela paesaggistica "strade ad interesse paesaggistico con relativa visibilità" del "Paesaggio Percepito", gli interventi sono subordinati al preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

Con le modalità previste nella specifica sottozona, nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie e del Codice per la Tutela e la gestione degli Equidi del "Ministero del Lavoro della Salute e delle Politiche Sociali", i proprietari che sono in possesso di un numero superiore a due equidi (cavalli) alla data di adozione delle presenti norme è consentita la realizzazione di ricoveri strettamente necessari per consentire "i livelli essenziali di benessere per l'animale". Il numero degli cavalli non può





comunque superare i parametri previsti per l'allevamento degli stessi in rapporto all'estensione del fondo agricolo.

Alla richiesta del permesso a costruire, il proprietario deve allegare la documentazione necessaria comprovante la proprietà degli equidi nelle forme vigenti di legge (Iscritti alla anagrafe equina e quant'altro), oltre al rispetto dei parametri del fondo agricolo sopra indicati.

#### **aa) Impianti ed attrezzature pubbliche**

La realizzazione di impianti ed attrezzature pubbliche è subordinata a preventiva valutazione degli effetti ambientali prodotti dal nuovo inserimento sul paesaggio e sul contesto.

#### **bb) Recupero degli oliveti abbandonati**

E' ammesso il recupero di coltivazioni ad oliveto abbandonate e/o parzialmente fagocitate dal bosco.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni di carattere generale a valere per tutto il territorio rurale.

\* \* \*

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al R.U..

I volumi tecnici, non potranno superare il 10% del volume e comunque entro il limite di 16m<sup>2</sup> di SUL. Potranno trovare collocazione anche in vani interrati.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero della SUL esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi.

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

- l'uso di tecniche costruttive, materiali o tipologie riferibili alla bioedilizia compreso l'introduzione di tecnologie necessarie per il risparmio energetico ;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non legate esclusivamente all'intervento da realizzare;

potranno essere premiati, con incrementazioni della superficie ricostruibile sino ad un massimo complessivo del 20%.

**ART. 46 - SOTTOZONE "E<sub>1</sub>" - AREE DEGLI OLIVETI TERRAZZATI E CIGLIONATI LUNGO LA SETTEPONTI**

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

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.7,00;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo.
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari (non ammessi);
- b) annessi agricoli fuori parametro (non ammessi);
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale (non ammessi);
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione (non ammessi);
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione (non ammessi);
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;
  - f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;



- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

Non sono ammessi manufatti precari;

**b) annessi agricoli fuori parametro**

Non sono ammessi annessi agricoli fuori parametro.

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

Non sono ammessi annessi agricoli per agricoltura amatoriale.

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Non sono ammessi edifici residenziali di nuova costruzione.

**e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Non sono ammessi annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione.

**f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

**f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

**f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:



a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL, dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

**f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;

Tutti gli interventi ricadenti nella sottozona E<sub>1</sub> sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio

**ART. 47 - SOTTOZONE "E<sub>2</sub>" - IL FONDOVALLE LARGO DELLA VALLE DELL'ARNO**

Le aree comprese in tale sottozona, identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U ricadono, quasi esclusivamente, nella fascia posta lungo il fiume Arno e pertanto da tutelare integralmente sia per gli aspetti ambientali e paesaggistici che per quelli di sicurezza idraulica.

In tali sottozone sono ammessi, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o restauro conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti senza mutamento della destinazione d'uso.

Non è ammessa la realizzazione di alcuna nuova opera se non funzionale o necessaria al riassetto idraulico o geomorfologico o alla realizzazione di nuovi sistemi infrastrutturali di interesse pubblico.

**ART. 48 - SOTTOZONE "E3" - IL FONDOVALLE DEL CIUFFENNA PRESSO TERRANUOVA**

Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova comprende l'area identificata con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U. in prossimità degli abitati di Terranuova e della Penna.

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.7,00;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari;
- b) annessi agricoli fuori parametro;
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione (non ammessi);
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;



- f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricolo in assenza di Programma Aziendale;
- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricolo;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**b) annessi agricoli fuori parametro**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Non sono ammessi edifici residenziali di nuova costruzione.

**e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle sottozone E<sub>3</sub> sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;
- gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.



Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art.81 della L.R.65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R.65/2014.

#### **f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

##### **f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup> per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m<sup>3</sup> ;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m<sup>3</sup> di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'utote o utote contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

##### **f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:





a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL, dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

**f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;

**ART. 49 - SOTTOZONE "E4" - IL FONDOVALLE DEL CIUFFENNA DALLA PENNA ALLA SETTEPONTI.**

Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti comprende le aree con caratteri di stretta pertinenza fluviale comprese tra la Penna e la Setteponti identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.6.50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari (non ammessi);
- b) annessi agricoli fuori parametro(non ammessi);
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione (non ammessi);
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;
  - f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;



- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

Non sono ammessi manufatti precari, fatto salvo quelli necessari alla conduzione del fondo agricolo per Imprenditori Agricolo-professionale (IAP) e comunque con le modalità dell'art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**b) annessi agricoli fuori parametro**

non sono ammessi annessi agricoli fuori parametro.

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Non sono ammessi edifici residenziali di nuova costruzione.

**e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle sottozone «E<sub>4</sub>» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;
- gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.



Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art.81 della L.R.65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R.65/2014 e s.m.e.i.

## **f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

### **f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

### **f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup> per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m<sup>3</sup> ;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m<sup>3</sup> di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'uteo o utoe contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

### **f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:



- a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:
- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
  - Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
  - Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
  - Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
  - Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.
- b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:
- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
  - L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
  - Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.
- c) Interventi di Sostituzione edilizia:
- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
  - Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL, dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
  - Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
  - Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

### **f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;

**ART. 50 - SOTTOZONE "E5" - LE VALLI A BASSA ANTROPIZZAZIONE**

Le valli a bassa antropizzazione comprendono le aree dei fondovalle dei piccoli borri, botri, torrenti e rii affluenti dell'Arno (Ascione, Tasso, Rio delle Ville, del Riofi etc.), con caratteri di stretta pertinenza fluviale e basso livello di antropizzazione. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.6.50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari (non ammessi);
- b) annessi agricoli fuori parametro (non ammessi);
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione (non ammessi);
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione (non ammessi);
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;



- f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;
- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

Non sono ammessi manufatti precari, fatto salvo quelli necessari alla conduzione del fondo agricolo per Imprenditori Agricolo-professionale (IAP) e comunque con le modalità dell'art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**b) annessi agricoli fuori parametro**

non sono ammessi annessi agricoli fuori parametro.

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Non sono ammessi edifici residenziali di nuova costruzione.

**e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Non sono ammessi annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione.

**f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

**f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup> per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m<sup>3</sup> ;



- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m<sup>3</sup> di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'uteo o utoe contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

### **f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL., dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.





- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

#### **f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;

**ART. 51 - SOTTOZONE "E<sub>6</sub>" - I PIANI DEL FRONTE EST**

I piani del fronte Est comprendono le aree tra Castiglion Ubertini e la Setteponti e sono individuati con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U. Dette aree sono caratterizzate da un'articolata morfologia mammeliforme con disegno irregolare dei campi e tipo insediativo articolato per centri murati, nuclei ed abitati sparsi

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.7.00;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari;
- b) annessi agricoli fuori parametro;
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione;
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;



- f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;
- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**b) annessi agricoli fuori parametro**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche ed integrazioni.

La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere 150 m<sup>2</sup> di superficie utile abitabile (SUA).

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

La realizzazione degli edifici è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona;
- gli infissi esterni, da realizzarsi in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. L'oscuramento esterno, qualora previsto, dovrà essere eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali,
- i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.
- dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione.

Sono consentite inoltre soluzioni e tecniche di bioedilizia orientate al perseguimento di alte prestazioni di efficienza energetica, (degli impianti e degli involucri edilizi) e il ricorso alle fonti



energetiche rinnovabili purché vengano rispettate le tipologie e le caratteristiche compositive e di finitura del patrimonio edilizio tradizionale.

I progetti dovranno acquisire parere preventivo della Commissione Comunale del Paesaggio.

#### **e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle sottozone E<sub>6</sub> sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;
- gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art.81 della L.R.65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R.65/2014 e s.m.e.i.

#### **f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

##### **f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**



Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico–testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento un tantum fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup> per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m<sup>3</sup> ;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m<sup>3</sup> di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'utote o utoe contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

### **f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.



c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL., dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

**f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;

**ART. 52 - SOTTOZONE "E7" - I PIANALTI DELLA SETTEPONTI**

I Pianalti della Setteponti sono aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico parzialmente interessate dall' "Area protetta di interesse locale delle Balze" da tutelare per le eccezionali valenze di carattere morfologico ed antropico. In tali sottozone, identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U., si applicano anche le specifiche norme per "l'Area protetta di interesse locale delle Balze".

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.6.50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di qualsiasi alterazione morfologica – orografica dei terreni;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari;
- b) annessi agricoli fuori parametro;
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione (non ammessi);
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:



- f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;
- f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;
- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**b) annessi agricoli fuori parametro**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Non sono ammessi edifici residenziali di nuova costruzione.

**e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle sottozone «E7» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;





- gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art.81 della L.R.65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R.65/2014.

## **f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

### **f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

### **f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup> per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m<sup>3</sup> ;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m<sup>3</sup> di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'uteo o utoe contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

### **f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo,



ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:

- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL., dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

### **f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;

**ART. 53 - SOTTOZONE "E<sub>8</sub>" - LE COLLINE DEL VALDARNO**

Le colline del Valdarno comprendono le aree ad ovest del territorio comunale tra la valle dell'Arno ed i pianalti della Setteponti, esse sono caratterizzate da una rilevante semplificazione del paesaggio con prevalenza di seminativi e pascoli. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

**Parametri di edificazione - Prescrizioni tecniche**

- H max. mt.7.00;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate antistanti);
- piani fuori terra = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno ad esclusione degli accessi ai locali cantina, locali di stagionatura o simili, da realizzarsi con PAPMAA previo parere favorevole sull'inserimento paesaggistico-ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze e terrazze a tasca sulla copertura;
- divieto di realizzare logge o portici su più di un fronte dell'edificio. La riproposizione della loggia o del portico dovrà comunque richiamare i caratteri compositivi, tipologici e materici del patrimonio edilizio tradizionale.
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.
- obbligo di mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.
- La realizzazione delle tettoie sarà assimilata agli "interventi pertinenziali" con le modalità e comma 2 lett.e) dell'art 135 LR 65/2014, dovranno essere contenuti nel limite massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR) ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio;
- l'altezza media delle tettoie non dovrà essere maggiore di 2.50m, dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero e comunque rispettando gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenza. In ogni caso non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo;
- La superficie degli interrati non potrà eccedere la proiezione della superficie coperta ad eccezione delle intercapedini.

In tali sottozone, oltre a quanto previsto in tutto il territorio rurale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manufatti precari;
- b) annessi agricoli fuori parametro;
- c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale;
- d) Edifici residenziali rurali di nuova costruzione;
- e) Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;
- f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - f<sub>1</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;



- f<sub>2</sub>) interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale;
- f<sub>3</sub>) interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;
- g) Impianti pubblici o di pubblico interesse;
- h) Recupero degli oliveti abbandonati.

Tali interventi sono specificatamente disciplinati ai punti di seguito definiti:

**a) Manufatti precari**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**b) annessi agricoli fuori parametro**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**c) annessi agricoli per agricoltura amatoriale**

vedi art.45, norme riferite a tutto il territorio rurale, paragrafo "disciplina degli interventi".

**d) Edifici residenziali di nuova costruzione**

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche ed integrazioni.

La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere 150 m<sup>2</sup> di superficie utile abitabile (SUA).

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

La realizzazione degli edifici è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona;
- gli infissi esterni, da realizzarsi in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. L'oscuramento esterno, qualora previsto, dovrà essere eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali,
- i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.
- dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione.

Sono consentite inoltre soluzioni e tecniche di bioedilizia orientate al perseguimento di alte prestazioni di efficienza energetica, (degli impianti e degli involucri edilizi) e il ricorso alle fonti



energetiche rinnovabili purché vengano rispettate le tipologie e le caratteristiche compositive e di finitura del patrimonio edilizio tradizionale.

I progetti dovranno acquisire parere preventivo della Commissione Comunale del Paesaggio.

#### **e) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle sottozone «E<sub>g</sub>» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione Titolo IV CAPO III e successive modifiche e integrazioni.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi staccati;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;
- gli eventuali canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 art.81 della L.R.65/2014 gli annessi agricoli realizzati in forza delle presenti disposizioni non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola e dovranno essere rimossi al termine della validità del programma aziendale salvo proroga del programma o attuazione di nuovo programma.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art.196 della L.R.65/2014 e s.m.e.i.

#### **f) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **f<sub>1</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste.

In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi f<sub>2</sub> e f<sub>3</sub>.

##### **f<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola in assenza di Programma Aziendale**



Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per le quali valgono le disposizioni di cui al punto f<sub>3</sub>.

Sono riservate all'Imprenditore Agricolo-professionale (IAP):

- a) interventi di ampliamento un tantum fino ad un massimo di 100 m<sup>3</sup> per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 m<sup>3</sup> ;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedano per singolo edificio aziendale il 20% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 m<sup>3</sup> di volume ricostruito; tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente e comunque all'interno dell'utote o utoe contigue. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Gli interventi descritti nel paragrafo sopra riportato non devono comportare un aumento delle unità residenziali rurali ed il mutamento della destinazione d'uso agricola. Detti interventi sono subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Nel caso che gli interventi sopradescritti lett. a) e b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare attraverso atto unilaterale d'obbligo a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

### **f<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, sostituzione edilizia, nei limiti e con le modalità di seguito elencate:

a) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

- Ampliamento dell'organismo edilizio ed entro il limite del 20% di incremento volumetrico dell'organismo edilizio stesso fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL; detti ampliamenti non potranno comportare incremento del numero delle unità abitative;
- Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a 1,50 m dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- Gli interventi non potranno interessare edifici in corso di costruzione o trasformazione.
- Non potranno essere ripetuti gli interventi già effettuati nei termini di validità del precedente regolamento urbanistico.
- Gli organismi edilizi che hanno realizzato interventi nei termini del precedente regolamento urbanistico non potranno essere interessati da frazionamento.

b) Interventi pertinenziali all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale:

- Dovranno essere contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio fino ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di superficie non residenziale accessoria (SNR);
- L'altezza media non potrà essere superiore a 2,50 m;
- Sono ricomprese in questo intervento le tettoie.

c) Interventi di Sostituzione edilizia:



- Potranno comportare al massimo l'incremento di un alloggio per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60m<sup>2</sup>;
- Le ricostruzioni non potranno comunque eccedere i 200m<sup>2</sup> di SUL., dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze al fine di ricostituire gli spazi dell'aggregato agricolo tutelando i caratteri storico testimoniale;
- Gli interventi potranno interessare unicamente costruzioni che escludano qualsiasi interesse di tipo storico-documentale-tipologico.
- Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Non sono ammissibili gli interventi di demolizione ed esclusione di quelli preordinati alla contestuale ricostruzione.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> b) - f<sub>3</sub> c) dovranno essere intesi come una tantum.

Gli interventi di cui al punto f<sub>3</sub> a) - f<sub>3</sub> c) non potranno essere cumulabili.

#### **f<sub>3f</sub>) mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60 m<sup>2</sup>;



## ART. 54 - SOTTOZONE "E<sub>R</sub>" - AREE AGRICOLE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Le sottozone «E<sub>R</sub>» sono, costituite da terreni ed immobili posti in aree agricole, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, che per la loro complessità, importanza ed ubicazione richiedono un preventivo approfondimento urbanistico.

Le sottozone "E<sub>R</sub>" sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice. Esse rappresentano porzioni del territorio per le quali si ipotizzano interventi che tendano a migliorare e riqualificare gli attuali assetti attraverso operazioni di: ristrutturazione, recupero, riqualificazione e/o ricucitura degli immobili e delle aree comprese negli ambiti individuati.

Le sottozone «E<sub>R</sub>» sono comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R.1/2005.

Il R.U. individua, per tali sottozone, comparti di riferimento appositamente perimetrati che possono comprendere: strade, parcheggi, verde o altre attrezzature di interesse pubblico. L'attuazione di dette zone è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di recupero esteso all'intera area individuata nel comparto.

Per ogni sottozona di tipo «E<sub>R</sub>» è prevista apposita scheda con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici, degli eventuali incentivi e delle altre condizioni da rispettare nei processi di trasformazione.

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

L'attuazione delle sottozone di tipo «E<sub>R</sub>» è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

- dovrà essere reperita una superficie minima pari al 35% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- la superficie utile media degli alloggi non potrà essere inferiore a 60 m<sup>2</sup>;

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le sottozone di tipo "E<sub>R</sub>" sono state suddivise nelle seguenti ulteriori sottozone:

- sottozone di tipo E<sub>R0</sub> ;
- sottozone di tipo E<sub>RXXXn</sub>;



**ART. 55 - SOTTOZONE DI TIPO "E<sub>RO</sub>".**

Le sottozone di tipo E<sub>RO</sub> sono costituite, da ambiti territoriali ove sono stati adottati o approvati piani di recupero o altri piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

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

**ART. 56 - SOTTOZONE DI TIPO "E<sub>R\_XXX\_n</sub>".**

Le sottozone "E<sub>R\_XXX\_m</sub>" sono, rappresentate, negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura, simbolo e aggiunta al pedice. Esse costituiscono ambiti edificati in territorio rurale caratterizzati da parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, da riqualificare attraverso operazioni di ristrutturazione, recupero, riqualificazione e/o ricucitura dei tessuti edilizi ed urbanistici.

