

## Regolamento Urbanistico

### C.4 Norme Tecniche di Attuazione



# Comune di Castiglion Fibocchi

## Regolamento Urbanistico

Il Sindaco: dott. Salvatore Montanaro  
 Il Consigliere delegato: Massimo Bonarini  
 Il responsabile del procedimento: arch. Silvia Parigi  
 Il garante per la comunicazione: Aldo Mancini

marzo 2015

**Progetto:**  
 arch. Antonio Mugnai (progettista incaricato)  
 arch. Roberta Ciccarelli

**Collaboratori:**  
 arch. Sara Pattaro  
 arch. Francesco Rocchi

**Consulenza agronomica:**  
 dott. Giovanni Solinas

**Indagini geologiche di supporto:**  
 dott. geol. Giorgio Francini  
 collaboratore:  
 dott. geol. Riccardo Ancillotti

**Studi idraulici di supporto:**  
 ing. Mauro Paci

Elaborato modificato dalle seguenti Varianti:

- 1 - Approvazione della 1ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, Pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 04-07-2018
- 2 - Approvazione della 2ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 17 del 24-04-2019
- 3 - Approvazione della 3ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata e pubblica, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 05-06-2019
- 4 - Approvazione della 4ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 11 del 11-03-2020
- 5 - Approvazione della 5ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 41 del 11-10-2023

## C.4 Nome Tecniche d'Attuazione

## INDICE

<b>PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I - CONTENUTI DEL RU E LIVELLI DI PRESCRIZIONE.....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Documenti del Regolamento Urbanistico	5
Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del RU	5
Art. 3 - Glossario del Regolamento Urbanistico	6
<b>TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>11</b>
Art. 4 - Parametri Urbanistici e indici	11
Art. 5 - Superficie Utile Lorda (Sul)	12
Art. 5 bis. Superficie utile (Su); Superficie utile abitabile o agibile (Sua); Superficie non residenziale o accessoria (Snr);	14
Art. 5 ter. <b>Volume (V)</b>	15
Art. 6 - Numero dei piani (Np) e altezza interna netta (Hin) o interpiano	15
Art. 7 - Distanze	17
<b>TITOLO III - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI .....</b>	<b>17</b>
Art. 8 - Finalità di salvaguardia ecologica	17
Art. 9 - Canalizzazioni agricole	17
Art. 10 - Gestione e manutenzione della viabilità rurale	17
Art. 11 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni	18
Art. 12 - Sbancamenti, scavi e rinterrì	18
Art. 13 - Costruzioni interrato	18
Art. 14 - Elementi arborei isolati, filari e siepi	19
Art. 15 - Vegetazione ripariale	19
<b>TITOLO IV - NORME GENERALI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI E SULLE TUTELE STRATEGICHE .....</b>	<b>19</b>
Art. 16 - Aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati	19
Art. 17 - Aree di tutele delle ville	19
Art. 18 - Aree terrazzate e ciglionamenti	19
Art. 19 - Boschi e Praterie naturali	19
Art. 20 - Regime delle acque e ambiti fluviali	20
Art. 21 - Aree di interesse Ambientale	20
Art. 22 - Geotopi	20
Art. 23 - Tipi e varianti del paesaggio agrario	20
Art. 24 - La tessitura agraria	21
Art. 25 - Aree instabili	21
Art. 26 - <del>Siti contaminati</del> - <b>Articolo stralciato</b>	21
Art. 27 - Strade di interesse paesistico	21
<b>TITOLO V - NORME GENERALI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICO AMBIENTALE .....</b>	<b>22</b>
Art. 28 - Finalità e campo di applicazione	22
Art. 29 - Incentivi economici ed urbanistici	23
Art. 30 - Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici	24
Art. 31 - Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	24
Art. 32 - Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue	25
Art. 33 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e radiazioni	25
<b>TITOLO VI - VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI .....</b>	<b>26</b>
Art. 34 - Disposizioni generali	26
Art. 35 - Fattibilità Geologica	26
Art. 36 - Fattibilità Idraulica	26
Art. 37 - Fattibilità Sismica	27
<b>PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....</b>	<b>28</b>
<b>TITOLO VII - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI .....</b>	<b>28</b>
Art. 38 - Disposizioni generali	28
Art. 39 - Residenziale	28
Art. 40 - Attività industriali e artigianali	28
Art. 41 - Attività commerciali	29
Art. 42 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi	29
Art. 43 - Attività turistico ricettive	29
Art. 44 - Attività direzionali	29
Art. 45 - Servizi e attrezzature di uso pubblico	29