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

In tali sottozone, l'edificazione si realizza per comparti appositamente perimetrati dal R.U. che possono comprendere, anche strade, parcheggi, verde o altre attrezzature di interesse pubblico. L'attuazione del comparto è subordinata alla approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata che dovrà disciplinare la realizzazione da parte dei proponenti oltre che degli interventi di recupero edilizio tutte le altre opere comprese all'interno del perimetro. I Piani di recupero sono subordinati alla stipula di apposita convenzione.

Per ogni sottozona di tipo "E<sub>R\_XXX\_n</sub>" è prevista apposita scheda con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di trasformazione nonché delle modalità attuative del comparto.

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

**Destinazioni**

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;
- commercio al dettaglio, ammissibile fino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

**Interventi edilizi ammessi**

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

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

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



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

Distanza dalle strade	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno realizzati secondo le indicazioni della scheda di comparto. In mancanza di tali indicazioni dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte comunque salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica qualora più restrittive
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative al rispetto della distanza di mt.10 tra pareti antistanti.
Parametri Riferimento Dimensionamento	SUL legittimamente assentita.

### **Caratteristiche degli interventi**

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

Non sono in alcun caso ammessi:

- nuovi balconi a sbalzo;
- terrazze a tasca sulla copertura;
- gli avvolgibili e le serrande metalliche.

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

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;
- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 32%. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale.

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

L'attuazione delle sottozone di tipo "E<sub>R\_XXX\_n</sub>" è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

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



- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 60 m<sup>2</sup>.

**ART. 57 – SOTTOZONE DI TIPO “E” SOGGETTE A PARTICOLARE NORMATIVA ” “E<sub>Sn</sub>”**

Trattasi di ambiti compresi all'interno delle zone agricole, che per le attività da svolgervi, sono compatibili con la funzione prevalentemente agricola ma che richiedono specifiche norme attuative. In ragione della specificità di ciascuna attività il Regolamento urbanistico individua apposite norme. Ogni singola zona è individuata con l'aggiunta di un pedice numerico a seguire il pedice “S”.

**Sottozona E<sub>S1</sub>**

Trattasi di area agricola, degradata dal punto di vista ambientale, posta a ridosso del nucleo storico della Traiana ed assoggettata a vincoli di interesse paesaggistico.

Gli interventi su tale area sono attuabili tramite PAPMAA con valenza di Piano Attuativo ai sensi dell'art.74 della L.R.65/2014 che dovrà contenere una dettagliata valutazione degli effetti con particolare riguardo alla compatibilità ambientale e paesaggistica degli stessi.

Il piano attuativo è subordinato a:

- recupero degli edifici esistenti e riqualificazione dell'intera area oggetto di vincolo;
- rispetto della maglia agraria;
- valorizzazione dei con visivi relativi dell'edificio censito alla scheda n.237;
- adeguato inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale dei nuovi edifici.



## **ART. 58 - INDIRIZZI CRITERI E PARAMETRI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI AZIENDALI PLURIENNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

### **Criteri di redazione e di valutazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è disciplinato all'art.74 della L.R.65/2014 e relativo regolamento di attuazione - D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n° 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale)"

Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste nell'allegato C alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, zona agronomica "Valdarno", possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per:

- interventi di nuova edificazione (per uso abitativo e per uso annesso agricolo);
- interventi sul patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso agricola, inclusi i cambi di destinazione d'uso;
- frazionamenti di proprietà (cessione anche parziale di azienda).

La valutazione dei P.A.P.M.A.A. deve essere effettuata avendo riguardo dei seguenti aspetti:

- congruità degli interventi sugli edifici esistenti e degli interventi di nuova edificazione in relazione alle finalità del programma ed alla disponibilità e destinazione di tutti gli edifici presenti, valutando, in questo contesto, la possibilità di ristrutturazione, trasferimento o ampliamento di volumetrie esistenti, quando tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici;
- congruità degli interventi con la necessità di garantire il rispetto delle normative di settore (norme igienico-sanitarie, normative in materia di sicurezza sul lavoro, ecc.);
- congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con la salvaguardia delle caratteristiche agricolo-ambientali preminenti nel territorio e con le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi urbanistico edilizi;
- congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con le finalità di salvaguardia delle risorse acqua e suolo e con il loro corretto uso;
- verifica degli ordinamenti colturali attuali o previsti e delle previsioni di sviluppo aziendale collegate con le esigenze di interventi sui fabbricati sulla base di documentazione in possesso dell'azienda (schedario oleicolo, schedario viticolo, iscrizione all'Albo vigneti, domande aiuti P.A.C., contratti tabacco e barbabietola, quote latte ecc.).

Dovrà essere valutata la congruità degli interventi con le finalità produttive ed economiche dell'azienda.

Per detti interventi, in termini economici, dovranno essere considerati principalmente i seguenti parametri:

- a) Prodotto Lordo Vendibile prima e dopo gli interventi;
- b) Impiego di lavoro prima e dopo gli interventi.



Inoltre il P.A.P.M.A.A. deve specificare come ed in quale misura gli interventi previsti consentano il mantenimento o il miglioramento dei risultati espressi con tali parametri nell'arco di tempo di validità del P.A.P.M.A.A. stesso.

#### **Individuazione degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale**

Gli interventi di miglioramento fondiario, dovranno essere definiti sulla base di una precisa ricognizione, effettuata nell'ambito del P.A.P.M.A.A. e riportata su adeguata base cartografica, che rappresenti gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario (terrazzamenti, rete scolante, viabilità, ecc.), il loro stato di conservazione, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio.

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e valorizzazione degli elementi individuati e, in via prioritaria, la riduzione od eliminazione dei fattori di rischio o di degrado esistenti.

Principalmente, dovranno essere oggetto di analisi e di intervento:

- le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc.), intese nella loro funzione fondamentale di salvaguardia delle risorse e come valore paesaggistico;
- le alberature e formazioni vegetali sia di tipo colturale che non, in particolare, quelle caratterizzanti l'assetto territoriale;
- la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzioni di fruibilità pubblica, evitando, o, se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità.

#### **Individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero di edifici che comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola**

Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate, facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi, ecc.); tali pertinenze, quando la superficie a disposizione lo consenta, non devono avere dimensioni inferiori a 0.30 ha e debbono comprendere, comunque, almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.).

Sono fatti salvi i casi in cui siano avvenuti frazionamenti con pertinenze inferiori a quelle indicate prima dell'entrata in vigore del P.T.C.P. di Arezzo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza non inferiori ad ha 1,00 devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti. In particolare gli interventi devono consentire la continuità delle aree di pertinenza con l'assetto paesistico-agrario dei luoghi, evitando la formazione di nuclei residenziali da questi separati in termini fisici (recinzioni, siepi, alberature, ecc.) e visuali.

Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi di quanto sopra.

#### **Uniformità del contenuto delle convenzioni e degli atti di obbligo**



La convenzione o atto unilaterale d'obbligo, costituisce l'elemento di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. e stabilisce gli impegni e obblighi da parte del richiedente secondo le disposizioni di cui dell'art.74 co.6 della L.R.65/2014.

### **Superfici fondiarie minime e rapporto con gli edifici**

Le superfici fondiarie minime, individuate per ogni zona, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi attraverso la presentazione del P.A.P.M.A.A. Il rapporto cui fare riferimento è individuato zona per zona e, all'interno di queste, per classe di ampiezza.

Occorre precisare che tale parametro è da utilizzare nel caso di frazionamenti di aziende, con l'obiettivo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di un volume sufficiente di fabbricati. In pratica il rapporto, che esprime la SUL di fabbricati rurali per ettaro di superficie aziendale, non deve risultare inferiore in nessuna delle porzioni di azienda risultante dal frazionamento.

Si precisa che, in caso di frazionamento, il parametro è riferito all'ampiezza dei fondi originati dal frazionamento. Il parametro creato è il minimo di SUL/ha da assegnare ad ogni nuovo fondo.

Nel caso di frazionamenti, anche di solo terreno, effettuati nell'ambito di interventi di ricomposizione aziendale, per l'ampliamento di aziende esistenti, si può prescindere da tali parametri con la presentazione, da parte dell'azienda cedente, di un P.A.P.M.A.A. con il quale si dimostri che l'azienda cedente conserva una sua funzionalità tecnico-economica e che l'acquirente è persona fisica o giuridica già intestataria di azienda agricola, che tenda, con tali interventi, ad ampliare ed accorpere la superficie aziendale.

### **Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi**

Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Gli annessi agricoli si rimanda alla norma vigente per gli annessi agricoli fuori parametro.

### **Dimensioni delle abitazioni rurali**

Le nuove abitazioni rurali, dove ammesse, non possono avere una superficie maggiore di 150 m<sup>2</sup> dei vani abitabili, così come definiti alla L.R.65/2014 e relativo regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III - DPGR n.5/R/2007 e s.m.e.i.

### **Parametri di riferimento per le singole sottozone**

Per quanto riguarda i parametri di riferimento delle singole sottozone si rimanda, per intero, ai contenuti di cui all'art.8 dell'allegato "C" al vigente P.T.C.P ed alla relativa tabella nella quale sono individuati:

- le zone agronomiche;
- i tipi di paesaggio;
- il rapporto tra edifici e fondo;
- gli interventi di sistemazione ambientale;
- le superfici fondiarie minime;
- la dotazione di annessi.





Tutte le zone E possono concorrere alla determinazione delle superfici minime ai fini della progettazione dei P.A.P.M.A.A.

Con le seguenti precisazioni:

- i parametri indicati in termini volumetrici (mc) sono rapportati a 0,33 (1,00 mc.= 0,33 mq. di SUL);
- le sottozone agricole individuate nel R.U. corrispondono ai tipi di paesaggio indicati nella seguente tabella:

SOTTOZONE	TIPO DI PAESAGGIO
SOTTOZONE «E1» Aree degli oliveti terrazzati e ciglionati lungo la Setteponti.	Tipo di paesaggio 7- " Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato"
SOTTOZONE «E2» Il fondovalle largo della Valle dell'Arno.	Tipo di paesaggio 2- "Fondovalle larghi"
SOTTOZONE «E3» Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova	Tipo di paesaggio 1d "Fondovalle stretti più ampi e differenziati"
SOTTOZONE «E4» Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti	Tipo di paesaggio 1c "Fondovalle molto stretti con alluvioni terrazzate"
SOTTOZONE «E5» Le valli a bassa antropizzazione	Tipo di paesaggio 1b "Fondovalle molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle"
SOTTOZONE «E6» I Piani del fronte Est	Tipo di paesaggio 4b "Gli altri piani del fronte Est fra Castiglion Ubertini e la Setteponti
SOTTOZONE «E7» I Pianalti della Setteponti	Tipo di paesaggio 4° I pianalti sotto la Setteponti da Pian di Scò a Loro e del Borro"
SOTTOZONE «E8» Le colline del Valdarno	Tipo di paesaggio 5 "Le colline argillose del Valdarno"

**ART. 59 - NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO**

Il Regolamento Urbanistico individua in territorio rurale nuclei ed aggregati come elementi di interesse storico ed architettonico classificati come zone di tipo "A".

Per essi dovranno essere predisposti appositi studi ed approfondimenti mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di iniziativa pubblica. I piani attuativi di cui sopra potranno essere anche di iniziativa privata a condizione che riguardino almeno un ambito organico e che individuino apposita disciplina di tutela mirata alla conservazione e valorizzazione dei beni ed al loro recupero architettonico e funzionale.

In attesa della redazione degli strumenti di cui sopra, per gli ambiti territoriali così come perimetrati nel R.U., si applicano le normative delle zone a matrice storica (zone "A" del DM 1444/68) di cui alla presente normativa.



## **ART. 60 - EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE RURALE**

Il Regolamento Urbanistico individua, edifici di valore storico architettonico o documentale situati prevalentemente nel territorio rurale.

La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili negli edifici di valore storico architettonico ubicati in territorio rurale, censiti nel Regolamento Urbanistico ed appositamente individuati negli elaborati di Piano e nella specifica schedatura.

La schedatura degli edifici con la specifica disciplina di indicazione della attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi, costituisce allegato e parte sostanziale del R.U.

Le categorie di intervento così come di seguito elencate valgono prevalgono su quelle a carattere generale individuate nel R.U.

In ragione del valore tipologico, architettonico e documentale del patrimonio edilizio inserito in tale censimento tutte le pratiche edilizie che comportino modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici o dei resedi pertinenziali dovranno essere sottoposti ad esame preventivo, obbligatorio e vincolante, della Commissione per il Paesaggio.

### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

Si definiscono interventi sul patrimonio edilizio tutti gli interventi sugli edifici ed i manufatti individuati nella rispettiva scheda, autorizzati o condonati oppure realizzati anteriormente al 1967.

#### **Categoria 1 - Manutenzione Ordinaria**

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture interne ed esterne degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi finiture degli edifici:

Gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.

Sono da considerarsi impianti tecnologici:

l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici.

In particolare tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

#### **Categoria 2 - Manutenzione Straordinaria**



Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile lorda.

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

- rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
- rifacimento e sostituzione di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne;
- rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
- rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
- rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.).

Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato;
- rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
- installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- riapertura di finestre tamponate;
- riduzione in pristino di aperture incongrue;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne che non modifichino lo schema distributivo;
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;
- realizzazione di volumi tecnici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere



strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

### **Categoria 3 - Restauro Conservativo**

Si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:

- il recupero e/o il consolidamento degli elementi architettonici originali o di particolare rilievo formale e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il recupero di logge e portici originari anche tamponati, reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il recupero degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- la ricostituzione dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni;
- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali (nel rispetto dei criteri sopra descritti);
- Gli interventi dovranno rispettare le seguenti condizioni:
- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- l'eventuale ripristino di finestre e porte sia realizzato nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;
- le nuove aperture realizzate per esigenze igieniche e d'areazione siano poste sui fronti secondari.

### **Categoria 4 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ricostruttiva**

Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti categorie di intervento:

#### **D-4.0 – Ristrutturazione Edilizia Conservativa**

Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia conservativa gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione degli stessi.



Tali interventi consistono nella riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive, con possibilità di realizzare nuovi collegamenti verticali.

In ogni caso non sono ammessi:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;

Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- il ripristino di finestre e porte nonché la realizzazione di nuove aperture dovrà avvenire nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;
- non siano compromessi i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

#### **D- 4.1 - Demolizione con Fedele Ricostruzione**

Si considerano interventi di demolizione con fedele ricostruzione quelli realizzati con gli stessi materiali o con materiali analoghi nella stessa collocazione e con il medesimo ingombro plani volumetrico fatte salve, esclusivamente, le innovazioni necessarie all'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica. Per fedele ricostruzione si intende anche la ricostruzione, nelle stesse forme, materiali e dimensioni, di tutti gli elementi architettonici di pregio costituenti l'organismo edilizio quali: le gronde, gli elementi decorati vidi facciata, le mostre, il taglio e le caratteristiche degli infissi, il tipo di solai e di copertura, le scale etc.

#### **D- 4.2 - Demolizione e Ricostruzione di Volumi Secondari**

Essi potranno comportare, per ogni singolo organismo edilizio, al massimo, la realizzazione di due unità immobiliari ad uso residenziale a condizione che le stesse abbiano una superficie utile abitabile di almeno 60 mq. Gli interventi di ricostruzione dovranno essere realizzati nello stesso luogo o nelle immediate vicinanze ma sempre all'interno del resede pertinenziale.

Gli interventi non potranno determinare aumento della SUL legittimamente esistente.

#### **D- 4.3 - Recupero dei sottotetti**

Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi comprendono il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. Essi non potranno comportare: aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovranno comunque essere contenuti nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

#### **D- 4.4 - Superamento Barriere Architettoniche**

Tali interventi di ristrutturazione saranno autorizzati sulla base delle esigenze dei soggetti residenti e realizzati in modo da contenere al minimo gli effetti sui caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.



### **Categoria 5 - Sostituzione Edilizia**

Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono la demolizione e successiva ricostruzione di volumi esistenti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 60mq.;
- le ricostruzioni salvo documentati problemi di ordine tecnico, (aree di rispetto stradale, pericolosità idraulico o geomorfologica etc), dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi.

### **Categoria 6 - Addizioni Volumetriche**

Esse non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenute nel limite di 20 mq di superficie utile residenziale e 20 mq di superficie non residenziale.

## **INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI**

Si definiscono interventi sulle aree pertinenziali tutti gli interventi da eseguirsi nelle parti limitrofe all'edificio o agli edifici così come individuate nella scheda oppure come meglio definite a seguito di studi e rilievi più dettagliati eseguiti in sede di progettazione esecutiva.

Per tali tipi di intervento si rimanda a quanto previsto nelle norme generali delle zone agricole e nelle rispettive sottozone, salvo quanto di seguito previsto.

### **Norme e prescrizioni a valere per tutti gli interventi sulle aree pertinenziali degli edifici censiti**

#### **Recinzioni**

Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni o cancelli. Le recinzioni ed i cancelli esistenti potranno essere esclusivamente oggetto di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

#### **Piscine**

Le piscine dovranno essere realizzate nelle modalità e con le prescrizioni individuate nella normativa generale di riferimento per le zone agricole. E' ammessa, al massimo, la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso schedato, il progetto per la realizzazione della piscina dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle unità abitative residenziali comprese all'interno dell'ambito individuato nella scheda.

#### **Dimensioni unità abitative**

Le nuove unità abitative ammesse non potranno avere una SUL inferiore ai 60 mq.

#### **Interventi sulle coperture**

Gli interventi che comportano la modifica di coperture esistenti o la realizzazione di nuove coperture dovranno essere realizzati a falde inclinate, preferibilmente a capanna e con timpano sul lato corto.



### **Disciplina degli interventi sulle aree pertinenziali**

La realizzazione di piscine, manufatti pertinenziali o tettoie per la protezione di automezzi potrà avvenire nei limiti stabiliti, con riferimento agli interventi pertinenziali per le rispettive sottozone agricole e delle categorie di seguito definite, indicate nelle schedature degli edifici.

I manufatti pertinenziali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere posizionati nell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici o in prossimità degli stessi in modo tale da garantire la tutela dei valori ambientali e paesaggistici dei vari contesti;
- essere realizzati in legname con copertura a falde inclinate, con pendenza compresa tra il 25 ed il 32%;
- essere privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio;
- non possedere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

Gli interventi di seguito esplicitati non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici individuati nella scheda.

#### **Categoria "A"**

Tale categoria di intervento individua edifici e/o complessi di particolare interesse storico ed architettonico da sottoporre a particolare tutela. In tali ambiti è di norma vietata:

- la realizzazione di piscine di qualsiasi tipo, dimensione e natura;
- la realizzazione di manufatti pertinenziali di qualsiasi tipo e dimensione;
- la realizzazione di tettoie per protezione automezzi di qualsiasi tipo e dimensione;
- la riduzione delle superfici permeabili esistenti negli interventi di sistemazione del terreno; tali interventi contemplano la realizzazione di nuove aree pavimentate ad eccezione di quelle minime perimetrali funzionali agli edifici.

#### **Categoria "B"**

Tale categoria di intervento individua edifici e/o complessi di interesse storico ed architettonico da sottoporre a tutela. In tali ambiti è di norma vietata:

- la realizzazione di piscine di qualsiasi tipo, dimensione e natura;
- la riduzione delle superfici permeabili esistenti negli interventi di sistemazione del terreno; tali interventi contemplano la realizzazione di nuove aree pavimentate ad eccezione di quelle minime perimetrali funzionali agli edifici.

La realizzazione di eventuali manufatti pertinenziali o tettoie per la protezione di automezzi potrà avvenire nei limiti stabiliti per le rispettive sottozone agricole.

#### **Categoria "C"**

Tale categoria di intervento individua edifici e/o complessi di interesse storico ed architettonico da sottoporre a tutela. In tali ambiti è vietata la riduzione delle superfici permeabili esistenti negli interventi di sistemazione del terreno con riferimento alla realizzazione di nuove aree pavimentate ad eccezione di quelle minime perimetrali funzionali agli edifici.

Nell'ambito di interventi complessivi di recupero e valorizzazione aventi ad oggetto l'intero compendio schedato, previa dimostrazione del rispetto delle condizioni necessarie a garantire la tutela dei valori ambientali e paesaggistici dei vari contesti, attraverso la





redazione di un progetto d'insieme che contempili, oltre agli interventi sui singoli edifici, anche il recupero complessivo dell'area di pertinenza del compendio stesso, sarà possibile derogare alle disposizioni relative alle categorie di intervento sulle aree pertinenziali, fino alla realizzazione di quanto previsto nella Categoria "C".

Tali interventi dovranno rispondere a quanto disciplinato nelle singole schede norma e interessare contemporaneamente tutti gli edifici presenti nel complesso edilizio oggetto di intervento.

\* \* \*

Per quanto non disciplinato nelle schede di cui sopra, per tali ambiti valgono comunque le seguenti norme di carattere generale:

a) destinazioni ammesse:

- residenza e pertinenze residenziali;
- artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>.;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio ammissibile fino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, di ristorazione, politiche, religiose e simili.

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

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

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

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

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

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



Nell'ambito della destinazione d'uso residenziale e per gli interventi che comportino mutamento della destinazione d'uso a favore della residenza, sono ammesse deroghe igienico-sanitarie purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici nei limiti dei seguenti parametri:

- altezza interna media 2.50m
- rapporto aeroilluminante 1/14

Per valori diversi da quelli sopra stabiliti e per ulteriori deroghe diverse da quanto sopra, dovrà essere acquisito parere di competenza AUSL.

In caso di contraddittorietà tra le norme della scheda e quelle di cui al presente articolo prevalgono quelle riportate nella scheda in quanto riferite ad un'analisi di maggiore dettaglio ed approfondimento.

In caso di contraddittorietà tra le norme di cui sopra e quelle della rispettiva zona o sottozona omogenea all'interno della quale gli edifici sono compresi prevalgono quelle di cui al presente articolo in quanto di maggior dettaglio.

Tutti gli interventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della commissione del paesaggio.

**ART. 61 - AREE DI RISPETTO E TUTELA PAESAGGISTICA DELLE STRUTTURE URBANANE CENTRI ANTICHI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE**

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U. In esse sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro con esclusione degli interventi di nuova costruzione anche di tipo precario (annessi temporanei e manufatti di rilevanza urbanistico-edilizia).

E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme delle specifiche sottozone.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, ipotizzare la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di rispetto. In caso di accertata impossibilità alla ubicazione di cui sopra, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

Tutti gli interventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della commissione del paesaggio.



## **ART. 62 - AREE DI RISPETTO E TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI ANTICHI**

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U.  
In esse sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro con esclusione degli interventi di nuova costruzione anche di tipo precario (annessi temporanei e manufatti di rilevanza urbanistico-edilizia).

E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme delle specifiche sottozone.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, prevedere la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di rispetto. In caso di accertata impossibilità alla ubicazione di cui sopra, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

All'interno delle aree di pertinenza dovranno essere mantenuti e conservati tutti gli elementi della organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, recinzioni, case rurali ed altri manufatti edilizi, piantate residue, siepi etc).

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

Tutti gli interventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della commissione del paesaggio.



---

**ART. 63 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLA AREE DI FONDOVALLE DELL'ARNO E DEI FRONTI COLLINARI DALL'AUTOSTRADA DEL SOLE**

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del RU; e comprendono l'intera superficie territoriale interposta tra l'autostrada del sole A1 e il crinale del versante collinare posto sul lato destro dell'Arno.

In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone oltre a quanto disposto nella disciplina della perequazione degli ambiti comparti.

L'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata alla verifica di compatibilità dei vincoli esistenti ed essere coerente con le disposizioni prescrittive, gli obiettivi di recupero e riqualificazione delle aree gravemente compromesse e degradate; più in generale con la disciplina paesaggistica del PIT e con quanto previsto dalla sezione 3 e 4 della scheda del paesaggio n .18 del "Valdarno Superiore".

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme delle specifiche sottozone.

Tutti gli interventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della commissione del paesaggio.

**ART. 64 - L'AREA DELLE BALZE**

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola comprese all'interno della "Perimetrazione della Area A.N.P.I.L. delle Balze" così come riportata nell'apposita perimetrazione di Regolamento Urbanistico. Il perimetro individuato comprende, talvolta al suo interno, centri ed aggregati con propria disciplina del sistema insediativo (zone "A", "B", "C", "D", "F" o zone speciali). In questo caso la disciplina del sistema insediativo prevale su quella di cui al presente articolo.

La disciplina degli interventi edilizi e di trasformazione all'interno del perimetro di cui sopra è precisata nelle N.T.A. relative alle varie sottozone di tipo agricolo individuate nel R.U.

Le norme, indicazioni e prescrizioni contenute nel presente articolo costituiscono ulteriore precisazione ed approfondimento della disciplina urbanistica e, in quanto tali, in caso di difformità, prevalgono sulla norma indicata nella specifica sottozona.

Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola poste all'interno dell'A.N.P.I.L. Le Balze sono soggette a regole generali finalizzate alla conservazione ed alla conoscenza del paesaggio caratterizzato dalla componente geomorfologia delle balze e dei pilastri d'erosione.

**In queste aree:****1)- sono consentiti i seguenti interventi:**

- il recupero del patrimonio edilizio rurale di interesse storico e testimoniale;
- gli interventi di demolizione di volumetrie in contrasto con l'ambiente ed il paesaggio promuovendo la loro sostituzione con strutture tipologiche ed architettoniche coerenti con i caratteri degli edifici di antica formazione:
- l'avviamento dei boschi all'alto fusto;
- la tutela delle piante forestali non ricomprese nei boschi così come disciplinate dal D.P.G.R. 08/08/2003 n° 48/R art. 55, 56, includendo tra le piante elencate al comma 1 lettera "a" dell'art. 55 anche i *Morus sp.pl.* gelsi con diametro maggiore di 40 cm.;
- la piantumazione di specie autoctone;
- il controllo dell'espansione e della presenza di specie arboree di sostituzione di scarso significato naturalistico ed in particolare della *Robinia pseudoacacia* e *Ailanthus altissima*;
- il mantenimento della vegetazione riparia e la ceduzione delle piante che limitano il regolare deflusso delle acque in alveo;
- la copertura vegetale del suolo con la conservazione del cotico erboso nei seminativi, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali agrarie;
- la salvaguardia degli habitat idonei alla riproduzione e alla sosta delle specie faunistiche;
- la creazione di spazi ed attrezzature per attività turistico-ricreative e didattiche per la conoscenza dei luoghi alle seguenti condizioni:
  - privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
  - siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 218 della L.R.65/2014;
- realizzazione di vasche di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche prima dell'immissione delle stesse nella rete scolante per il successivo utilizzo per attività colturali o per gli impianti igienico sanitari delle abitazioni presenti con una volumetria minima di lt.100 per ogni m<sup>2</sup> / di superficie coperta.



## 2)- Sono inderogabilmente vietati:

- l'apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e manti in ghiaia e fatti salvi casi particolari che dovranno essere approvati dalla Commissione degli Esperti;
- i movimenti che modifichino i profili dei terreni sommitali e al piede della balza;
- la demolizione anche parziale delle formazioni verticali;
- la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante (se non per introdurre miglioramenti ambientali e a condizione che questi non alterino la struttura generale originaria), ai terrazzamenti ed ai ciglionamenti, la sostituzione delle colture tradizionali, la conversione dei seminativi a vigneti quando questi determinino il cambiamento morfologico del luogo o necessitino di lavorazioni profonde per il loro insediamento e non tengano conto delle pendenze posizionando l'andamento dei filari a rittochino;
- alla base dei "pilastrini", ampliamenti dei coltivi ed il ripristino delle coltivazioni su superfici abbandonate da almeno 5 anni in cui si sia insediato il bosco così come definito dalla L.R.39/2000 e sue varianti.
- l'edificazione o il posizionamento di qualsiasi manufatto dalla base dei "pilastrini" sino a che il terreno non assuma un andamento morfologico sub-pianeggiante (pendenza <15%);
- all'interno di un'area di 10 ml dai corsi d'acqua (area di rispetto, a partire dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda a seconda che i corsi d'acqua siano o non siano arginati), qualsiasi deposito di materiali, qualsiasi coltivazione (compresi orti familiari), la esecuzione di recinti per animali domestici;
- all'interno dei corpi idrici, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati nonché nuova immissione diretta delle acque superficiali derivanti dal reticolo idrico o dal convogliamento delle acque meteoriche dei pluviali di fabbricati senza che vengano attuati accorgimenti tecnici tali da non arrecare danno o pericolo di erosione delle sponde.

## 3)- E' fatto obbligo di:

- non variare o interrompere il deflusso superficiale delle acque nei fossi o nei canali facenti parte del reticolo idraulico storico senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- non effettuare lavorazioni del terreno in prossimità dei fossi campestri quando la morfologia dei coltivi risulti con pendenza maggiore del 10%, attivando un rispetto minimo di non lavorazione di m. 0,5 – 1 a seconda che si effettuino rispettivamente lavorazioni manuali o meccaniche. Tali fasce dovranno essere regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con divieto di impiego di prodotti diserbanti, salvo prodotti registrati di legge a tale scopo;
- effettuare periodici interventi di pulizia e mantenimento dei fossi lungo la rete viaria per evitare fenomeni di invasione delle sedi stradali, a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti, evitando lavorazioni del terreno e mantenendo a prato una fascia di rispetto da ml. 1 a 4 a seconda delle classi di pendenza dei corrispondenti coltivi (ml. 1, pendenza < 5%; ml. 2, pendenza < 10%, ml. 3, pendenza < 20%, ml. 4 per pendenze superiori);
- adeguare gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilabili che non recapitino in pubblica fognatura secondo le normative vigenti (D. Lgs 11-05-1999 n° 152 e L.R. 21-12-2001 n° 64) e secondo le modalità del Regolamento Edilizio.

All'interno dell'area delle Balze sono stati individuati ambiti che, per le loro rilevanti caratteristiche paesaggistico-ambientali o per una particolare morfologia, sono da assoggettare a norme più restrittive che garantiscano ulteriore tutela.

Tali ambiti, in rapporto ai loro diversi gradi di interesse, sono stati identificati come "area 0" ed "area 1" e sono assoggettati alla seguente ulteriore normativa:



Nelle “aree 0” e “aree 1”, fatte salve le diverse attività esistenti, è ammessa esclusivamente l’attività agricola e quella di fruizione del territorio naturale.

**Nelle “aree 0” :**

**1)- E’ vietata:**

- la realizzazione di nuove costruzioni con qualsiasi destinazione, comprese le piscine;
- la realizzazione annessi di qualsiasi tipo fatta eccezione per i manufatti precari temporanei eventualmente previsti nella rispettiva sottozona agricola;
- la realizzazione di nuove strade e la realizzazione di manti in conglomerato bituminoso nelle strade che ne sono attualmente sprovviste. Le strade esistenti dovranno essere mantenute agibili con inerti e/o stabilizzanti compatibili cromaticamente con il contesto. Per esigenze di fruizione della viabilità e stabilità della sede stradale potranno essere usati “cementi architettonici con colore terra” o tecniche similari o innovative che non determinino discrasie visive;
- la esecuzione di recinzioni, specie se realizzate con materiali di recupero o che non presentino carattere di omogeneità. Per esigenze legate alla conduzione del fondo potranno essere realizzate staccionate in legno del diametro massimo di cm. 8 – 10 ed altezza massima cm. 170; con rete verde a maglia sciolta celata all’interno di una siepe mista di essenze autoctone (ligustro, viburno, alloro, ginestra, prugnolo, biancospino, acero e/o olmi contenuti mediante ceduzione ecc.). I recinti per la zootecnia potranno essere realizzati con pali di castagno o acacia e rete a maglia quadra zincata che dovrà essere rimossa a fine utilizzazione del pascolo. Sono comunque da favorire recinti elettrici (corrente continua);
- la piantumazione di essenze vegetali non autoctone quali Cupressus leilandi o arizonica, Prunus laurocerasus, Bambusa.
- allevamenti zootecnici intensivi;
- la realizzazione di nuove linee elettriche o telefoniche aeree. Anche nel caso di sostituzione di linee esistenti queste dovranno essere completamente interrato.

**2)- Sono consentiti:**

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo sugli edifici esistenti nei limiti indicati nelle rispettive sottozone;
- il recupero degli annessi agricoli per uso agrituristico;
- l’installazione di depositi interrati di acqua, gas ed il posizionamento di fosse biologiche o altri impianti depuranti al servizio della abitazione, posti all’interno del resede e in rispetto delle normative vigenti in materia e delle prescrizioni previste nell’art.99 comma 4 e 5 del D.P.G.R 08/08/2003 n° 48/R (Regolamento Forestale della Toscana) anche se non subordinati dal vincolo idrogeologico;
- il pascolo del bestiame solo dove insistano seminativi utilizzati a prato e il cotico erboso sia presente da almeno un anno o dove il bosco, avviato all’alto fusto, sia già ben definito;
- la creazione di punti di sosta e di ristoro e/o didattici all’interno dei percorsi naturalistici, con strutture in legno prive di basamento fisso ed a condizione che sia fatto utilizzo di energia rinnovabile (fotovoltaico) in caso di fabbisogno di energia;
- il posizionamento di adeguata cartellonistica.