Art. 46 - Spazi scoperti di uso pubblico	30
Art. 47 - Spazi scoperti di uso privato	30
Art. 48 - Infrastrutture e attrezzature della mobilità	30
Art. 49 - Attività agricole	30
<b>TITOLO VIII - STANDARD URBANISTICI, SERVIZI DI USO PUBBLICO E SPAZI PRIVATI</b> .....	<b>30</b>
Art. 50 - Disposizioni generali	30
Art. 51 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi	30
Art. 52 - Giardini (Vg) - Parchi (Vp) - Piazze (Pz)	31
Art. 53 - Impianti sportivi scoperti (Ps)	31
Art. 54 - Parcheggi scoperti (Ms)	31
Art. 55 - Verde Privato (Vpr)	32
<b>TITOLO IX - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> .....	<b>32</b>
Art. 56 - Disposizioni generali	32
Art. 57 - Disposizioni in merito agli interventi di manutenzione straordinaria	33
Art. 58 - Disposizioni in merito agli interventi di restauro e risanamento conservativo	33
Art. 59 - Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia	34
Art. 60 - Disposizioni sugli interventi di sostituzione edilizia (se)	35
Art. 61 - Disposizioni sugli interventi di addizione volumetrica	35
<b>TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO</b> .....	<b>35</b>
Art. 62 - Il sistema Insediativo	35
Art. 63 - Sistema della Residenza	36
Art. 64 - Sottosistema della Residenza R1 - i nuclei antichi	36
Art. 65 - Sottosistema della Residenza R2 - i tessuti misti:	37
Art. 66 - Sottosistema R3 - i tessuti residenziali recenti	37
Art. 67 - Sottosistema R4 - i quartieri unitari	37
Art. 68 - Il Sistema dei luoghi centrali	38
Art. 69 - Sottosistema L1 - luoghi centrali di interesse comunale:	38
Art. 70 - Il sistema della Produzione	39
Art. 71 - Sottosistema P1 - capisaldi della produzione:	39
Art. 72 - Sottosistema P2 - aree produttive a carattere artigianale e misto:	40
Art. 73 - Sottosistema P3 - aree specializzate delle attrezzature tecnologiche e stoccaggio:	41
<b>TITOLO XI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b> .....	<b>42</b>
<b>CAPO I - USI DEL TERRITORIO RURALE</b>	42
Art. 74 - Il sistema ambientale	42
Art. 75 - Sottosistema V1 - Riserva di naturalità	42
Art. 76 - Sottosistema V2 - fascia di filtro e della biodiversità	43
Art. 77 - Sottosistema V3 - corridoi e connessioni fluviali	44
Art. 78 - Sottosistema V4 - area naturalistica delle Balze	45
Art. 79 - Sottosistema V5 - aree agricole coltivate	46
Art. 80 - Sottosistema V6 - caposaldo del verde urbano	46
<b>CAPO II - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO</b>	47
Art. 81 - Mutamento della destinazione d'uso agricola	47
Art. 82 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	47
Art. 83 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	49
Art. 84 - Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti	50
<b>CAPO III - EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO</b>	52
Art. 85 - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e degli aggregati	52
<b>CAPO IV - TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE</b>	53
Art. 86 - Disposizioni generali	53
Art. 87 - Aree di conservazione Ac	54
Art. 88 - Zone Agricole di mantenimento e consolidamento Amc	54
Art. 89 - Zone Agricole di trasformazione limitata di primo livello At11	55
Art. 90 - Zone Agricole di trasformazione limitata di secondo livello At12	55
Art. 91 - Zone Agricole di trasformazione limitata di terzo livello At13	55
Art. 92 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale	56
<b>CAPO V - NORME PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI RURALI</b>	56
Art. 93 - Nuovi edifici rurali	56
Art. 94 - Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime	58
Art. 95 - Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole	59
Art. 96 - Manufatti precari	60
Art. 97 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari	60

<b>PARTE 3° DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</b> .....	<b>61</b>
---	-----------

<b>TITOLO XII - LE AREE DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>61</b>
<b>CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>	61
Art. 98 - Disposizioni generali	61
<b>CAPO II - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	63
Art. 99 - Interventi per l'UTOE 1	63
Art. 100 - Interventi per l'UTOE 3	82
<b>TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE</b> .....	<b>84</b>
Art. 101 - Il Sistema della Mobilità	84
Art. 102 - <b>Sottosistema M1:</b> strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (B - Strade extraurbane principali)	84
Art. 103 - <b>Sottosistema M2:</b> strade di collegamento (C- Strade extraurbane secondarie)	84
Art. 104 - <b>Sottosistema M3:</b> strade di penetrazione (C- Strade extraurbane secondarie)	85
Art. 105 - Impianti di distribuzione carburanti	85
Art. 106 - Impianti pubblicitari	85
<b>TITOLO XIV - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE</b> .....	<b>86</b>
<b>CAPO I - CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO</b>	86
Art. 107 - Censimento	86
<b>CAPO II - INTERVENTI NECESSARI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO</b>	86
Art. 108 - Programma e tipologia degli interventi	86
Art. 109 - Interventi del programma	86
<b>TITOLO XV - BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO</b> .....	<b>87</b>
Art. 110 - Disposizioni generali	87
<b>TITOLO XVI - NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	<b>87</b>
Art. 111 - Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico	87
Art. 112 - Adeguamento del Regolamento Edilizio	87
Art. 113 - Inammissibilità di deroghe	87
<b>TITOLO XVII - SALVAGUARDIE</b> .....	<b>87</b>
Art. 114 - Norme transitorie	87

## PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I - CONTENUTI DEL RU E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

Art. 1 - Documenti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione Fibocchi è costituito dai seguenti documenti:

**Quadro conoscitivo:**

- QC.A - Rilievo del territorio urbanizzato: centro urbano (scala 1:2000)
- QC.B - Censimento delle barriere architettoniche nelle Aree Urbane e nel Centro Antico: relazione e schede

**Progetto:**

- C1 - **Relazione generale del Regolamento Urbanistico**
- C2 - **Procedure di Valutazione**
  - allegato C2A: VAS: Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica
  - allegato C2B: Conformità delle previsioni del RU al PS
- C3A - **Indagini geotecniche:**
  - carta delle fattibilità;
  - relazione di fattibilità
  - schede di fattibilità
- C3B - **Indagini idrauliche:**
  - Relazione generale: quadro conoscitivo - verifiche idrauliche;
  - Planimetria con zone di esondazione per T=200 e per T=30 - Torrente Bregine (Campo Sportivo);
  - Sezioni Torrente Bregine (Capo Sportivo);
  - Planimetria con zone di esondazione per T=200 e per T=30 - Torrente Bregine (La Moraia);
  - Sezioni Torrente Bregine (La Moraia);
  - Planimetria con zone di esondazione per T=200 e per T=30 - Fosso del Romito;
  - Sezioni Fosso del Romito.
- C4 - **Norme Tecniche di Attuazione**
  - Allegato C4A: edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati: schede normative
  - Allegato C4B: elenco delle specie arboree e arbustive
  - Allegato C4C: Quadro Previsionale Strategico
- C5 - **Tavole di progetto:**
  - C5A - Tavole: Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato (scala 1:2.000) n.2;
  - C5B - Tavole: Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano (scala 1:5.000) n.2;