**Nelle “aree 1”**

**1)- E’ vietata:**

- la realizzazione di nuove costruzioni con qualsiasi destinazione;





- la realizzazione annessi di qualsiasi tipo fatta eccezione: per gli annessi eccedenti le capacità produttive del fondo e per i manufatti precari di cui alla lettera a) così come stabilito nella rispettiva sottozona agricola;
- la realizzazione di nuove strade e la realizzazione di manti in conglomerato bituminoso nelle strade che ne sono attualmente sprovviste. Le strade esistenti dovranno essere mantenute agibili con inerti e/o stabilizzanti compatibili cromaticamente con il contesto. Per esigenze di fruizione della viabilità e stabilità della sede stradale potranno essere usati "cementi architettonici con colore terra" o tecniche simili o innovative che non determinino discrasie visive;
- la esecuzione di recinzioni, specie se realizzate con materiali di recupero o che non presentino carattere di omogeneità. Per esigenze legate alla conduzione del fondo potranno essere realizzate staccionate in legno del diametro massimo di cm. 8 – 10 ed altezza massima cm. 170; con rete verde a maglia sciolta celata all'interno di una siepe mista di essenze autoctone (ligustro, viburno, alloro, ginestra, prugnolo, biancospino, acero e/o olmi contenuti mediante ceduzione ecc.). I recinti per la zootecnia potranno essere realizzati con pali di castagno o acacia e rete a maglia quadra zincata che dovrà essere rimossa a fine utilizzazione del pascolo. Sono comunque da favorire recinti elettrici (corrente continua);
- la piantumazione di essenze vegetali non autoctone quali Cupressus leilandi o arizonica, Prunus laurocerasus, Bambusa.
- allevamenti zootecnici intensivi;
- la realizzazione di nuove linee elettriche o telefoniche aeree. Anche nel caso di sostituzione di linee esistenti queste dovranno essere completamente interrato.

#### 2)- Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo sugli edifici esistenti nei limiti indicati nelle rispettive sottozone;
- il recupero degli annessi agricoli per uso agriturismo;
- la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive del fondo così come stabilito nella rispettiva sottozona agricola;
- la realizzazione di i manufatti precari di cui alla lettera a) della rispettiva sottozona agricola;
- l'installazione di depositi interrati di acqua, gas ed il posizionamento di fosse biologiche o altri impianti depuranti al servizio della abitazione, posti all'interno del resede e in rispetto delle normative vigenti in materia e delle prescrizioni previste nell'art.99 comma 4 e 5 del D.P.G.R 08/08/2003 n° 48/R (Regolamento Forestale della Toscana) anche se non subordinati dal vincolo idrogeologico;
- il pascolo del bestiame solo dove insistano seminativi utilizzati a prato e il cotico erboso sia presente da almeno un anno o dove il bosco, avviato all'alto fusto, sia già ben definito;
- la creazione di punti di sosta e di ristoro e/o didattici all'interno dei percorsi naturalistici, con strutture in legno prive di basamento fisso ed a condizione che sia fatto utilizzo di energia rinnovabile (fotovoltaico) in caso di fabbisogno di energia;
- il posizionamento di adeguata cartellonistica.
- la realizzazione di piscine, purché all'interno del resede di pertinenza della abitazione, di dimensioni non superiori a mt. 5 x 10, con colore della impermeabilizzazione interna sabbia, grigio o bianco. Il marciapiede perimetrale allo specchio d'acqua non dovrà essere superiore a ml 0,5; i materiali di pavimentazione dovranno essere in pietra con cromatismi prossimi al terreno. Per gli impianti tecnologici potrà essere permessa la costruzione di un volume completamente interrato la cui copertura dovrà celata e coperta con essenze vegetali erbacee o arbustive. Il dimensionamento non dovrà essere superiore a 12 m<sup>2</sup> e l'altezza interna non dovrà superare m 2.20. Particolare attenzione dovrà essere posta allo smaltimento delle acque che dovranno defluire, previo abbattimento dei prodotti igienizzanti e sanificanti, verso i fossi esistenti.



**ART. 65 - L'AREA DELLA RISERVA NATURALE DELLA "VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA"**

Il regolamento Urbanistico prende atto delle aree della riserva naturale della "Valle dell'Inferno e Bandella" (oasi e area contigua) in coerenza con i limiti individuati con deliberazione Consiglio Provinciale n. 79 del 23/6/2003.

All'interno di tali aree valgono gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al Regolamento approvato, con la deliberazione di cui sopra, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.16 della L.R. 11/4/95 n.49.

Gli interventi e le destinazioni ammesse per ciascun edificio compreso all'interno dell'oasi sono disciplinati dalla schedatura allegata al Regolamento con le precisazioni ed indicazioni di cui segue, emanate ai sensi dell'art.26 del suddetto Regolamento:

- Tutti gli interventi che comportino il mutamento della attuale destinazione d'uso sono sottoposti a preventiva approvazione di piano di recupero da redigersi nelle forme di legge e da sottoporre a convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato. Il P.di R. dovrà rispettare le categorie di intervento previste nelle singole schede così come meglio precisate nel presente articolo. In caso di destinazione turistico ricettiva gli annessi privi di valore architettonico e documentale potranno essere destinati alla attività turistico ricettiva;

**Interventi edilizi ammessi**

- a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Ristrutturazione edilizia conservativa;
  - e) Addizioni volumetriche: limitate ad un massimo di 20m<sup>2</sup> di SUL ed a sopraelevazioni max. 50 cm per esigenze tecniche costruttive o per adeguare l'altezza interna di vani già abitati;
  - f) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva: interventi di demolizione con fedele ricostruzione; detti interventi potranno essere realizzati a condizione che la ricostruzione non comporti modificazioni alla originaria ubicazione. In caso di manufatto di valore storico ed architettonico la ricostruzione non potrà comportare modificazione agli schemi distributivi, ai livelli di piano ed alla ubicazione delle originarie aperture. Dovranno, altresì essere ripristinati tutti gli elementi architettonici di pregio esistenti;
  - g) Per gli annessi secondari è consentita la demolizione e contestuale ricostruzione; La loro ricostruzione dovrà essere eseguita nell'area pertinenziale dell'edificio principale e non dovrà costituire nuova superficie abitabile.
- Per il complesso edilizio classificato con la scheda 204 il R.U. prevede la completa demolizione e la sua ricostruzione al di fuori dell'area. In attesa della redazione del relativo Piano di Recupero saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  - Per quanto riguarda le modalità di sistemazione dei residui e delle aree pertinentziali si rimanda ai contenuti della relativa sottozona agricola.
  - All'interno dell'area dell'oasi è vietata la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte di privati.

Per le aree contigue alla riserva, così come individuate negli elaborati di R.U. valgono le norme del Regolamento Provinciale dell'area contigua senza alcuna eccezione.

**TITOLO V - NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI****ART. 66 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - ZONE "F"**

Le aree per attrezzature di interesse pubblico, indicate negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura e simbologia, sono assimilabili alle zone omogenee di tipo "F" ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Tali zone riguardano i vari ambiti territoriali e sono riferite ai diversi livelli di utenza. In base alle loro caratteristiche e specificità le aree di interesse pubblico sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozone F<sub>1</sub>;
- sottozone F<sub>2</sub>;
- sottozona F<sub>3</sub>;
- sottozona F<sub>4</sub>;
- sottozone F<sub>T</sub>;

Nelle sottozone di tipo "F<sub>1</sub>", "F<sub>2</sub>" ed "F<sub>3</sub>" gli interventi sono di norma realizzati, dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici o società a partecipazione pubblica istituzionalmente competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Nelle aree contraddistinte con più simboli potranno realizzarsi quelle attrezzature che l'Amministrazione Comunale riterrà maggiormente necessarie per assicurarne una equilibrata dotazione sul territorio.

Nelle sottozone di tipo "F<sub>4</sub>" e "F<sub>T</sub>" gli interventi sono di norma realizzati da privati. Per progetti di particolare rilevanza o consistenza l'Amministrazione potrà subordinare la realizzazione degli interventi a piano attuativo. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere apposita convenzione o atto d'obbligo che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili (amministrative, scolastiche, religiose e simili) dovranno essere progettati con caratteristiche tipologiche ed architettoniche che ne rappresentino la funzione e tali da renderli elementi emergenti sul piano dell'architettura di qualità- La progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza e comunque garantire un corretto inserimento, pre forma, dimensione e materiali, nel contesto urbano circostante.

**ART. 67 - SOTTOZONE "F<sub>1</sub>"**

Comprendono zone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche per lo sport ed il tempo libero.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone, negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento anche in sopraelevazione, (nel rispetto di quanto disciplinato nelle singole zone);
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto;

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con le zone a verde e quindi dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi a servizio che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone "F<sub>1</sub>" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. I nuovi interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F<sub>1</sub>" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

**Zona F<sub>1</sub>TER\_01** – "Stadio Comunale". Area per attrezzature sportive e ricreative di pubblico interesse con possibilità di realizzare ulteriori superfici sino ad un massimo di m<sup>2</sup>. 500 di SUL ed altezza massima mt.10,50;

**Zona F<sub>1</sub>TER\_02** – "Palazzetto dello Sport". Area per attrezzature ed impianti sportivi di interesse anche sovracomunale con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

**Zona F<sub>1</sub>TER\_03** – "Parco Pubblico Attrezzato". Area per attrezzature sportive e ricreative con possibilità di incremento volumetrico pari a m<sup>2</sup>.600 con altezza massima 7,50 mt.;

**Zona F<sub>1</sub>TER\_04** – Area per attrezzature sportive e ricreative private di pubblico interesse con possibilità di realizzare ulteriori superfici sino ad un massimo di m<sup>2</sup>. 400 di SUL ed altezza massima mt.10,50; all'interno delle superfici coperte esistenti sono ammissibili ampliamenti di SUL superiori a condizione che non comportino modifica dell'involucro edilizio autorizzato alla data di adozione del presente RU.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 3,50m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> di SUL, ed alla realizzazione una tantum dei seguenti interventi: sistemazione dei parcheggi pubblici di Piazza Coralli, realizzazione di ampliamento funzionale e manutenzione straordinaria della copertura dell'immobile "Circolo Bocciofilo", realizzazione della copertura esterna sul resede dello stesso.

La previsione sarà attuata mediante intervento diretto convenzionato subordinato all'approvazione di un progetto unitario di intervento, la convenzione disciplinerà la realizzazione e la cessione delle aree pubbliche.



Gli interventi che non modifichino la superficie coperta, saranno subordinati all'acquisizione di parere preliminare sulle verifiche degli standard delle aree a parcheggio, prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

**Zona F1<sub>VAL\_01</sub>** – “Piscina Valdarno”. Area per attrezzature sportive, ricreative e turistico-ricettive. E' ammissibile l'incremento di 400 mq di Sul per le destinazioni consentite dalla sottozona F1 (attrezzature sportive, ricreative e ristoro), condizionato alla sistemazione e cessione del parcheggio esistente antistante la zona F1.

L'intervento è subordinato all'approvazione di un piano attuativo, alla verifica di compatibilità di accesso all'area ed alla idonea sistemazione paesaggistico-ambientale ed alla realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 3,50m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> di SUL.

**ART. 68 - SOTTOZONE "F<sub>2</sub>"**

Comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività sociali, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali o per il culto ed altre attività di pubblico interesse con esse compatibili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza ampliamento ;
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici di proprietà privata esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di progetto d'inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone "F<sub>2</sub>" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F<sub>2</sub>" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri prescrizioni ed indicazioni:

**Zona F<sub>2</sub>TER\_01** – "Area sanitaria esistente". Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione non potranno superare l'altezza massima di mt. 12,00 ed il 40% di rapporto di copertura da verificarsi sull'intero ambito.

**Zona F<sub>2</sub>TER\_02** – "Area sanitaria e servizi in ampliamento". Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione non potranno superare il 40% di rapporto di copertura e l'indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> e l'altezza massima di mt.8.00, da verificarsi sull'intero ambito.

**Zona F<sub>2</sub>TER\_03** – "Area per servizi di culto". Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione non potranno superare il 40% di rapporto di copertura, l'indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> e l'altezza massima di mt.8.00.

Sono consentite attività complementari al culto, sociali e culturali. L'intervento è condizionato alla cessione delle aree per la realizzazione della strada a monte del comparto e alla realizzazione e cessione di tutte le altre aree pubbliche previste nell'area. Sulla strada comunale posta ad ovest del comparto, dovranno essere completate le opere di sistemazione della stessa fino al raggiungimento dei requisiti previsti dalle normative vigenti in materia.

L'intervento è subordinato alla redazione di un piano di insieme esteso all'intera area, soggetto all'approvazione da parte del consiglio comunale e alla stipula di una convenzione tra amministrazione comunale e soggetto attuatore al fine di disciplinare la gestione delle attività sociali,



---

culturali e ricettive extralberghiera per un massimo di 10 posti letto a servizio dell'area ospedaliera limitrofa (centro di riabilitazione e altre strutture socio sanitarie).



**ART. 69 - SOTTOZONE "F<sub>3</sub>"**

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici o di pubblico interesse, sedi di Enti o Istituzioni, società a partecipazione pubblica etc.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza ampliamento;
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici privati esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento attuativo esteso all'intera area retinata.

Le zone "F<sub>3</sub>" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F<sub>3</sub>" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri.

prescrizioni ed indicazioni:

**Zona F<sub>3</sub>TER\_01** – "Area plesso scolastico". Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione non potranno superare il 40% di rapporto di copertura e l'altezza massima di 12,00 mt.

**Zona F<sub>3</sub>TER\_02** – "Area asilo nido". Gli interventi non potranno superare il 40% di rapporto di copertura e l'altezza massima di 10,50 mt.

**Zona F<sub>3</sub>TER\_03** – Area destinata a terminal per bus e scuolabus, a servizio delle attrezzature contermini. Gli interventi non potranno superare il 40% di rapporto di copertura ed un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  di 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con altezza massima mt.7,50 E' ammessa la realizzazione di servizi complementari ed accessori quali locali di ristoro etc sino ad un massimo di m<sup>2</sup>. 200 di SUL.

**Zona F<sub>3</sub>TER\_04** – "Centro protezione civile e strutture tecniche comunali". E' ammessa la realizzazione di un centro per la protezione civile da parte della Provincia di Arezzo nonché la realizzazione di strutture tecniche a supporto dei servizi comunali. L'area è funzionalmente collegato con l'area F<sub>4</sub>TER\_01. Gli interventi non potranno superare l'altezza di mt.7,50 ed un rapporto di copertura del 40%.

**Zona F<sub>3</sub>TER\_05** – Area per volumi tecnici per servizi tecnologici località Paperina. E' ammesso esclusivamente il mantenimento della attuale funzione con possibili incrementi per ulteriori volumi tecnici nei seguenti limiti:

- incremento della SUL max m<sup>2</sup>. 100;



- H/max. uguale esistente.

**Zona F3<sub>TER\_06</sub>** – Area per volumi tecnici per servizi tecnologici località Pernina. E' ammesso esclusivamente il mantenimento della attuale funzione con possibili incrementi per ulteriori volumi tecnici nei seguenti limiti:

- incremento della SUL max m<sup>2</sup>. 100;

- H/max. uguale esistente.

Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. **Zona F3<sub>TER\_07</sub><sup>1</sup>** – Area per strutture funzionali alla raccolta dei rifiuti urbani funzionalmente collegata al comparto DC\_TER\_01. All'interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi funzionali all'esercizio dell'attività svolta nel rispetto dei seguenti indici e parametri funzionali alle esigenze:

- Rc max 40%;

- H/max. 7,50 ml.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di idonee barriere vegetazionali aventi funzione di schermo visivo e di mitigazione ambientale.

All'interno di tale area dovrà essere realizzato anche un parcheggio pubblico dimensionato come da normativa vigente.

**Zona F3<sub>SMA\_01</sub>** – Area per la gestione integrata dei rifiuti urbani e speciali non pericolosi. All'interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi funzionali all'esercizio dell'attività svolta nel rispetto di indici e parametri funzionali alle esigenze. Nell'area di rispetto a corona della zona non è ammessa alcuna nuova edificazione, essa dovrà essere piantumata a bosco con essenze autoctone.

**Zona F3<sub>SMA\_02</sub>** - Area di recupero destinata a servizi di supporto della zona F3<sub>SMA\_01</sub>. La zona è assoggettata al recupero e ristrutturazione urbanistica con un ambito esteso all'intera area, subordinato ad una valutazione paesaggistica – ambientale e storico culturale rispetto al tessuto esistente.

Il piano di riqualificazione urbanistica ambientale è subordinato al parere favorevole della commissione del paesaggio e all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. Sono consentite tipologie edilizie ad alto contenuto tecnologico funzionale nel rispetto dei principi della bioingegneria, risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche alternative.

E' ammissibile il recupero del 100% della Superficie Coperta (Sc) attuale. E' consentito un ulteriore incremento di SUL pari al 200 m<sup>2</sup> per la realizzazione di eventuali strutture adibite ad educazione paesaggistica-ambientale-culturale, per il risparmio energetico e riciclo-riduzione dei rifiuti.

**Zona F3<sub>CIC\_01</sub>** – Area per strutture funzionali alla distribuzione del gas metano. All'interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi funzionali all'esercizio dell'attività svolta nel rispetto di indici e parametri funzionali alle esigenze. Nell'area di rispetto a corona della zona non è ammessa alcuna nuova edificazione, essa dovrà essere piantumata a bosco con essenze autoctone.

**Zona F3<sub>CIC\_02</sub>** – Area per attività culturali e ricreative. All'interno di tale ambito è ammessa la realizzazione di modesti accessori pertinenziali e tettoie funzionali all'attività, da realizzarsi in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 40 m<sup>2</sup> ed altezza massima di 2,40 m.

<sup>1</sup> Zona modificata con variante n.18 al R.U. – BURT n.4 del 25.01.2023



**Zona F3<sub>VAL\_01</sub>** – Area per strutture funzionali alla distribuzione dell’acqua potabile. All’interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi funzionali all’esercizio dell’attività svolta nel rispetto di indici e parametri funzionali alle esigenze.

**Zona F3<sub>VIL\_01</sub>** – Area destinata a centro polivalente per lo svolgimento di attività a carattere socio-culturale e ricreativo. Gli interventi non potranno superare il 70% di rapporto di copertura con altezza massima mt.7,50.