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del RU

1. Le **Tavole di progetto** "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" in scala 1:2000 e 1:5000 contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai successivi commi.
2. Nelle tavole in scala 1:2000 riferite al territorio urbanizzato, per ogni area in esse individuata, sono presenti un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo uno schema fisso e ricorrente:
  - Il primo quadrante in alto a sinistra indica il Sottosistema o Ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse ed al tipo di intervento consentito;
  - Il secondo quadrante in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al DM 1444/68;
  - Il terzo quadrante in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito;
  - Il quarto quadrante in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative alla destinazione d'uso ammessa.
3. Le aree perimetrate con linea continua rossa e sigla AT rappresentano le aree di trasformazione cioè gli interventi di nuova edificazione. Con la sigla ATPA sono individuate le aree sulle quali risulta in

vigore un Piano Urbanistico Attuativo, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

4. Nelle tavole in scala 1:5000 riferite al territorio rurale per ogni area in esse individuata, sono presenti un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo uno schema fisso e ricorrente:
  - Il primo quadrante in alto a sinistra indica il Sottosistema o Ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse;
  - Il secondo quadrante in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al DM 1444/68 cui si riferiscono le prescrizioni relative agli interventi consentiti in zona agricola;
  - Il terzo quadrante in basso a destra indica il livello di trasformabilità del territorio rurale in attuazione delle disposizioni di cui al Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" del Titolo XI Disciplina del territorio rurale;
  - Il quarto quadrante in alto a destra indica la eventuale presenza di elementi di tutela derivanti dalle invarianti strutturali e dalle tutele strategiche del Piano Strutturale.
5. Nelle tavole in scala 1:2000 e 1:5000 le aree con perimetro di colore blu e campitura rossa individuano gli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville, dell'edilizia rurale di pregio e degli aggregati di cui all'art 85, per i quali si deve fare riferimento a specifiche schede normative (Allegato C4A: edifici specialistici, delle ville, dell'edilizia rurale di pregio e degli aggregati: schede normative). In tali ambiti il numero di riferimento della scheda normativa è riportato nel quarto quadrante in alto a destra.

### Art. 3 - Glossario del Regolamento Urbanistico

1. **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.
2. **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.
3. **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.
4. **Bow-window:** porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
5. **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.
6. **Complesso edilizio:** insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
7. **Contesto di riferimento:** per contesto di riferimento si intende un insieme di edifici spazialmente relazionati tra loro attraverso spazi pubblici o privati, in genere corti, aie, piazze, strade o slarghi. Nel caso di edifici disposti lungo il fronte strada, questi si considerano interni allo stesso contesto di riferimento se gli accessi agli immobili che lo costituiscono sono localizzati a non più di 150 mt. dall'edificio di riferimento.
8. **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.
9. **Edificio esistente:** si definisce edificio esistente qualsiasi costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune che abbia ottenuto legittimità edilizia entro la data di adozione del Regolamento Urbanistico ancorché non dichiarato abitabile o agibile.

10. **Edifici e manufatti incongrui:** sono considerati tali le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, ad eccezione dei locali delle abitazioni residenziali, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia.
11. **Intercapedini:** spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, 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.
12. **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 minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque 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, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
13. **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.
14. **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 ed atti comunali. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e 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 dagli 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.

15. **Organismo edilizio:** unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
16. **Orti civici:** sono aree, ricavate all'interno di parchi o in aree apposite esterne o periferiche, destinate ad orti e messe a disposizione dei cittadini con forme di gestione stabilite dall'Amministrazione Comunale. Gli orti civici sono classificati in:
  - orti di tipo tradizionale per la produzione di beni destinati all'autoconsumo familiare o per altri consumi come da regolamento di gestione;
  - orti botanici per la conservazione della biodiversità e alberi da frutto in estinzione;
  - orti di monitoraggio ambientale per la verifica della qualità dell'aria in aree urbane particolarmente interessate da traffico veicolare;
  - orti pedagogici per l'attività didattica nelle scuole dell'obbligo, comprensiva dell'autoconsumo nelle mense scolastiche;
  - orti terapeutici in gestione a personale specializzato per anziani affetti da malattie senili, disabili e persone in recupero per dipendenza;
  - orti interculturali per l'integrazione fra popoli di diverse etnie
17. **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.
18. **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.
19. **Permesso di costruire convenzionato:** permesso di costruire condizionato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale attraverso la quale definire la realizzazione e l'eventuale cessione di aree per l'urbanizzazione primaria ed altre eventuali condizioni vincolanti l'attuazione dell'intervento di trasformazione consentito dal Regolamento Urbanistico e la cui disciplina specifica è riportata al Titolo XI delle presenti norme.
20. **Pertinenza:** opera che, pur non avendo una propria individualità, è posta in durevole rapporto di subordinazione con il bene principale di cui è a servizio o ornamento, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso. L'opera pertinenziale e le sue caratteristiche tecniche e dimensionali sono idonee a soddisfare le esigenze di una più comoda e funzionale fruizione del bene principale, rimanendo al contempo priva di una funzione autonoma. Pertanto si considerano pertinenze le opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a) accessori rispetto al bene principale in una relazione di strumentalità e complementarietà;
  - b) funzionalmente ed oggettivamente al servizio durevole del bene principale, ne è escluso di conseguenza un uso autonomo e diverso;
  - c) di modesta dimensione nel rapporto con il bene principale;
21. **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.
22. **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, nonché di eventuali rampe o scale esterne, 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.
23. **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, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.
24. **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.

25. **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.
26. **Sagoma:** figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. 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:
- la porzione interrato 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 interrato - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
  - i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
  - 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;
  - gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
  - 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;
  - 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;
  - lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

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.

27. **Sedime di pertinenza o 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:

- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- 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;
- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il

medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

28. **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.
29. **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.
30. **Terrazza (terrazzo):** 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.
31. **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.
32. **Trasferimento volumetrico:** operazione con la quale, a fronte di un intervento di demolizione di uno o più manufatti, si trasferisce parte o tutta della Superficie Utile Lorda originaria in altro contesto secondo quanto stabilito nei singoli casi dalle presenti norme.
33. **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.
34. **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.
35. **Volumi secondari:** volumi riferiti ad un organismo edilizio, anche in discontinuità catastale, il cui utilizzo e dimensione risultano secondari rispetto al volume od ai volumi principali a cui risultano funzionalmente collegati.
36. **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.

## TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 4 - Parametri Urbanistici e indici

1. La **Superficie territoriale** (St) è 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) 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).
2. La **Superficie fondiaria** (Sf) è 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; essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al successivo comma 2 bis.
2. bis La **Superficie per attrezzature e spazi pubblici** (Sap) è la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.
3. La **Superficie edificabile** è l'area individuata negli allegati grafici alle schede norma entro la quale è consentita la nuova edificazione.
4. La **Superficie coperta** (Sc) è 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):
  - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
  - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
  - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
 Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
  - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
  - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
 Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi

del presente regolamento urbanistico rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle presenti norme ed a quelle regionali.

5. Il **Rapporto di copertura** (Rc) rappresenta la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

#### Art. 5 - Superficie Utile Lorda (Sul)

1. La **Superficie Utile Lorda** (Sul) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della **superficie utile lorda (Sul)** si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
  - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della **superficie utile lorda (Sul)** ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti **superfici non residenziali o accessorie (Snr)**:
  - a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - c) le terrazze prive di copertura;
  - d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
  - e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con **altezza interna netta (Hin)** non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
  - g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra,

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

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

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

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

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

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

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

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

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

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi **altezza interna netta (Hin)** non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art.137 della L.R. 65/2014.

4. bis Sono inoltre considerate opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla lettera n) del comma precedente i ricoveri per animali da affezione se coperti per non più di 1/3 della loro superficie e con almeno un lato aperto.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali,

nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
  - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c) le serre solari come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di **superficie coperta (Sc)** rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
  - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con **altezza interna netta (Hin)** non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al successivo comma 8. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.
8. L'**indice insediativo residenziale (Ir)** è 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. L'indice insediativo residenziale valido per il Comune di Castiglion Fibocchi è pari a 25 mq/abitante, incrementato a 30 mq per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.). Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

Art. 5 bis. Superficie utile (Su); Superficie utile abitabile o agibile (Sua); Superficie non residenziale o accessoria (Snr);

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 184 comma 2 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), come definite ai successivi comma.
2. 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:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - e) autorimesse singole;
  - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - g) intercapedini e volumi tecnici;
  - h) tettoie pertinenziali.

3. 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.
4. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) 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;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
5. 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).
6. 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:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
  - d) intercapedini e volumi tecnici.
7. Nel computo della **superficie non residenziale o accessoria (Snr)** di una unità immobiliare sono compresi:
  - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - c) autorimesse singole;
  - d) tettoie pertinenziali.
8. 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:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) 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;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
9. 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)**.

#### Art. 5 ter. Volume (V)

1. Il Volume (V) dell'edificio è la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### Art. 6 - Numero dei piani (Np) e altezza interna netta (Hin) o interpiano

1. L'altezza massima di un edificio nel presente Regolamento Urbanistico è stabilita in termini di numero dei piani (Np) intendendo quest'ultimo come il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione.
- 1.1 Si definisce “numero dei piani” (NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL) o (SUL).
  - a) Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL) o (SUL). Non sono compresi nel computo del

- numero dei piani (Np) 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 (Sua);
- b) Sono inoltre esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA) o (Snr).
2. Quando nelle presenti norme si fa riferimento all'altezza massima di un edificio e/o manufatto essa corrisponde alla maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

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

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

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

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

3. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) (o altezza interpiano) 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.
4. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) 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.
5. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) 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 dall'articolo 5 ter, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
6. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
7. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 4.
8. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 5 ter, comma 1.
9. L'altezza massima interna netta (o di interpiano) non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori.
10. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali di cui all'art.40 e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui all'art.42, l'altezza di interpiano non può superare ml. 9,00 nel caso di edifici ad un solo piano e di ml. 4,50 nel caso di edifici a due piani.
11. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza di interpiano può essere elevata fino alla misura minima

necessaria.

12. I limiti di cui al comma 9 non si applicano ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 45.

#### Art. 7 - Distanze

2. Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada si misurano sulla sagoma dell'edificio individuata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, tamponate e non, con esclusione delle parti aggettanti aperte, quali aggetti di gronda e balconi che non superino la dimensione di 1,50 mt.
3. Su tutto il territorio comunale è prescritta una distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore in caso di specifici accordi tra privati quando registrati e trascritti.
4. All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e/o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 10 ml. per le strade appartenenti al Sottosistema M1;
  - 5 ml. per tutte le altre strade.
5. All'interno delle Aree di Trasformazione di cui al Titolo XII, quando interne al perimetro del centro abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e/o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:
  - 5 ml. per le strade di tipo B e C, ridotte a 3 metri per le viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti;
6. All'interno delle Aree di Trasformazione di cui al Titolo XII, quando esterne al perimetro del centro abitato, con attuazione diretta degli interventi, valgono le seguenti distanze minime:
  - 20 ml. per le strade di tipo B;
  - 10 ml. per le strade di tipo C;
7. All'interno dei centri abitati non sono stabilite distanze minime da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza.
8. Le distanze di cui ai commi precedenti sono misurate con le modalità previste dal D.P.R. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

### **TITOLO III - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI**

#### Art. 8 - Finalità di salvaguardia ecologica

1. Le norme contenute negli articoli successivi prescrivono azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.
2. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna si rimanda specificamente a quanto contenuto nella Legge Regionale 21 marzo 2000 n. 39 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 9 - Canalizzazioni agricole