Distanza dalle strade: Gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica.

Distanza minima dai confini: nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.

**ART. 70 - SOTTOZONE "F4" - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, centri commerciali, attività ricreative e per il ristoro.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento anche in sopraelevazione, (nel rispetto di quanto disciplinato nelle singole zone);
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone gli interventi di: sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a m<sup>2</sup>. 200 di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione. Nel caso di interventi che non riguardino l'intero ambito della sottozona le superfici da realizzare saranno commisurate proporzionalmente alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità a tutti gli altri eventuali interventi.

Le zone "F4" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F4" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

**Zona F4<sub>TER\_01</sub>** <sup>(\*03) (\*14)</sup> – "Area ex-macelli". Si prevedono i seguenti interventi:

- recupero del 100% della SUL esistente;
- incremento di 800 m<sup>2</sup> di SUL nell'intero comparto;
- rapporto massimo copertura 50%.

L'intervento è subordinato a:

- la messa in sicurezza idraulica dell'area;
- la realizzazione del tratto di pista ciclabile in fregio al torrente Ciuffenna e della viabilità pubblica di accesso all'area compresa tra il torrente ed il comparto;
- la realizzazione degli interventi a servizio della struttura comunale di cui all'area F3\_TER\_04, compresa l'acquisizione e cessione della stessa.

Trattandosi di area limitrofa alla viabilità provinciale eventuali interventi sulla viabilità provinciale e sulle relative fasce di rispetto stradale dovranno essere concordati con la Provincia di Arezzo. Eventuali attività commerciali sono ammesse fino alla categoria di "medie strutture di vendita".

La previsione sarà attuata mediante intervento diretto convenzionato subordinato all'approvazione di un piano attuativo, da redigere ai sensi della L.R. n°65/2014 e s.m. e i., la cui convenzione disciplinerà la realizzazione e la cessione delle aree pubbliche.

Il piano di riqualificazione urbanistica ambientale è subordinato al parere della commissione del paesaggio.



**Zona F4<sub>TER\_02</sub>** – E' ammesso il mantenimento dell'attuale attività con possibilità di realizzare volumi tecnici o accessori funzionali all'esercizio della stessa nei seguenti limiti:

- Incremento SUL max m<sup>2</sup>. 30;
- H. max = mt. 4,50.

**Zona F4<sub>TER\_03</sub>** – Area residuale posta al margine dell'area edificata e la rotonda della strada Provinciale posta ad est del Capoluogo zona ex-cartiera. L'area è caratterizzata da una commistione di molteplici funzioni quali, residenziali, artigianali attività commerciali che necessitano di un recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Obiettivo della previsione è il recupero dell'area tramite l'attuazione di una serie di opere di interesse pubblico, quali viabilità, parcheggi, verde pubblico, viabilità ciclabile e pedonale, interventi di regimazione idraulica superficiale e opere complementari con il Parco Fluviale del Ciuffenna.

Parametri urbanistici dell'area soggetta a piano di recupero :

- SC consentita 1200 m<sup>2</sup>
- Numero piani max = 2
- H max 7,50
- destinazione come da sottozona F4, sono ammissibile attività commerciali fino all'esercizio di vicinato con esclusione di centri commerciali. Sono altresì consentite destinazioni a servizi tecnici comunali e/o di interesse pubblico generale .
- Quota di stacco degli edifici non superiore agli edifici residenziali esistenti o come da studio idrologico idraulico.

Il comparto dell'area prevede la realizzazione e cessione al comune delle opere pubbliche (viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità ciclabile e pedonale) coordinate con il parco fluviale. Il 50% dell'area destinata a verde pubblico deve essere piantumata con essenze autoctone locali.

L'intervento è soggetto all'attuazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata subordinato al parere favorevole della commissione del paesaggio. Il piano attuativo dovrà valutare l'inserimento paesaggistico in rapporto alla viabilità esistente, alla viabilità di progetto e all'asta del torrente Ciuffenna.

Sono consentiti incrementi fino al del 10% della Superficie coperta modulati in ragione del raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive attrezzate (APEA) di cui alla L.R 1 dicembre 1998 n 87; di conseguenza gli strumenti urbanistici di dettaglio o il progetto esecutivo dovranno essere redatti secondo le disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n 74/R/2009.

**Zona F4<sub>VAL\_01</sub>** – Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica delle superfici esistenti. Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione sino ad un massimo del 40% di rapporto di copertura (riferito all'area F4) ed altezza di mt.10,00 con un massimo di tre piani. Le eventuali attività commerciali non potranno superare il 50% della SUL. e comunque m<sup>2</sup> 1500 di superficie utile La realizzazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla cessione al Comune della residua porzione di area compresa all'interno dell'isolato delimitato dalle viabilità pubbliche. Fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ogni intervento è comunque subordinato alla preventiva dismissione della attività di erogazione di GPL.

**Zona F4<sub>VAL\_02</sub>** – Area situata il località Poggilupi in prossimità del nuovo tracciato della SR69, l'area è funzionalmente collegata con l'area DR\_VAL\_E. E' ammessa la realizzazione di aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei parametri individuati nella scheda del comparto DR\_VAL\_E dei seguenti vincoli e prescrizioni:

- Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. L'ubicazione



dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.285 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.

- La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m<sup>2</sup>.3.000 (tremila).
- In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

**Zona F4<sub>TAS\_01</sub>** – E' ammessa la realizzazione di attività sportive legate al motociclismo (pista da motocross, minimoto etc), nonché altre attività sportive compatibili con la morfologia dell'area e relativi servizi accessori quali: spogliatoi, servizi igienici, rimesse e piccole attrezzature di ristoro per una superficie massima di m<sup>2</sup>.300 di SUL ed altezza mt.3,50. L'utilizzazione dell'impianto è subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale si definiscano gli orari e le altre modalità d'uso.

**ART. 71 - SOTTOZONE "F<sub>r</sub>" - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO**

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: bar, ristoranti, attività alberghiere, extralberghiere e simili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi con mantenimento delle attuali destinazioni:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Gli interventi di ampliamento non potranno comportare incrementazione delle altezze esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti superiore ai 300 m<sup>2</sup> di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Tutti gli interventi che comportano incremento di SUL sono assoggettati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Le zone "F<sub>r</sub>" sono suddivise in specifiche sottozone ciascuna contraddistinta da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. In caso che l'area "F<sub>r</sub>" sia compresa all'interno di un comparto, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione delle opere previste all'interno dello stesso. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F<sub>r</sub>" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

**Zona FT** – Area nelle quali sono già state attuate le previsioni di piano, in tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;

E' ammissibile la realizzazione di strutture a servizio delle attività, quali piscine e bio-piscine

**Zona FT<sub>cas02</sub>** – Area di tipo turistico ricettivo, commerciale e direzionale lungo la strada di Poggi Lupi. Il comparto comprende la viabilità ed il parcheggio antistante. All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro, commerciale e direzionale.
- h.max 12,00 mt.;
- max n.p. =3;
- sup.cop. max 40%;
- distanza minima dai confini privati = ½ della altezza con un minimo di 5,00 mt;
- distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti..

L'attività di tipo turistico ricettiva non potrà essere comunque inferiore al 30% della SUL complessiva.



La realizzazione degli ampliamenti previsti è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda la realizzazione e cessione degli spazi pubblici antistanti l'area dell'intervento così come individuati nel comparto. La superficie utile destinata ad attività commerciale non potrà superare 1500 m<sup>2</sup>.

**Zona FT<sub>CAS\_03</sub>** – Area di tipo turistico ricettivo, commerciale e direzionale lungo la strada di Poggilupi. Il comparto comprende la viabilità, un parcheggio ed un impianto di erogazione carburante. All'interno di tale area sono ammessi gli interventi di ampliamento delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro, commerciale e direzionale.
- h.max 12,00 mt.;
- max n.p. =3;
- sup.cop. max 40%;
- distanza minima dai confini privati = ½ della altezza con un minimo di 5,00 mt;
- distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti..

L'attività di tipo turistico ricettiva non potrà comunque essere inferiore al 30% della SUL complessiva. La realizzazione degli ampliamenti previsti è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda la realizzazione e cessione degli spazi pubblici così come individuati nel comparto. La superficie utile destinata ad attività commerciale non potrà superare 1500 m<sup>2</sup>.

**Zona FT<sub>CAS\_04</sub>** – Area di tipo turistico ricettivo per la realizzazione di una struttura alberghiera di fronte al casello autostradale. Il comparto comprende la viabilità antistante. All'interno del comparto è ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro
- Superficie Utile Complessiva = 10.000 m<sup>2</sup>
- h.max 16,50 mt.;
- max n.p. = 5;
- sup.cop. max 50%;
- distanza minima dai confini privati = ½ della altezza con un minimo di 5,00 mt;
- distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti.

Sono consentite, nel rispetto dei parametri sopra scritti, destinazioni direzionali, commerciali complementari all'attività turistico-ricettiva e spazi per mostre espositive sino ad un massimo di m<sup>2</sup> 300.

In assenza del piano attuativo previsto per la presente sottozona, (FT cas04) al fine di attuare la riorganizzazione della viabilità pubblica in prossimità del Casello A1, è consentita la realizzazione della viabilità inserita all'interno del comparto tramite la stipula di un'apposita convenzione che regoli rapporti tra il privato (proprietari delle aree) e l'amministrazioni interessate (comune/provincia). La convenzione dovrà indicare competenze, oneri, tempi, modalità di realizzazione e cessione dell'opera “.

**Zona FT<sub>CIC\_01</sub>** – Area di tipo turistico ricettivo prossima alla frazione della Cicogna. All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max 8,00 mt.;
- max n.p. =2;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti..





Nuovi impegni di suolo possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio collinare, al fine del corretto insediamento paesaggistico di un architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'art. 21 commi 3 e 4 delle NTA del PIT, contestualmente alle seguenti prescrizioni:

- non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art.218 della L.R.65/2014;

Il progetto dovrà acquisire il parere favorevole della commissione del paesaggio comunale.

**Zona FT<sub>MMR\_01</sub>** – Area di tipo turistico ricettivo posta lungo la strada che conduce a Loro Ciuffenna. All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SUL esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro. E' ammessa, altresì, la realizzazione di un alloggio per il gestore o il personale di custodia con S.U. compresa tra i 65 ed i 150 m<sup>2</sup>. La realizzazione dell'alloggio è subordinata alla costituzione di vincolo pertinenziale da trascrivere nei registri immobiliari;
- h.max 8,00 mt.;
- max n.p. =2;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

Nuovi impegni di suolo possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio collinare, al fine del corretto insediamento paesaggistico di un architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'art. 21 commi 3 e 4 delle NTA del PIT, contestualmente alle seguenti prescrizioni:

- non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art.218 della L.R.65/2014;

Il progetto dovrà acquisire il parere favorevole della commissione del paesaggio comunale.

**Zona FT<sub>CAM\_01</sub><sup>(415)</sup>** – Area di tipo turistico ricettivo In località "Il Poggiano". In tale area è ammessa la realizzazione di interventi di tipo turistico ricettivo nel rispetto dei seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa. E' ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione di annessi privi di valore architettonico o documentale.

All'interno dell'area è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e dei relativi servizi accessori (servizi igienici e spogliatoi) sino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SUL.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale di antica formazione, opportunamente staccati dal corpo principale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- copertura a falde inclinate con manto in laterizio in coppi e tegole staccati;
- gronde di tipo tradizionale con canali e discendenti in rame o lamiera verniciata;
- infissi esterni in legno con tagli e partizioni di tipo tradizionale;
- pavimentazioni esterne in ghiaia, lastricato di pietra, o massetto architettonico. E' vietato l'uso di massetti autobloccanti in cls o di conglomerati bituminosi.

Previa approvazione di un progetto unitario di intervento, nella sottozona E<sub>7</sub> posta a Nord-Est del complesso colonico "Il Poggiano" corrispondente all'area delimitata: a nord dal confine comunale, ad est dalla viabilità comunale, a sud e ovest dalle viabilità campestri quali prosecuzioni del perimetro dell'area FT<sub>CAM\_01</sub>; è consentita la realizzazione di nuovi percorsi a fruibilità pedonale, aree verdi, percorsi attrezzati e campi pratica/promozionali per attività sportiva e ricreativa compatibili con l'assetto paesaggistico-ambientale.

Il progetto di sistemazione ambientale dovrà riproporre assetti colturali tipici del paesaggio agricolo locale e la permanenza di colture tipiche tradizionali, nel rispetto della maglia agraria, quali: filari di viti maritate, grano, granoturco, oliveti, gelsi, ecc.

Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti.

Il progetto è subordinato, all'acquisizione del parere favorevole della commissione comunale del paesaggio ed alla verifica della compatibilità della risorsa idrica degli assetti vegetazionali.

La presente prescrizione prevale rispetto alle disposizioni della sottozona E<sub>7</sub>.

**Zona FT<sub>PIA\_01</sub>** – Area di tipo turistico ricettivo in prossimità della frazione Piantravigne. L'intervento interessa l'immobile delle ex scuole elementari della frazione e l'area di pertinenza dello stesso.

E' ammessa la realizzazione di destinazioni di tipo turistico ricettivo e ristoro nel rispetto dei seguenti interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio storico.

La sistemazione delle aree esterne dovrà essere realizzata con pavimentazioni in ghiaia, lastricato di pietra, o massetto architettonico. E' vietato l'uso di massetti autobloccanti in cls o di conglomerati bituminosi.

**ART. 72 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Comprendono zone del territorio comunale già destinate o da destinare a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature, per il tempo libero, lo svago e la ricreazione. In tali ambiti sono ricompresi anche i campi sportivi e le attrezzature per lo sport funzionali alle varie frazioni del comune.

I parchi, i giardini, e gli elementi di verde potranno essere integrati con attrezzature accessorie quali: chioschi, piccoli bar, servizi igienici e tutti gli altri elementi infrastrutturali necessari al funzionamento delle attività previste.

I campi sportivi potranno essere integrati con le relative attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, tribune circoli sportivi etc.

Gli interventi di cui sopra saranno, di norma, realizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base delle esigenze funzionali della specifica attrezzatura. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di: opere a rete, cabine elettriche e di decompressione gas od altri volumi tecnici di interesse pubblico.

Negli edifici privati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle attuali destinazione d'uso.

Previa stipula di apposita convenzione che preveda la cessione di detti edifici e dell'area di sedime alla amministrazione comunale, potranno essere consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricollocazione dell'esistente in area esterna comportanti anche modificazioni della destinazione d'uso nonché addizioni funzionali sino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>. di SUL.

Le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio. Anche tutti gli altri elementi costituenti la struttura e le attrezzature del parco o del giardino quali: muri a retta, recinzioni, pavimentazioni etc. dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.

**ART. 73 - VERDE PUBBLICO**

Comprendono zone del territorio comunale già destinate o da destinare a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, per il tempo libero, lo svago e la ricreazione.

In tali aree non è ammessa la realizzazione di nessun tipo di manufatto.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di: opere a rete, cabine elettriche e di decompressione gas od altri volumi tecnici di interesse pubblico.

Negli edifici privati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle attuali destinazione d'uso.

Le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio. Anche tutti gli altri elementi costituenti la struttura e le attrezzature del parco o del giardino quali: muri a retta, recinzioni, pavimentazioni etc. dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.



## TITOLO VI - NORME PARTICOLARI

### ART. 74 - ZONE "E<sub>9</sub>" - ZONE PERIURBANE

Sono "aree Periurbane" le aree prossime alla città e ai centri abitati in cui il territorio urbano e quello agricolo si compenetrano e si uniscono in maniera disorganica non assimilabili al territorio rurale quale campagna aperta.

Sono identificabili quali aree agricole immediatamente prossime ai centri abitati, ma esterni al perimetro dei centri abitati stessi, così come individuati dal secondo comma lettera b) dell'art. 55 della LR 01/2005.

In tali aree non sono previsti nuovi assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Le aree "aree Periurbane" potranno essere oggetto della ricollocazione delle nuove previsioni insediative, qualora le previsioni insediative contenute nel regolamento siano decadute ai sensi dell'art.3 del presente regolamento.

In tali zone sono vietati gli interventi di nuova costruzione.

Le aree di cui al presente articolo sono utilizzabili al fine del raggiungimento delle superfici agricole aziendali minime.

Negli edifici all'interno di tali ambiti "zona E<sub>9</sub>" sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

**ART. 75 – VERDE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE <sup>(\*)09</sup>**

Sono le aree, pubbliche o private, identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U, "di pertinenza":

- di strade che svolgono un ruolo importante di valorizzazione del decoro urbano delle stesse.
- del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali che assume, insieme al sistema idrografico, una funzione di connessione tra le diverse parti del territorio.

**Ambito Stradale**

Per il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione di filari alberati in modo da consentire l'abbattimento degli impatti di tipo atmosferico, acustico e visivo, dovuti al traffico veicolare. In queste aree è sempre consentita la realizzazione di ampliamenti della viabilità esistente, di nuove strade ed opere ad esse correlate, di corsie di servizio, aree di parcheggio pubblico, parcheggi a raso e di percorsi pedonali e ciclabili.

Le aree indicate come verde di arredo stradale sono considerate "fasce di rispetto" della maglia stradale e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione, salvo quanto prescritto al comma precedente.

**Ambito Fluviale**

Per il verde fluviale è prescritta la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorarne le caratteristiche vegetazionali. In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago ed il tempo libero (pedonali e ciclabili).

Le aree indicate come verde fluviale sono considerate "fasce di rispetto" del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area classificata come verde di rispetto.

**ART. 76 - VERDE PRIVATO**

Sono le aree private destinate a verde, identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U.

In tali ambiti sono vietati interventi di nuova costruzione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro.

**ART. 77 - ZONE DI RISPETTO STRADALE - CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'**

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. Esse interessano fasce laterali degli assi viari ove sono vietate nuove costruzioni.

Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, percorsi pedonali o ciclabili e verde di arredo.

Nelle strade di progetto, la zona di rispetto stradale equivale a corridoio infrastrutturale entro il quale la viabilità potrà essere realizzata, anche in difformità alla indicazione grafica indicata nel RU, senza che la stessa necessiti di una nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, così come prescritto da 2° comma dell'articolo 12 del DPR.327/2001.

Le norme di cui al vigente codice della strada trovano comunque applicazione ancorché non sia stata individuata la relativa fascia di rispetto.

Le aree di cui al presente sono classificate come "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola purché gli stessi non comportino avanzamenti verso il fronte stradale;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita al di fuori della fascia di rispetto.

Nelle aree di rispetto stradale del Casello Autostradale A1-Valdarno sono consentiti interventi pertinenziali a servizio della rete autostradale (istallazione temporanea per alloggi, ricovero attrezzi, depositi materiali ecc.), previa verifica di compatibilità architettonica, paesaggistica e pericolosità idrologica-idraulica.

In deroga a quanto di seguito disciplinato è consentita l'istallazione di impianti fotovoltaici esclusivamente sulla copertura degli edifici.

Negli ambiti di rispetto stradale, ad esclusione delle aree di rispetto del casello autostradale A1-Valdarno, non è consentita l'istallazione di impianti fotovoltaici.

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione potrà individuare, lungo le fasce di rispetto stradale, aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei seguenti vincoli, prescrizioni e parametri:

- a) Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. Al fine di fornire un servizio completo per l'utenza, gli impianti potranno essere integrati da attività complementari di servizio quali locali per la gestione, assistenza meccanica, strutture per shop, bar etc, per una superficie massima di 150 m<sup>2</sup> di SUL ed a condizione che tali attività siano compatibili con gli spazi a disposizione e con le vigenti normative e con i regolamenti locali. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture





dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.5 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.

- b) La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m<sup>2</sup>.3.000 (tremila).
- c) La richiesta relativa alla realizzazione di impianti viene autorizzata dal competente organo comunale. Qualora essa comporti variazioni al vigente strumento urbanistico lo stesso dovrà essere adeguato con le procedure previste dalle vigenti disposizioni.
- d) In tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutele paesistiche, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto, compatibilmente con le disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

Il R.U. individua, con apposita simbologia, le viabilità con piste ciclabili.

Le nuove viabilità previste nello strumento urbanistico dovranno rispettare le seguenti minime condizioni:

- carreggiata stradale minima mt.7,00;
- almeno 2 marciapiedi di larghezza utile minima mt.1,50;
- alberature di tipo autoctono su almeno un lato della viabilità con fascia di rispetto di almeno mt.1,50;
- piste ciclabili di larghezza minima mt.2,00 laddove indicate nello strumento urbanistico.

Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

L'amministrazione Comunale potrà, con specifico provvedimento, derogare a dette disposizioni, in caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno.

**ART. 78 – CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE**

E' l'ambito destinato alla localizzazione di tratti viari, non previsti dal presente Regolamento, di completamento della viabilità esistente e di progetto.

Tale corridoio è indicato con apposita grafia nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

In tali zone sono vietati gli interventi di nuova costruzione.

Le aree di cui al presente articolo sono utilizzabili al fine del raggiungimento delle superfici agricole aziendali minime.

Negli edifici all'interno di tale ambito sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

**ART. 79 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Le aree di rispetto cimiteriale sono delimitate con apposito segno grafico. All'interno di esse è vietata ogni nuova edificazione non pertinente alla struttura cimiteriale. Sono fatti salvi i parcheggi a servizio della struttura cimiteriale, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi. Per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi incrementi delle unità abitative esistenti né modifiche delle attuali destinazioni d'uso finalizzate alla realizzazione di nuove attività o residenze. Gli eventuali ampliamenti delle strutture cimiteriali dovranno essere realizzati in modo da mantenere comunque una distanza minima di 50 mt dal limite esterno del vincolo.

In attesa della acquisizione degli eventuali pareri necessari alla modifica delle attuali perimetrazioni i vincoli di cui al presente articolo si applicano con riferimento ai perimetri individuati con il precedente strumento urbanistico.

**ART. 80 - AREE DI RISPETTO FERROVIARIO, ELETTRODOTTI E GASDOTTI.****Aree di rispetto ferroviario**

Sono ambiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie, in tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti, previa autorizzazione dell'Ente FFSS, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

**Aree di rispetto degli elettrodotti**

Gli ambiti di rispetto degli elettrodotti sono perimetrati ed individuati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia.

Entro tali fasce debbono essere verificate le compatibilità degli interventi, previsti dallo strumento urbanistico, con i limiti di esposizione ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente. Il D.P.C.M. 8 luglio 2003 dispone limiti di esposizione e valori di attenzione.

In particolare i fabbricati adibiti a funzioni abitative, ovvero altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle stabilite in base all'art. 6 del DPCM 08.07.03 e s.m.i.

Secondo questi criteri di valutazione e sulla base dei criteri e parametri di calcolo indicati dagli artt. 5 e 6 del DPCM 8 luglio 2003 sarà valutata la fattibilità degli interventi proposti.

E' facoltà del Comune richiedere la verifica dei limiti sull'inquinamento elettromagnetico, come previsto dalla normativa nazionale vigente, anche al di fuori delle fasce di rispetto.

Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al DM 29.05.08, recante "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti - Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

**Aree di rispetto dei gasdotti**

Gli ambiti di rispetto dei gasdotti sono perimetrati ed individuati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia.

Per quel che concerne i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al D.M. 17 aprile 2008 ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

**ART. 81 - AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA <sup>(\*04)</sup>**

Il R.U. individua ambiti destinati alla esecuzione di opere necessarie alla messa in sicurezza idraulica di corsi d'acqua che presentano rischi di esondazione.

Essi sono distinti in:

- ambiti per l'adeguamento idraulico dei corsi d'acqua, progetto approvato con D.G.C. n° 90/b del 17/06/2003 ( progetto Malesani – Ciuffenna);
- ambiti per la realizzazione di casse di laminazione della Penna, progetto approvato con Del. G.C. n°221/04, e di S. Maria);
- ambiti per casse di esondazione e laminazione indicate dall'Autorità di Bacino.
- ambiti per l'adeguamento idraulico del torrente Ciuffenna di cui al Progetto Preliminare *"Interventi strutturali sul Torrente Ciuffenna nel tratto compreso tra Ponte alle Monache e Ponte Fespi per la mitigazione del rischio idraulico dell'abitato di Terranuova Bracciolini"*, approvato contestualmente alla Variante n.04 al Regolamento Urbanistico con D.C.C. n.59 del 27-10-2015;

In tali ambiti, ad esclusione di tutte le opere derivanti dai relativi progetti di mitigazione del rischio idraulico, sono vietati interventi di nuova costruzione.

Per l'ambito relativo all'adeguamento idraulico del Ciuffenna (progetto Malesani) è stata individuata una fascia di rispetto assoluto pari a 10 mt. a partire dal limite esterno a quello previsto dall'intervento.

Per l'ambito relativo al progetto preliminare sul torrente Ciuffenna di cui alla D.C.C. n.59/2015 sono state individuate le aree, definite sulla cartografia di R.U. con apposita retinatura, necessarie alla realizzazione del progetto stesso, nonché una fascia di rispetto assoluto pari a 10 mt. a partire dal limite esterno a quello previsto dall'intervento.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area da assoggettare a successivi interventi.

In prossimità dell'insediamento produttivo delle Coste posto tra la viabilità e l'area produttiva destinato ad accogliere eventuali casse di compensazione che si dovessero rendere necessarie, in attesa della realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico sul Torrente Ciuffenna. In questo ambito, sovrapposto alla fascia di rispetto stradale, sono consentiti anche gli interventi riportati nel primo comma dell'art.77 delle presenti norme.

**ART. 82 - TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE**

Il Regolamento Edilizio disciplinerà le modalità di tutela degli elementi di interesse vegetazionale quali:

- alberi di alto fusto;
- siepi spontanee;
- vegetazione ripariale;
- viali alberati e filari.

**ART. 83 - AREA PER ESCAVAZIONI**

Sono area ricadenti all'interno delle sottozone "E6" i piani del fronte Est; comprendono le aree tra Castiglion Ubertini e la Setteponti e sono individuati con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U. Dette aree sono caratterizzate da un'articolata morfologia mammelliforme con disegno irregolare dei campi e tipo insediativo articolato per centri murati, nuclei ed abitati sparsi.

In tali aree sono consentiti, oltre agli interventi previsti per le sottozone "E6 - i Piani del Fronte Est" di cui all'art.51, interventi di escavazione di inerti, ai sensi della vigente disciplina regionale per la coltivazione di cave e torbiere (L.R. 78/98 "Testo unico in materia di cave e torbiere, miniere, recupero di aree escavate e riutilizzo residui recuperabili"). Gli ambiti di cui al presente articolo sono rappresentati con apposita retinatura ed identificazione tramite lettera e pedice.

Si distinguono le seguenti ulteriori sottozone :

- **E6A** - Area Estrattiva Casa Corneto;
- **E6B** - Area Estrattiva Podere il Poggio sud;
- **E6C** - Area Estrattiva Cignano;
- **E6D** - Area Estrattiva Sergine;
- **E6E** - Area Estrattiva Le Poggiola;
- **E6G** - Area Estrattiva La Villa;
- **E6F** - Area Estrattiva Bucallino.

L'autorizzazione all'escavazione è rilasciata dal Comune sulla base di un progetto di coltivazione redatto secondo le disposizioni di legge ed è subordinata alla presentazione di una garanzia fidejussoria, commisurata all'ammontare di una perizia di stima da allegare agli elaborati della richiesta di autorizzazione, che consideri le opere da realizzare per la risistemazione, per la messa in sicurezza e il reinserimento dell'area.

Eventuali nuove autorizzazioni, rinnovi o proroghe che dovessero interessare aree in adeguamento al P.R.A.E. riconfermate dal P.A.E.R.P. dovranno essere conformi ai contenuti degli Indirizzi Specifici della Carta delle Prescrizioni localizzative PAERP e alla disciplina dell'art. 45 del Regolamento delle Riserve Naturali dell'Arno.

Destinazione finale delle aree: Al termine dei lavori di escavazione e risistemazione le aree dovranno essere restituite all'originario uso agricolo (zone E nel Regolamento Urbanistico).

Il progetto di coltivazione dovrà tenere presente quanto previsto dalle leggi vigenti, dai regolamenti vigenti e dagli "indirizzi relativi alle modalità di coltivazione e risistemazione ambientale di aree destinate ad attività estrattiva" delle norme del PAERP.

Oltre a quanto sopra i progetti dovranno considerare i seguenti criteri per la coltivazione e risistemazione ambientale e funzionale:

- il rimodellamento dovrà riprendere le linee morfologiche del luogo, mantenendone per quanto possibile le zone di alto e basso topografico, gli spartiacque e le linee di deflusso, in modo che l'area di cava possa reinserirsi senza evidenti rotture morfologiche nel paesaggio circostante.
- Dovrà essere conservata la capacità drenante del reticolo superficiale.
- I materiali di copertura e di scarto dovranno essere risistemati con pendenze e carichi compatibili con la loro natura, le loro caratteristiche fisico-meccaniche e la morfologia del terreno.
- I limi di risulta del lavaggio del materiale conglomeratico dovranno essere impiegati, per quanto compatibili, nel rimodellamento del sito estrattivo.



- Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per evitare che acque fangose provenienti dalle superfici escavate e/o dalle aree rimodellate e in fase di ripristino si immettano nel reticolo idrografico superficiale.
- I piani di coltivazione dovranno essere corredati da una relazione dettagliata a firma del progettista sui flussi e sui volumi del traffico veicolare connessi all'attività, con indicazione planimetrica dei percorsi. Per l'immissione sulla viabilità provinciale dovrà essere rilasciato il parere dell'Amministrazione competente
- I piani di coltivazione potranno essere autorizzati, in relazione alla dimensione dell'area, alla qualità del giacimento alle condizioni geologiche ed ambientali, per periodi non superiori ai 20 anni. Ai sensi dell'ar. 16 della L.R. 78/98, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare al comune con frequenza biennale la documentazione relativa all'effettivo stato dei lavori di escavazione corredata da un'adeguata documentazione fotografica, da un rilievo planoaltimetrico, sezioni longitudinali e trasversali, con indicazione delle aree già risistemate così da consentire un adeguato controllo dei lavori nel distretto estrattivo.
- I progetti di coltivazione in adiacenza o in ampliamento di cave in esercizio dovranno contenere un elaborato grafico di coordinamento con i piani di risistemazione di queste, che preveda il rimodellamento in continuità morfologica delle varie aree. Tale elaborato dovrà essere controfirmato dai D.L. e dai titolari di tutte le aree estrattive interessate e sarà a questi notificato al momento del rilascio dell'autorizzazione della nuova cava. La notifica equivarrà a prescrizione aggiuntiva alle autorizzazioni in corso. Nella dichiarazione di fine lavori il D.L. dovrà altresì attestare l'avvenuta risistemazione del sito nel rispetto del suddetto elaborato di coordinamento e il rispetto delle indicazioni progettuali.

Con apposito regolamento l'Amministrazione Comunale disciplina le modalità di presentazione degli elaborati e quanto altro ritenuto necessario per la redazione dei progetti e per la gestione e buona conduzione della attività di cava.

L'autorizzazione all'escavazione è rilasciata dal Comune sulla base di un progetto di coltivazione redatto secondo le disposizioni di legge ed è subordinata alla presentazione di una garanzia fidejussoria, commisurata all'ammontare di una perizia di stima da allegare agli elaborati della richiesta di autorizzazione, che consideri le opere da realizzare per la risistemazione, per la messa in sicurezza e il reinserimento dell'area.

Il progetto di coltivazione dovrà tenere presente, oltre a quanto previsto dalle leggi vigenti, e dai regolamenti vigenti i seguenti criteri tecnici:

- il rimodellamento dovrà riprendere le linee morfologiche del luogo, mantenendone per quanto possibile le zone di alto e basso topografico, gli spartiacque e le linee di deflusso, in modo che l'area di cava possa reinserirsi senza evidenti rotture morfologiche nel paesaggio circostante.
- Dovrà essere conservata la capacità drenante del reticolo superficiale.
- I materiali di copertura e di scarto dovranno essere risistemati con pendenze e carichi compatibili con la loro natura, le loro caratteristiche fisico-meccaniche e la morfologia del terreno.
- I limi di risulta del lavaggio del materiale conglomeratico dovranno essere impiegati, per quanto compatibili, nel rimodellamento del sito estrattivo.
- Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per evitare che acque fangose provenienti dalle superfici escavate e/o dalle aree rimodellate e in fase di ripristino si immettano nel reticolo idrografico superficiale.
- I piani di coltivazione dovranno essere corredati da una relazione dettagliata a firma del progettista sui flussi e sui volumi del traffico veicolare connessi all'attività, con indicazione





- planimetrica dei percorsi. Per l'immissione sulla viabilità provinciale dovrà essere rilasciato il parere dell'Amministrazione competente
- I piani di coltivazione potranno essere autorizzati, in relazione alla dimensione dell'area, alla qualità del giacimento alle condizioni geologiche ed ambientali, per periodi non superiori ai 20 anni. Ai sensi dell'ar. 16 della L.R. 78/98, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare al comune con frequenza biennale la documentazione relativa all'effettivo stato dei lavori di escavazione corredata da un'adeguata documentazione fotografica, da un rilievo planoaltimetrico, sezioni longitudinali e trasversali, con indicazione delle aree già risistemate così da consentire un adeguato controllo dei lavori nel distretto estrattivo.
  - I progetti di coltivazione in adiacenza o in ampliamento di cave in esercizio dovranno contenere un elaborato grafico di coordinamento con i piani di risistemazione di queste, che preveda il rimodellamento in continuità morfologica delle varie aree. Tale elaborato dovrà essere controfirmato dai D.L. e dai titolari di tutte le aree estrattive interessate e sarà a questi notificato al momento del rilascio dell'autorizzazione della nuova cava. La notifica equivarrà a prescrizione aggiuntiva alle autorizzazioni in corso. Nella dichiarazione di fine lavori il D.L. dovrà altresì attestare l'avvenuta risistemazione del sito nel rispetto del suddetto elaborato di coordinamento e il rispetto delle indicazioni progettuali.

Per il rimodellamento morfologico delle cave possono essere impiegate anche terre e rocce da scavo prive di codice CER, limitatamente al caso in cui il materiale del cappellaccio e gli eventuali limi di lavaggio riportati nell'area estrattiva ai sensi del D.Lgs. n. 117/2008 non siano in quantità sufficiente a consentire una ricomposizione ambientale adeguata sotto i profili morfologico, idrologico e idrogeologico.