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
2. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

#### Art. 10 - Gestione e manutenzione della viabilità rurale

1. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio anche pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

2. La modifica dei tracciati rurali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei abitati per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente e non dovranno compromettere l'assetto vegetazionale preesistente se di pregio.
3. Qualunque modifica è comunque esclusa per le strade di interesse paesistico, per la quali si rimanda a quanto stabilito dall'art. 27.
4. Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche. In corrispondenza dei nuclei abitati e se necessario al superamento di pendenze particolarmente difficili potranno essere ammessi interventi di pavimentazione di brevi tratti. In tali casi si dovranno utilizzare terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti al contesto paesaggistico, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale. Il Regolamento Edilizio Comunale potrà dettare ulteriori specifiche, nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

#### Art. 11 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni

1. E' ammessa la delimitazione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.
2. Ad eccezione delle aree di pertinenza degli edifici appartenenti al territorio rurale, sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, ad eccezione dei seguenti casi:
  - in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati;
  - per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.
3. Nei casi di cui al comma 2 le recinzioni con rete metallica dovranno essere realizzate prive di fondazioni continue, di cordoli fuori terra, per un'altezza massima di ml. 1,80 e dovranno essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento e non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti; le recinzioni dovranno quanto più possibile porsi coerentemente con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e non compromettere l'assetto vegetazionale esistente; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie.

#### Art. 12 - Sbancamenti, scavi e rinterrati

1. Ai progetti degli interventi su terreni agricoli non connessi all'attività agricola che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde sono allegati specifici elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, che garantiscano la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio e dovranno rispondere ai criteri di cui al comma successivi.
2. Al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere.
3. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere, quando non impedito, il rinverdimento delle superfici e dove necessario opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
4. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.

#### Art. 13 - Costruzioni interrato

1. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
2. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

#### Art. 14 - Elementi arborei isolati, filari e siepi

1. Nella modifica di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto deve essere curata la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto con messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.
2. A garanzia di un corretto inserimento paesistico per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna è prescritto il ricorso a tipologie della tradizione locale di specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani è prescritto il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali con l'esclusione delle specie conifere.
3. E' vietata la posa a dimora di siepi con specie diverse da quelle autoctone; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi multispecifiche ad elevato grado di copertura.

#### Art. 15 - Vegetazione ripariale

1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:
  - a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
  - b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

### **TITOLO IV - NORME GENERALI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI E SULLE TUTELE STRATEGICHE**

#### Art. 16 - Aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati

1. Le aree di tutela dei centri antichi ed aggregati sono individuate nelle tav. "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla "tca" e costituiscono l'intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi.
2. Nelle aree di tutela dei centri antichi ed aggregati non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 88.

#### Art. 17 - Aree di tutele delle ville

1. Le aree di tutela delle ville sono individuate nelle tav. "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla "tv" e costituiscono l'intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi.
2. Nelle aree di tutela delle ville non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 88.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere conservati tutti gli elementi esistenti dell'organizzazione degli spazi aperti: viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi.

#### Art. 18 - Aree terrazzate e ciglionamenti

1. Le aree terrazzate ed i ciglionamenti sono individuate nelle tav. "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla "ter" e rappresentano i documenti materiali della cultura di notevole rilievo connotati anche da un ruolo fondamentale nella difesa del suolo.
2. I **terrazzamenti** ed i **ciglionamenti agrari** dovranno essere **conservati e tutelati**, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
3. In caso di crolli totali essi potranno essere ricostruiti anche con soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano funzionali alla difesa del suolo ed alla regimazione delle acque.
4. *comma stralciato*
5. Nelle aree individuate come aree terrazzate e ciglionamenti **sono vietati gli interventi di nuova edificazione** ad eccezione di quanto previsto dal comma 4 dell'art.87.

#### Art. 19 - Boschi e Praterie naturali

1. Nelle aree individuate come "boschi" ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione DPG n. 44/R del 5/9/2001 è prescritto un vincolo assoluto di inedificabilità.
2. Le praterie naturali sono individuate nelle tav. "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla "prn" e rappresentano una risorsa primaria del territorio.

3. Nelle aree individuate come “praterie naturali” è prescritto un vincolo assoluto di inedificabilità.
4. Nelle aree individuate come boschi e praterie naturali è prescritto il divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento a proteggere le produzioni vegetali ed i resedi delle abitazioni dai danni arrecati dalla selvaggina e delle delimitazioni realizzate con siepi così come previsto dal comma 1 dell’art.11.

#### Art. 20 - Regime delle acque e ambiti fluviali

1. Nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico come “regime delle acque” si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n.21 del 21/05/2012.
2. Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui alla Legge Regionale 21/12, per garantire l’efficienza della rete idraulica e facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile è sempre ammesso il trasferimento della Superficie Utile Lorda in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto purché posta all’interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 20% di quella esistente, fermo restando il numero dei piani esistenti, la destinazione d’uso originaria fatta salva la verifica delle condizioni di fattibilità idraulica di cui al successivo art.36; nelle aree liberate dovrà essere correttamente ripristinato l’uso del terreno originario.
3. I trasferimenti di cui al precedente comma 2 sono applicabili anche alle aree ricadenti in pericolosità idraulica 4 quando interferiscano con il libero deflusso delle acque creando situazioni di rischio.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 non sono consentiti sugli edifici, complessi o aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un intervento di risanamento conservativo e/o di restauro e/o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato.

#### Art. 21 - Aree di interesse Ambientale

1. Le aree di interesse ambientale sono individuate nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “aia” e comprendono le zone “b, c, d” del sistema regionale delle Aree Protette e corrispondono a quelle di cui alla D.C. R. 296/1988 salvo le limitate modifiche di perimetro introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.
2. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto previsto dal comma 5 dell’art.87.