In connessione a questa tipologia d'intervento possono essere disposti a carico del richiedente impegni rispondenti all'interesse della pubblica amministrazione e della collettività, da regolare mediante una specifica convenzione fra l'amministrazione e tutti gli altri soggetti interessati.

Per le varie sottozone sono previste norme specifiche, approvate in attuazione del PAERP (DPGP n.48/2009) con DCC n.23/2001 alla quale si rimanda per quanto non di seguito riportato:

- **E6A - Area Estrattiva Casa Corneto:**

L'area è situata nella fascia del fondovalle tra l'Autostrada A1, il tracciato della direttissima Firenze-Roma e il raccordo ferroviario della linea lenta con la direttissima.

In tale area sono consentiti, oltre agli interventi previsti dalle normative regionali vigenti per le zone agricole, interventi di escavazione di inerti ai sensi della vigente disciplina regionale per la coltivazione di cave e torbiere e la realizzazione di impianti di prima lavorazione (lavaggio, frantumazione e selezione) dei materiali estratti. Gli impianti di prima lavorazione, poiché complementari all'attività estrattiva, potranno essere realizzati solo se inseriti tra gli interventi previsti nel progetto di coltivazione delle zone destinate all'escavazione e saranno autorizzati contestualmente ad essi.

E' consentita anche la costruzione a carattere provvisorio di strutture e fabbricati ad esclusivo servizio degli impianti e dell'attività produttiva (uffici, mensa, spogliatoi, servizi igienici, depositi, locali per ricovero del personale).

Lo smaltimento dei limi di lavaggio dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Al termine dell'escavazione l'impianto a servizio dell'area estrattiva, dovrà essere smantellato unitamente alle strutture ed ai fabbricati connessi, e l'area risistemata secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e restituita all'attività agricola.



E' consentito lo stoccaggio e riciclaggio di "materiali inerti non pericolosi derivanti da demolizioni di edifici manufatti in muratura e calcestruzzo armato, nonché da scavi per le infrastrutture pubbliche ed opere edilizie", ai sensi dell' art.37 della L.R. 78/98 seguendo gli adempimenti del D.Lgs n.152/06 parte IV e del D.M. 5 febbraio 1998; sarà possibile nell'ambito del sito di cava, dimostrando la compatibilità, con l'attività estrattiva, con le caratteristiche ambientali e le infrastrutture dell'area interessata in particolare dovranno essere valutate opportune misure di mitigazione degli impatti visivi. La durata dell'attività dei piazzali di stoccaggio con impianti di riciclaggio non potrà essere superiore a quella prevista per l'attività estrattiva.

Non è consentita l'escavazione in prossimità del corridoio infrastrutturale dell'elettrodotto della R.F.I S.p.a, per un raggio di 25 metri dai tralicci di sostegno; al fine del ripristino ambientale è consentito il rimodellamento delle aree prospicienti la fascia di rispetto fino ad una distanza di 20 metri dai tralicci. Dovrà essere comunque acquisto, prima del rilascio dell'autorizzazione all'escavazione dell'area, parere vincolante da parte dell'ente gestore della linea.

La viabilità di collegamento con il vicino polo estrattivo del poggio sud sarà ad esclusivo servizio del cantiere e percorsa solo da mezzi di servizio; dovrà essere definita secondo un progetto presentato contestualmente a quello di escavazione per l'area di "Podere il Poggio sud" che preveda anche eventuali interventi di consolidamento e bonifica. Eventuali modifiche al tracciato viario così come individuate negli elaborati grafici, comprese all'interno di un corridoio infrastrutturale di 10m+10m non costituiranno variante al Regolamento Urbanistico. Il progetto sarà inoltre sottoposto al parere del competente Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Arezzo, da acquisirsi prima del rilascio dell'autorizzazione all'escavazione.

- **E6<sub>B</sub> - Area Estrattiva Podere il Poggio sud:**

L'area è situata nella fascia del fondovalle tra il Torrente di Caprenne e l'Autostrada A1.

Trovandosi in prossimità della fascia di rispetto autostradale, pur essendo schermata da una fascia di area boscata, necessita di un intervento che segua criteri di escavazione, partendo da nord, e mantenga una fascia verso il limite sud dell'area di cava come margine di protezione visiva al bacino estrattivo dalla autostrada del Sole.

La viabilità prevista, negli elaborati grafici, per il collegamento al vicino impianto di "Casa Corneto", percorsa solo da mezzi di servizio, dovrà essere definita secondo un progetto presentato contestualmente a quello di escavazione per l'area di "Podere il Poggio sud" e sottoposto al parere del competente Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Arezzo, da acquisirsi anche in sede di conferenza di servizi.

il progetto dovrà dettagliare le caratteristiche della realizzazione della pista di cantiere, con particolare riferimento alla stabilità dei terreni coinvolti nell'intervento, alle opere e alle verifiche necessarie per determinare la sicurezza nella transitabilità oltre alle caratteristiche del ripristino nelle aree interessate. Dovranno essere riportate tutte le specifiche per la realizzazione e la sicurezza ambientale e funzionale del punto di guado sul Borro di Corneto. La pista andrà a raccordarsi con la viabilità di piano, attualmente a servizio della Cava Casa Corneto, sfruttando la preesistente immissione sulla Strada Provinciale n 11.

Considerata inoltre la possibilità di una difficoltà nella gestione coordinata, fra diverse proprietà, della attività di cava nell'area "Podere il Poggio sud" e di possibili problematiche di ordine geologico e/o geotecnico nella realizzazione della pista sopra detta, viene individuata una fascia di ml 100 posti longitudinalmente al lato ad est dell'area all'interno del quale potrà essere inserita una pista di servizio al sito di cava raccordandosi a sud con la strada vicinale preesistente. Per il tratto di utilizzo della viabilità vicinale, prima dell'immissione nella Strada Provinciale n. 11, dovrà essere prevista una



messa in sicurezza del tracciato, realizzando aree di scambio e una manutenzione continua da parte delle ditte operatrici. Il progetto della pista e dell'adeguamento del tratto della viabilità preesistente dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta di autorizzazione all'escavazione nell'area.

- **E6c - Area Estrattiva Cignano:**

L'area è situata tra l'abitato di Monticello ed il tracciato della direttissima Firenze-Roma, e delimitata ad est dal Torrente Ascione.

L'area estrattiva è già dotata di impianti di prima e seconda lavorazione degli inerti, quest'ultima limitata alla produzione ed al confezionamento di calcestruzzi.

In tale area è consentito, oltre agli interventi di manutenzione ed eventuale ricostruzione delle strutture esistenti la realizzazione a carattere provvisorio di strutture e fabbricati ad esclusivo servizio degli impianti e dell'attività produttiva (uffici, mensa, spogliatoi, servizi igienici, depositi, e locali per il ricovero del personale).

Lo smaltimento dei limi di lavaggio dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Al termine dell'escavazione dell'area estrattiva, gli impianti in essa localizzati dovranno essere smantellati unitamente alle strutture ed ai fabbricati connessi, e l'area risistemata secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e restituita all'attività agricola.

- **E6d - Area Estrattiva Sergine:**

L'area è situata tra la Strada provinciale n.4 dell'Ascione ed il tracciato della direttissima Firenze-Roma, e delimitata a nord dal Borro di Comuni e ad ovest dal Torrente Ascione.

In tale area sono consentiti, oltre agli interventi previsti dalle normative regionali vigenti per le zone agricole, interventi di escavazione di inerti ai sensi della vigente disciplina regionale per la coltivazione di cave e torbiere, miniere, recupero di aree escavate e riutilizzo residui recuperabili

Non è ammessa la realizzazione/istallazione di impianti di prima e seconda lavorazione.

- **E6e - Area Estrattiva Le Poggiola:**

L'area si localizza all'estremo est del confine comunale al limite con il Comune di Laterina.

L'inserimento, nel piano di escavazione, della viabilità vicinale dovrà essere supportato da un progetto dettagliato con riportate le fasi di escavazione della viabilità e con riferimento alle alternative per la transitabilità durante i lavori. Ogni alternativa provvisoria alla viabilità, nella fase dei lavori, dovrà continuare a tenere presenti le distanze di tutela per la stabilità della strada, ancorché provvisoria, di mt. 20, salvo diverse indicazioni valutate dalla Conferenza dei Servizi. Alla conclusione dei lavori il tracciato viario dovrà essere ripristinato come quello preesistente e eventuali mutamenti delle quote dovranno rientrare nelle caratteristiche tecniche e di sicurezza della transitabilità previste dalla normativa vigente.

Tale progetto costituirà oggetto di espressa valutazione nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cava.

Nel progetto di risistemazione dovrà essere inserita un'area che per caratteristiche morfologiche consenta la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della vicina Riserva della Valle Inferno e Bandella, con la previsione di posti auto e pulman per circa m<sup>2</sup> 300 e una eventuale struttura per informazioni e ristoro, schermato da alberature tipiche del luogo.



Prima del rilascio della autorizzazione alla coltivazione di cava potranno essere definite tramite apposita convenzione, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le modalità della realizzazione delle opere di cui sopra e le condizioni per la cessione delle stesse.

E' consentita la realizzazione di una viabilità di collegamento tra le diverse aree di cava ad uso esclusivo del cantiere, valutata nell'ambito del progetto di coltivazione. Al termine della coltivazione, mediante apposita fideiussione, dovrà essere garantita la rimessa in pristino dei terreni oggetto di tale viabilità.

- **E6<sub>G</sub> - Area Estrattiva La Villa:**

Inquadramento territoriale: L'area è situata territorialmente nella frazione della Cicogna, tra il tracciato della direttissima Firenze-Roma e la viabilità provinciale n.4 dell'Ascione, in località Podere la Villa.

L'attività estrattiva è subordinata alla realizzazione della viabilità di collegamento con la SP4 dell'Ascione così come indicata negli elaborati di Regolamento Urbanistico. Il progetto esecutivo di tale viabilità sarà parte integrante del progetto di coltivazione, esso potrà discostarsi dal tracciato di RU entro il corridoio infrastrutturale di 20 metri. In sede di conferenza di servizi dovrà acquisiti tutti i pareri e nullaosta necessari.

All'interno del polo estrattivo non sono previsti impianti di lavorazione inerti. Il materiale estratto sarà conferito agli impianti esistenti nell'area comunale, si prescrive l'utilizzo degli impianti situati nelle strette vicinanze in modo da contenere il flusso dei mezzi pesanti sulla viabilità ordinaria.

In sede Valutazione di impatto ambientale e relativo progetto di coltivazione dovranno essere attentamente valutate tutte misure di salvaguardia e tutela degli aggregati abitativi situati nelle immediate vicinanze del polo estrattivo. Dovranno essere adottate e garantite tutte le misure di massima mitigazione degli impatti visivi, di assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche, di tutela delle acque superficiali e sotterranee dall'inquinamento, di tutela della salute e della sicurezza della popolazione, di limitazione dei rumori e delle vibrazioni, e di abbattimento delle polveri.

Il progetto di coltivazione dovrà individuare idonee aree per lo stoccaggio e riciclaggio materiali inerti.

L'area estrattiva è classificata a pericolosità PAI elevata da fenomeni geomorfologici di versante e da frana (P.F.3). In sede di progetto di coltivazione dovranno essere prodotte le verifiche relative alla stabilità dei versanti nelle condizioni attuali, di scavo e di ripristino. Dovrà essere chiarito il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree contermini (art. 22 NTA PAI) e il sistema di regimazione delle acque, anche in relazione al recapito finale, allo scopo di evitare fenomeni di ristagno e/o ruscellamento incontrollato in grado di aggravare Successivamente le condizioni di stabilità.

- **E6<sub>F</sub> - Area Estrattiva Bucallino:**

Inquadramento territoriale: L'area si localizza all'estremo est del confine comunale al limite con il Comune di Latrina in continuità con il polo estrattivo de Le poggiola.

L'inserimento, nel piano di escavazione, della viabilità vicinale dovrà essere supportato da un progetto dettagliato con riportate le fasi di escavazione della viabilità e con riferimento alle alternative per la transitabilità durante i lavori. Ogni alternativa provvisoria alla viabilità, nella fase dei lavori, dovrà continuare a tenere presenti le distanze di tutela per la stabilità della strada,



ancorché provvisoria, di mt. 20, salvo diverse indicazioni valutate dalla Conferenza dei Servizi. Alla conclusione dei lavori il tracciato viario dovrà essere ripristinato come quello preesistente e eventuali mutamenti delle quote dovranno rientrare nelle caratteristiche tecniche e di sicurezza della transitabilità previste dalla normativa vigente. Tale progetto costituirà oggetto di espressa valutazione nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cava.

All'interno del polo estrattivo non sono previsti impianti di lavorazione inerti. Il materiale estratto sarà conferito agli impianti esistenti nell'area comunale, si prescrive l'utilizzo degli impianti situati nelle strette vicinanze in modo da contenere il flusso dei mezzi pesanti sulla viabilità ordinaria. Nell'ambito della Valutazione di Impatto Ambientale e relativo Progetto di Coltivazione, nel rispetto degli obiettivi del PAERP, potranno essere valutate soluzioni che individuino impianti di lavorazione situati anche all'esterno dell'ambito comunale.

In sede Valutazione di impatto ambientale e relativo progetto di coltivazione dovranno essere attentamente valutate tutte misure di salvaguardia e tutela degli aggregati abitativi situati nelle immediate vicinanze del polo estrattivo.

Il progetto di coltivazione dovrà individuare idonee aree per lo stoccaggio e riciclaggio materiali inerti.

**ART. 84 - AREE DA ASSOGGETTARE A BONIFICA AMBIENTALE**

Trattasi di aree utilizzate in precedenza come discariche od altri siti da bonificare contraddistinti con apposita sigla nelle tavole di R.U.

L'utilizzazione di tale aree è sottoposta a redazione di preventivo progetto di bonifica da redigersi nel rispetto delle vigenti normative che stabilirà le modalità di recupero e riutilizzo dell'area (Dlgs.152/2006 e s.m.e.i). Le destinazioni ammesse in tali aree sono quelle di cui alla lettera "B" della tabella 1 dell'Allegato 1 al D.M. n.471 del 25/10/99 (siti ad uso commerciale ed industriale). L'utilizzazione di tali aree con le sopradette destinazioni è subordinata alla preventiva redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica con il quale si individuino i sistemi infrastrutturale e le opere di urbanizzazione necessari alle destinazioni previste.



## ART. 85 - NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE, DEI CORSI D'ACQUA E PER LA DIFESA DAL RISCHIO IDRAULICO

Allo scopo di disciplinare l'uso delle acque sotterranee a fini domestici si applicano le seguenti norme:

- per i nuovi insediamenti residenziali e/o produttivi potrà essere realizzato un unico pozzo ad uso condominiale per ogni comparto previsto. L'Amministrazione Comunale potrà derogare a tale norma in caso di comprovate esigenze tecniche su espresso parere di tecnico abilitato.
- Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale previste dalle vigenti disposizioni. In particolare è fatto obbligo di:
  - lasciare una superficie permeabile di almeno il 25% di quella fondiaria nel caso di realizzazione di nuovi edifici;
  - le nuove sistemazioni pubbliche e private per parcheggi, piazzali, viabilità carrabile e pedonale dovranno consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque quando ciò non contrasti con esigenze di tutela storica o paesistica;
  - ogni volta che le condizioni ambientali lo consentano si dovrà cercare di convogliare le acque piovane su superfici permeabili adiacenti evitando di interessare condotti fognari o corsi d'acqua.

Al fine di ridurre la quantità di l'afflusso delle acque ai corpi ricettori, in alcune aree di nuova edificazione, sono previste casse di laminazione e/o compensazione di dimensioni tali da non produrre effetti negativi rispetto alla situazione preesistente. La tipologia costruttiva e gli organi di adduzione e scarico dovranno essere dimensionati e scelti dai soggetti richiedenti le autorizzazioni e dovranno essere tali da garantire l'invarianza idraulica: la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. La valutazione deve essere condotta valutando un evento con un tempo di ritorno uguale o maggiore di 25 anni.

La tipologia dei manufatti di cui sopra dovrà essere eseguita in modo da non creare profonde alterazioni agli assetti orografici e morfologici.

Nel caso auspicabile in cui la tipologia di vasca sia in terra a bacino di accumulo sarà necessario che, in assenza di evento piovoso, possa essere utilizzata come spazio verde senza pericolo per la popolazione. La modalità di manutenzione ed utilizzo di dette opere sarà fissata in convenzione. In suddette aree si prescrive inoltre una percentuale di superficie permeabile come riportato nelle schede di comparto.

Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nel sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni impartite dal Comune e/o dall'Ente Gestore..

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere, in alternativa:

- a) reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
- b) recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

Per quanto riguarda la difesa dal rischio idraulico e la tutela dei corsi d'acqua si applicano, su tutto il territorio comunale le norme di cui all'articolo del Piano Strutturale riferito alle "Disposizioni relative al contesto idraulico" che adottano le seguenti norme di carattere idraulico:

- R. D. 8 maggio 1904 n. 368 "Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi";



- R.D. 25 luglio 1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie";
- D.L. 180/89 e successive modifiche;
- D.P.C.M. n. 226 del 5/11/99 "Approvazione del Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno" e successive modifiche;
- D.P.C.M. 6 maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3-10-2005);
- Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana approvato dal Consiglio regionale il 27 marzo 2015 con delibera n. 37;
- DPGR N°53/R del 25/ottobre/2011 (Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005).
- Legge Regionale 21 maggio 2012, n°21 – Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.

A fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano perimetrata ai sensi dell'articolo 94 comma 4 del D.Lgs 152/2006 sono vietati gli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

L'ente gestore del Servizio Idrico Integrato dell'Ambito Territoriale Ottimale n 3 Medio Valdarno è tenuto alla vigilanza delle disposizioni di cui al 4 comma del D.Lgs 152/2006 .



**ART.86 - INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP**

Il Comune di Terranuova Bracciolini non rientra tra i Comuni obbligati alla formazione dei PEEP ai sensi delle vigenti disposizioni. Al fine di favorire la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare che si rendessero effettivamente necessari per corrispondere alle richieste delle fasce di utenza che ne sono destinatarie, il RU ne ipotizza l'ubicazione all'interno di alcuni comparti edilizi precisandone entità ed estensione nelle relative schede.

L'attuazione di tali interventi è comunque subordinata alla preventiva approvazione del PEEP la cui assenza pertanto non pregiudica la realizzazione dell'intero comparto mediante piani attuativi di diversa natura.

**Disposizioni particolari per le aree PEEP disciplinate al precedente Regolamento Urbanistico nei comparti edificabili C\_ter\_08, C\_ter\_09 e C\_ter\_10**

Fatti salvi gli altri obblighi convenzionali stipulati tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale, a seguito del collaudo della prima fase e la cessione della strada di cerniera tra la città storica e la nuova espansione, sulle aree in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, sono consentiti interventi di attuazione di quota parte dei comparti fronte stanti la viabilità comunale.

L'applicazione della presente disposizione è subordinata:

- approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto nel quale si individuino lotti funzionali comprensivi delle opere di urbanizzazione complementari e organiche al lotto stesso.
- Gli interventi previsti dovranno essere coerenti e organici con piano attuativo approvato, non sono consentite opere in contrasto con lo stesso.
- L'attuazione dovrà interessare i lotti posti sulla viabilità comunale procedendo progressivamente per lotti contigui.

Il permesso a costruire, rilasciato per il singolo lotto funzionale, potrà prevedere la contestuale realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel lotto oltre alle opere funzionalmente collegate ad esso.



ART. 87 - TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO. LA DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI.

Destinazioni d'uso - definizioni

Le destinazioni d'uso, in conformità ai disposti della L.R.65/2014, sono così definite:

1) Residenziale

Comprende le residenze stabili e temporanee (affittacamere, bed & breakfast e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive extra alberghiere)

2) Turistico ricettiva

Comprende alberghi, residence, ostelli, campeggi e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive alberghiere (LR.42/2000)

3) Produttiva

Comprende le attività industriali e manifatturiere, quelle artigianali e i depositi ad esse complementari, nonché le attività di servizio così articolate:

3.1- Attività produttive e artigianali compatibili con la destinazione residenziale,

3.2- Attività produttive non compatibili con la destinazione residenziale,

3.3- Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti e soggette a normative specifiche;

4) Commerciale

Comprende le attività di commercializzazione e vendita così articolate:

4.1- Attività di vicinato con superficie di vendita inferiore a 300 m<sup>2</sup>,

4.2- Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 300 m<sup>2</sup> e 1500 m<sup>2</sup>,

4.3- Grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup>.

4.4- Centri commerciali

4.5- Commercio all'ingrosso e depositi

5) Direzionale

Comprende uffici e attività terziarie

6) Servizio

Comprende le attività pubbliche o di interesse pubblico

7) Agricola

Comprende le attività di produzione agricola e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento e attività integrate di trasformazione, agrituristiche e turismo rurale

A maggior chiarimento della suddivisione di cui sopra, valgono le seguenti specificazioni:

- In attesa della specifica disciplina del Regolamento Edilizio, le attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale sono: le attività inquinanti, cioè quelle che producono ed emettono all'esterno fumi, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori (oltre i limiti fissati per la classe acustica di riferimento); le attività che comportano la presenza di materiali infiammabili, o comunque pericolosi, e che risultano moleste anche per orario di lavoro, volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici.



- È definita come centro commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. È definita come centro commerciale una struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e di una o più medie o grandi strutture, ovvero da sole medie o grandi strutture. Il centro commerciale può essere integrato da una serie di servizi per la collettività (bar, ristoranti sale riunioni ecc.) in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana; al suo interno possono trovare collocazione indistintamente attività commerciali, attività artigianali di tipo la, di modesta entità, e attività direzionali.
- Per turismo rurale si intende l'esercizio di attività ricettive e/o di ristoro in edifici non più utilizzati a fini agricoli. Esso comprende le seguenti tipologie di esercizio: trattorie tradizionali di campagna, degustazione e vendita di prodotti tipici locali, affittacamere, bed & breakfast, alberghi di campagna (strutture turistico-ricettive con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio).

Per la destinazione d'uso residenziale è prescrittivo il raggiungimento della superficie minima dell'alloggio. In tutto il territorio comunale l'alloggio minimo non può essere inferiore a 45 m<sup>2</sup> di Superficie utile (Su), ovvero è consentita la realizzazione di "monolocali" di dimensioni minime non inferiori a 28 m<sup>2</sup>, salvo le ulteriori limitazioni stabilite per le varie sottozone relative alla media delle superfici utili degli alloggi previsti in ciascun intervento.

Nell'ambito del territorio agricolo comunale la destinazione di uso è quella risultante dallo loro effettiva utilizzazione alla data di adozione del R.U.

#### Mutamenti della destinazione d'uso

Sono considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle categorie, come definite al precedente articolo, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 m<sup>2</sup>, anche con più interventi successivi.

Ai fini del bilancio degli standard non comportano apprezzabile variazione del carico urbanistico i mutamenti dalle destinazioni d'uso di singole unità da turistico ricettiva, commerciale e direzionale a residenziale e i mutamenti d'uso di singole unità residenziali o di parti di esse per l'esercizio di attività individuali non aperte al pubblico.

Qualora si abbia mutamento di destinazione d'uso per una SUL maggiore di 500 m<sup>2</sup> è prescritto uno studio dell'impatto indotto sulla mobilità.



---

**ART. 88 - DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE**

Il Comune di Terranuova ha approvato il Piano del Commercio con deliberazione Consiglio Comunale n. 46 del 17/5/2002.

L'adeguamento dello stesso formerà oggetto di specifica variante al R.U..



## **ART. 89 - AMBITI DA ASSOGGETTARE A PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA "PCRI"**

Le zone "PCRI" corrispondono ad ambiti urbani assoggettati o da assoggettare a programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 74 della L.R. n.01/05).

In tali aree è necessario affrontare il problema della riqualificazione attraverso interventi unitari complessi che intervengano oltre che attraverso il recupero edilizio e urbanistico anche con risanamenti di natura ambientale e paesaggistica e con l'ammodernamento e/o integrazione delle urbanizzazioni.

Le zone soggette a "PCRI" sono individuate sulle tavole di piano con apposito perimetro che ne individua l'ambito e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo PCRI<sub>xxx\_0x</sub>

Per ogni zona di tipo "PCRI" ipotizzata nel regolamento urbanistico è prevista un'apposita norma di riferimento con indicazione delle condizioni da rispettare nei processi di trasformazione nonché delle modalità attuative dell'area.

Gli interventi previsti nei Programmi complessi di riqualificazione insediativa dovranno essere mirati a conseguire una proposta complessiva di interventi pubblici e privati che tendano a valorizzare la qualità urbana, delle prestazioni del sistema insediativo e ambientale del contesto individuato.

Fino all'approvazione dei Programmi complessi di riqualificazione insediativa nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi previsti negli strumenti urbanistici vigenti, purché coerenti e compatibili con gli indirizzi fissati per l'ambito.

**ART. 90 - NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI**

L'Amministrazione Comunale, nell'intento di favorire la fruizione degli edifici da parte di tutti i cittadini intende promuovere una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni. Costituisce finalità fondante del presente Regolamento Urbanistico promuovere la realizzazione di edifici che siano realmente accessibili e quindi fruibili da parte di tutti i soggetti (disabili, bambini, anziani con ridotte capacità motorie). Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio anche superando i limiti della attuale legislazione.

Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra l'Amministrazione Comunale individua, attraverso il proprio strumento urbanistico, forme di incentivazione economica.

In sede di prima applicazione del Regolamento Urbanistico è stabilita una riduzione del 2% degli oneri concessori in caso di realizzazione di:

- edifici unifamiliari accessibili;
- edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se sviluppati in meno di tre piani.

L'Amministrazione Comunale, con separati e specifici provvedimenti, potrà variare le modalità ed entità degli incentivi nonché le condizioni per il loro conseguimento.

**ART. 91 - NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA**

L'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini, nel rispetto nella Direttiva 2010/31/UE e delle leggi nazionali in materia di prestazioni energetiche, per la realizzazione di "Edifici a Energia Quasi Zero", promuove l'intento di favorire la realizzazione di edifici caratterizzati da una maggiore qualità ecologica; intende promuovere una cultura della progettazione e della realizzazione edilizia che favorisca interventi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto di principi e criteri riferibili alla sostenibilità ambientale, territoriale ed edilizia.

In conformità con quanto disposto dal DLgs 3 marzo 2011 n.28 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 il Regolamento Edilizio disciplinerà: i Criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti; le Metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici e degli impianti; le modalità con le quali potranno essere concessi i benefici;

Il Regolamento Edilizio individua inoltre gli "Incentivi per favorire interventi di bioedilizia tramite l'applicazione dei principi costruttivi dell'Architettura Bioclimatica Solare".

Al fine di favorire gli interventi di Bioedilizia all'interno del "territorio rurale - zone E", potrà essere consentito l'utilizzo di forme architettoniche, tecniche costruttive e materiali non strettamente riconducibili alle tipologie e tecniche tradizionali caratteristiche del nostro territorio rurale. Detti interventi sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero, non potranno interessare singole porzioni di edifici.



---

**ART. 92 - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE.**

Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera f) del comma 4 dell'art.55 della L.R. 1/2005, l'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini, ha redatto il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche negli ambiti urbani del Comune. I progetti di: piani attuativi, opere di urbanizzazione e di realizzazione di altre opere di interesse pubblico dovranno tener conto delle indicazioni di detto programma.



**ART. 93 – AREE PERCORSE DAL FUOCO**

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative in materia di incendi boschivi, le aree percorse dal fuoco non possono avere, per almeno 15 anni, destinazione diversa da quella preesistente all'incendio.

Ai sensi dell'art.76 della L.R. Toscana n°39/2000 "Legge forestale regionale" e ss.mm ed ii, nei boschi percorsi da incendi è vietato:

- Per 10 anni, il pascolo di qualsiasi specie di bestiame, fatte salve eventuali deroghe previste dal regolamento forestale in caso di favorevole ricostituzione del soprassuolo boschivo;
- Per 5 anni, l'esercizio dell'attività venatoria, qualora la superficie bruciata sia superiore ad ettari uno.

Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro 50 metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto dal presente RU precedentemente approvato al verificarsi dell'incendio, è vietata:

- Per un periodo di 15 anni, ogni trasformazione del bosco in un'altra qualità di coltura;
- Per un periodo di 20 anni, la realizzazione di edifici o di strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.

Nelle aree di cui sopra ed agli immobili ivi situati si applicano le disposizioni dell'Art. 10, comma 1, della Legge 353/2000 e successive modificazioni.

Sia nei boschi che nei pascoli, situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, sono vietate, per 5 anni, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifiche autorizzazioni concesse dal Ministero dell'Ambiente o dalle Regioni competenti, per accertate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

Con apposito regolamento verranno disciplinate le modalità di aggiornamento del "Catasto delle aree Percorse da Incendio".

**ART. 94 – GEOTOPI**

Nelle aree individuate come “Geotopi” così come localizzate negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di cui all’art 18 delle NTA del PS, sono consentiti nel rispetto delle vigenti norme, tutti gli interventi sugli edifici esistenti e aree a condizione che non alterino lo stato dei luoghi.

Nelle aree individuate nella carta del Piano Strutturale come “Geotopi” sono vietate:

- nuove costruzioni;
- modifiche della morfologia e dell’assetto dei luoghi;
- l’alterazione delle linee di deflusso delle acque meteoriche;

Sono consentite le seguenti opere o interventi:

- interventi finalizzati a limitare l’azione erosiva in atto, dove opportuno, anche con l’introduzione di colture e tecniche colturali in grado di contenere i processi erosivi;
- sono da favorire e incentivare interventi finalizzati alla conservazione della trama viaria nei suoi elementi costitutivi, in particolare i muri di pietra, le scarpate dove la strada è in trincea e il trattamento del fondo stradale, il mantenimento ed estensione delle coperture vegetali;
- la realizzazione di itinerari escursionistici, naturalistici e culturali, finalizzati alla tutela e promozione del territorio.

Per edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

**ART. 95 – AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Nelle aree suscettibili di interesse archeologico così come localizzate negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di cui all'art 28 delle NTA del PS, sono consentiti tutti gli interventi su aree ed edifici esistenti nel rispetto delle NTA delle singole sottozone.

Gli interventi di che interessino alterazioni dell'assetto morfologico delle aree oggetto di vincolo, sono subordinati a comunicazione da inoltrarsi alla "Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana-Firenze".

In assenza della suddetta comunicazione in tali zone sono vietati:

- Interventi per la realizzazione di nuove costruzioni;
- Tutti gli interventi di rimodellamento morfologico delle aree e tutte le opere che comportano interventi di modifica dell'assetto geomorfologico esistente quali:
  - movimenti terra, sbancamenti, livellamento di terreni, scavi oltre 50 cm di profondità;
  - rimozioni di opere murarie e/o reperti di murature parzialmente interrati e tracciati viari;
  - manufatti storici relativi ad opere idrauliche del reticolo superficiale.

La comunicazione da inoltrarsi alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Regione Toscana-Firenze dovrà contenere:

- il progetto delle opere con indicato la tipologia degli interventi;
- la localizzazione topografica dell'area,
- individuazione catastale,
- la documentazione fotografica dei luoghi e eventuale foto aerea.

La Soprintendenza per i beni Archeologici della Regione Toscana si dovrà pronunciare entro giorni 20 dall'invio della comunicazione. L'assenza di comunicazione entro il termine di cui sopra equivale a parere favorevole.

La mancata comunicazione del richiedente equivale ad illecito amministrativo sanzionabile ai sensi della vigente legislazione.

Per la verifica preventiva di opere pubbliche e/o lavori pubblici di cui al D lgs 163/2006 si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 95 e 96 dello stesso decreto legislativo.

Fatto salvo quanto sopra, nel caso di rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici è fatto obbligo ai sensi del D.lgs 42/2004 degli art. 822,823 e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere l'attività ed avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica di Firenze.

**ART. 96 – DISCIPLINA DELL’AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO INTERCOMUNALE IN LOCALITÀ “BORRO-MONTICELLO” <sup>(\*)</sup>**

Ambito Unitario di Intervento borro-monticello”, così come in individuato nella tavola della disciplina del suolo Tav. n.26 Campogialli del RU ;

Ai fini della trasformabilità della zona di San Giustino, denominata “Borro-Monticello” per utilizzazioni turistiche e residenziali, con recupero e nuove costruzioni, è necessario procedere alla approvazione di un Piano di Sviluppo Intercomunale, con valenza di Piano Attuativo, ove del caso a seguito della conclusione di accordo di pianificazione tra i Comuni contermini, la Provincia di Arezzo e la Regione Toscana ai sensi dell’articolo 41 della L.R.65/2014, al fine di prevedere una disciplina coordinata per l’Ambito Unitario di Intervento denominato “Borro-Monticello” situato al confine dei rispettivi territori in attuazione di quanto previsto nel protocollo d’intesa sottoscritto in data 21.5.2014 tra Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comune di Terranuova Bracciolini, Comune di Loro Ciuffenna e Il Borro s.r.l. per la realizzazione del progetto denominato “Resort Monticello”.

In tale piano, corredato di convenzione urbanistica, dovranno essere indicate le opere di urbanizzazione entro il comparto, quelle extra comparto a carico del proponente e la ripartizione dei contributi di cui all’art.183 della L.R.65/2014 tra i due comuni di cui sopra.

Considerata la complessità dell’area e la valenza paesaggistica della stessa nel rispetto delle disposizioni del PIT, per l’approvazione del Piano Attuativo si procederà ai sensi dell’art. 38 comma 2 della NTA .

Nel Territorio rurale disciplinato dall’art. 45 delle NTA ,anche in deroga a quanto espressamente previsto nella norma appena richiamata , è ammessa ,previa la stipula della convenzione urbanistica di cui al periodo che precede , la costruzione di un depuratore a servizio dell’ambito unitario di intervento Borro-Monticello e della frazione di S.Giustino Valdarno .L’intervento è subordinato alla preventiva valutazione degli effetti ambientali prodotti dal nuovo inserimento sul paesaggio e nel contesto agricolo

L’accordo inoltre definirà le misure compensative in favore del Comune di Loro Ciuffenna per le superfici trasferite al Comune di Terranuova Bracciolini, qualora nell’ambito del P.S. di Terranuova Bracciolini non vengano reperite le necessarie disponibilità.

Se ritenuto necessario, per l’azione integrata e coordinata tra i due comuni, si potrà procedere anche con l’accordo di programma di cui all’art. 34 del D.Lgs. 267/2000.