#### Art. 22 - Geotopi

1. I geotopi sono individuati nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “gvm” e corrispondono alle emergenze territoriali nelle quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti o all’azione erosiva o agli affioramenti; in alcuni luoghi esse si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.
2. Per tali aree è prescritto un vincolo assoluto di inedificabilità.
3. Per i geotopi è inoltre disposta una tutela integrale allo scopo di favorire il corretto decorso delle dinamiche naturali ed evitare manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.)
4. Sono fatte salve dalle prescrizioni di cui al comma precedente le lavorazioni agronomiche ordinarie, la cura ed il mantenimento degli impianti arborei realizzati ai sensi del Reg. CEE 2080, nonché alla fine del ciclo produttivo degli stessi, il ripristino agronomico a seminativo della superficie, dopo il taglio delle piante da legno. Sono altresì consentite le operazioni di mantenimento e realizzazione di punti umidi, ovvero di aree lagunari, con una profondità non superiore ai 50 cm., in quelle superfici già pianeggianti, per il mantenimento e la creazione di habitat destinati alla microfauna lacustre e all’avifauna, il tutto per dare continuità territoriale all’impianto della limitrofa Oasi di protezione di Ponte Buriano.

#### Art. 23 - Tipi e varianti del paesaggio agrario

1. I **fondovalle stretti** sono individuati nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “fvs” e corrispondono alle incisioni del torrente l’Oreno e del Borro Bigonzi, fortemente influenzate dalle tematiche legate al rischio idraulico. Per tali aree è prescritto il mantenimento dell’efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell’orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa; è prescritto inoltre il restauro e la manutenzione della

rete scolante e che limiti la conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori ad 1 ha. e fatto salvo il regime idraulico del fondovalle.

2. Le **pianure** sono individuati nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “pnr” e individuano un’ampia parte di territorio che circonda e comprende il capoluogo ed è caratterizzato dalla permanenza di elementi rilevanti del paesaggio agrario quali case coloniche - in particolare quelle sette-ottocentesche di pregio, la viabilità poderale e le alberature. Per tali aree è prescritto il mantenimento della rete scolante, della viabilità poderale, delle formazioni arboree lineari e degli uliveti.
3. I **pianalti** sono individuati nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “pal” e sono aree caratterizzate in prevalenza da una ricca ed articolata morfologia, assimilabile all’area delle Balze. Per tali aree è prescritta la conservazione dell’assetto delle sistemazioni agrarie, la maglia dei campi, le colture arboree tradizionali, la viabilità campestre; non sono consentiti gli interventi di livellamento, escavazione e rimodellamento in prossimità degli orli morfologici, ammettendo solo gli interventi di ammodernamento dell’uliveto per quanto riguarda il rinfittimento, la sostituzione delle piante e la forma di allevamento.
4. I **coltivi appoderati** sono individuati nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “ca” e corrispondono a contesti dove alcuni elementi caratterizzanti l’appoderamento mezzadrile ancora permangono, da considerare come “aree marginali ad economia agricola debole” nelle parti poste alle quote più alte. Per tali aree è prescritto il mantenimento della tessitura a maglia fitta, delle piantate residue di valore strutturale, della vegetazione arborea dei sodi, delle siepi, delle sistemazioni a ciglioni e terrazzi e della rete scolante.
5. Le **aree di transizione** sono individuati nelle tav. “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla “at” e corrispondono ad alcune aree di Monte Azzoni. Per tali aree è prescritta la tutela delle specie arbustive di pregio naturalistico con lo scopo di contrastare la diffusione del bosco, anche attraverso la promozione delle attività di pascolo, nel caso della localizzazione di crinale o di ammettere la conversione a bosco nel caso della localizzazione di versante.

#### Art. 24 - La tessitura agraria

1. Nelle aree individuate come aree a maglia fitta è prescritta la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, la viabilità campestre e la vegetazione non colturale; si dovranno in particolare evitare rimodellamenti del suolo che possano ridurre la capacità di invaso della rete scolante e l’eliminazione delle piantate lungo la viabilità campestre e al bordo dei campi.
2. Dovranno essere evitati gli accorpamenti e dovrà esser favorita la creazione o la reintroduzione di solcature tra i campi, ed il potenziamento o la reintroduzione di elementi di rinaturazione quali filari arborei e di siepi lineari.

#### Art. 25 - Aree instabili

1. Per le aree individuate come **aree instabili** valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - la tutela ed il mantenimento in efficienza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali;
  - la salvaguardia dell’integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso;
  - nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminatrici, dovrà essere prevista la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l’infiltrazione nel terreno e l’aumento dei tempi di corrivazione;
  - dovrà essere minimizzata l’impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d’impianto artificiale attraverso l’uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
  - dovrà essere evitato in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

#### Art. 26 -~~Siti~~contaminati- *Articolo stralciato*

#### Art. 27- Strade di interesse paesistico

1. Per le strade individuate come **strade di interesse paesistico** dovrà essere tutelata la percorribilità,

almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) senza compromettere la continuità del percorso.

2. Per tali tracciati viari dovranno essere previsti interventi orientati alla **tutela ed alla riqualificazione**, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari; nel caso delle strade di interesse paesistico tali progetti dovranno in particolare individuare punti di sosta e di belvedere, sfruttando per quanto possibile slarghi già esistenti.
3. I tracciati della viabilità storica dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che i materiali e le sistemazioni laterali; nel caso di assi appartenenti anche al Sistema della Mobilità potranno essere ammessi le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.
4. Per quanto concerne la cartellonistica pubblicitaria si rimanda alle prescrizioni dell'art.106.
5. Per le **strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica**, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; la sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco; per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

## **TITOLO V - NORME GENERALI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICO AMBIENTALE**

### Art. 28 - Finalità e campo di applicazione

1. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo I della L.R. 65/14, delle linee guida regionali di cui all'art.219 della suddetta Legge Regionale e del relativo Regolamento di Attuazione, il Regolamento Urbanistico detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione a:
  - compatibilità ambientale e paesaggistica;
  - eco-efficienza energetica;
  - comfort abitativo;
  - salvaguardia della salute dei cittadini;
  - protezione sismica.
2. Le norme di cui al presente Titolo, se non diversamente specificato, si applicano alle destinazioni d'uso residenziale, produttiva, turistico ricettiva, direzionale e di servizio e abitazioni rurali..
3. Non sono obbligati al rispetto delle norme di cui al presente Titolo gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o gli immobili giudicati meritevoli di tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico e per i quali il presente Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di restauro e risanamento conservativo (re) o (rc).
4. Il Comune, in attuazione delle norme di cui al presente articolo emette apposito "Regolamento Comunale" attraverso il quale definisce:
  - il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi di cui al successivo art. 29 ed in relazione a quanto previsto dall'art. 220 della L.R. 65/14;
  - il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni assunti;
  - l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
  - le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 221 comma 1 della L.R. 65/14;
  - la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 221 comma 2 della L.R. 65/14 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico, di riduzioni di emissioni in atmosfera e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche;
  - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.
5. Il Regolamento Urbanistico promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da

fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano.

6. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il Regolamento Urbanistico definisce i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
6. bis L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile è sottoposta alle norme e prescrizioni di cui alla L.R. 11/2011 e s.m.i. (Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39) e della Delibera di consiglio Regionale 26 ottobre 2011, n. 68 (Individuazione delle zone e delle aree non idonee ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 21 marzo 2011, n. 11).
7. L'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo sugli edifici e complessi edilizi esistenti è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili è comunque subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - Ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificio circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.
  - L'impianto dovrà essere installato all'interno del lotto urbanistico di riferimento così come definito al comma 14 dell'art. 3 glossario;
  - Per la tutela e la salvaguardia dei valori storico testimoniali e dei caratteri architettonici dell'insieme, negli edifici posti nei nuclei antichi di cui all'art.64, l'impianto non potrà essere installato nella copertura ma dovrà essere posto a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
  - Negli edifici destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è consentita l'installazione prioritariamente nella copertura di corpi edilizi secondari e/o accessori. Dove non siano presenti corpi edilizi secondari l'impianto potrà essere installato a terra, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo e a garantirne la compatibilità con il valore storico-documentale degli edifici unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; per questi edifici valgono comunque le indicazioni di cui al c.3, in caso in cui questo non sia possibile l'installazione dell'impianto sulla copertura principale dovrà comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale;
  - Negli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e degli aggregati di cui all'art. 85, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori, o se si documenta l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie, sono ammesse soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri storici e del valore storico-documentale degli stessi edifici, ovvero: laddove possibile, l'installazione dovrà avvenire a terra, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; laddove non sia possibile a terra è possibile l'installazione nella copertura dell'edificio principale purché in modo completamente integrato, con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con il manto di copertura; i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda e in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; in particolare, per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti pubblici, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi, fatta salva sempre l'autorizzazione nei casi in cui l'edificio risulti sottoposto a tutela storico artistica;
  - In ogni caso i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
  - Per gli edifici specialistici a destinazione industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso, depositi esistenti e manufatti agricoli aziendali il progetto deve garantire il miglior inserimento per non renderli visibili dalla pubblica via;
  - Per gli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti;
8. Ogni intervento che preveda l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli. La realizzazione di tali impianti è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesistica ambientale ed architettonica ottimale;
- siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificio circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- venga contestualmente attuato un intervento di miglioramento agricolo ambientale secondo quanto previsto e prescritto dal comma 1 del successivo art. 92 in un'area di pari dimensioni a quella occupata dall'impianto, non necessariamente contigua a quella dell'impianto stesso;
- il progetto di installazione dell'impianto non comporti alterazione dell'attuale trama del territorio agricolo ricorrendo, ove necessario, anche ad operazioni di riassetto fondiario;
- sia tutelato e garantito il mantenimento e la salvaguardia degli elementi della tessitura agraria secondo quanto previsto e prescritto dall'art. 24.

#### Art. 29 - Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il Comune applica la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito dall'art.220 della L.R. 65/2014, e secondo le modalità di cui all'apposito "Regolamento Comunale".
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, la superficie utile lorda (SUL) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche di cui al presente Titolo.
3. Per poter accedere agli incentivi di cui al presente articolo dovrà essere dimostrata la conformità del progetto a quanto disposto dalle linee guida di cui all'art.219 della L.R.65/2014, a quanto disposto dalle presenti norme e dall'apposito "Regolamento Comunale".
4. La conformità di cui al precedente comma 3 dovrà essere certificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA, redatta in sede di elaborazione del progetto esecutivo e dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori con la certificazione di cui all'art. 149, comma 1 della L.R. 65/2014. Dovrà inoltre essere presentata garanzia fideiussoria secondo quanto stabilito dal comma 2 dell'art.221 della L.R. 65/2014.

#### Art. 30 - Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici

1. I Criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti sono quelli fissati dal DPR 59/2009.
2. Ai sensi della Direttiva 2010/31/UE in via di recepimento i nuovi edifici entro il 2010 dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Tale termine temporale è anticipato per gli edifici pubblici al 2018).
3. Negli edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29.03.2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro quando di superficie utile lorda superiore a 1.000 mq, vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011. Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art.11 del Dlgs. 28/2011 agli edifici per i quali il presente Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di risanamento conservativo (rc) e/o di restauro (re), in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

#### Art. 31- Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi d'intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo, si dovranno assumere i seguenti criteri:
  - prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminate, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno;
  - recapitare, nelle aree impermeabilizzate di superficie uguale o superiore a 100 mq, le

acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

3. Qualsiasi tipo di intervento sugli edifici o sugli spazi aperti deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria.
4. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata, piazzali e parcheggi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico sanitaria o statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
5. Per gli interventi comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili.
6. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno o all'innescio di movimenti gravitativi.
7. Nei casi in cui risulti tecnicamente inevitabile smaltire le acque piovane nel reticolo idrografico superficiale o alla pubblica fognatura, dovranno in ogni caso essere messi in atto opportuni accorgimenti per contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica, così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

Art. 32 - Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica e ristrutturazione edilizia quando si attui un intervento di demolizione con fedele ricostruzione e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile; in tali casi in particolare è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
2. Per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro - anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).
3. Nel caso in cui gli interventi siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) - anche con sistemi naturali di depurazione -, eventuale accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.
4. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

Art. 33 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e radiazioni

1. Per le misure di riduzione dei campi elettromagnetici a bassa frequenza è fatto divieto di installare nuove linee aeree elettriche nei centri abitati e nelle Aree di trasformazione. Nel territorio rurale esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione.
- 1 bis Nelle tavole "usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" del territorio rurale sono riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti fornite dai gestori delle linee elettriche. Tali fasce di rispetto sono state individuate secondo la metodologia di calcolo stabilita dal DPCM 29.05.2008 e rappresentano (distanze di prima approssimazione (Dpa). All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti permanenza non inferiore a 4 ore. Nel caso in cui sia necessario verificare la fattibilità di un determinato intervento all'interno delle Dpa potrà essere richiesto al gestore/proprietario della linea elettrica il calcolo tridimensionale esatto della fascia di rispetto nella particolare area desiderata.
2. L'installazione di nuovi impianti di radiocomunicazione (telefonia cellulare e diffusione radio televisiva) è sottoposta alle prescrizioni di cui alla L.R. 49/2011. Il presente Regolamento Urbanistico in merito ai criteri localizzativi di cui all'art. 11 della L.R. 49/11 specifica quanto segue:
  - a. è vietata l'installazione di impianti di radiocomunicazione nelle aree di conservazione (Ac) di cui all'art. 87 e nelle aree di mantenimento e consolidamento (Acm) di cui all'art. 88 ed all'interno del Territorio urbanizzato di cui al Titolo X, ad esclusione delle aree sportive

- individuate con la sigla V6/Ps;
- b. dovrà in ogni caso essere privilegiato l'accorpamento degli impianti su strutture comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, prioritariamente potenziando le postazioni già esistenti ed ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi.
3. Quale misura di tutela della popolazione contro l'esposizione al gas radon in ambienti chiusi, nella realizzazione di nuove abitazioni la progettazione dovrà garantire livelli non superiori a 200 Bequerel/metrocubo. A tale scopo negli interventi di nuova costruzione è reso obbligatorio l'isolamento dal suolo tramite vespaio aerato dei locali a piano terra adibiti ad abitazione e la protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato. Tali prescrizioni si applicano anche agli interventi sugli edifici esistenti nei casi in cui si preveda il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione o quando tali interventi, riguardanti locali già ad uso abitativo, coinvolgono in maniera significativa parti dell'edificio a contatto diretto con il terreno.

## **TITOLO VI - VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

### **Art. 34 - Disposizioni generali**

1. Ai sensi del DPGR n° 53/R del 25/10/2011 "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 1 del 3/1/05 - Norme per il Governo del Territorio - in materia di indagini geologiche" - Allegato A - "direttive per le indagini geologico-tecniche" al punto 3 vengono indicati i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, in relazione alla previsione urbanistica, in cui le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le categorie di fattibilità descritte agli artt. 35, 36 e 37. Per un maggior dettaglio si rimanda agli elaborati grafici e alle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica allegate al presente Regolamento Urbanistico.
2. In relazione ai tipi di intervento previsti dal piano, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e a interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che, oltre a soddisfare quanto indicato nel D.M.14/01/2008 e D.P.G.R.36R del 06/07/2009 valuti le diverse problematiche definite nella carta della fattibilità.
3. Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagini di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie.
4. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio Rischio Idraulico e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e del fiume Tevere.

### **Art. 35 - Fattibilità Geologica**

1. **Classe G. 1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:**  
- per tali aree non ci sono prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia o come definito nel D.M.14/01/2008 e D.P.G.R.36R del 06/07/2009.
2. **Classe G.2. - Fattibilità con normali vincoli:**  
- per tali aree ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia è necessario predisporre un'apposita indagine geognostica ed attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità o come definito nel D.M.14/01/2008 e D.P.G.R.36R del 06/07/2009.
3. **Classe G.3. - Fattibilità condizionata:**  
- **per tali aree l'attuazione degli interventi è condizionata agli esiti derivanti** dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;  
- in particolare occorre verificare le situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale vicino all'equilibrio limite o che possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti ed attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
4. **Classe G.4. - Fattibilità limitata:**  
- **per tali aree l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e delle tecniche fondazionali particolari** individuati e definiti dal presente Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio, consolidamento, miglioramento e bonifica dei terreni oggetto di fenomeni attivi.

### **Art. 36 - Fattibilità Idraulica**

1. **Classe I.1. - Pericolosità idraulica bassa:**

**Fattibilità senza particolari limitazioni:**

- per tali aree non ci sono prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

**2. Classe I.2. - Pericolosità idraulica media****Fattibilità vincoli senza particolari limitazioni:**

- per tali aree non ci sono prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia:

**3. Classe I.3. - Pericolosità idraulica elevata****Fattibilità limitata:**

- per tali aree l'attuazione degli interventi è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine idraulica svolti in sede di predisposizione del RU, riportati in una apposita cartografia da cui si evincono i battenti idraulici per le aree esondate; le condizioni di fattibilità sono state stabilite in modo tale da rispettare i criteri previsti al punto 3.2.2.2 del Regolamento 53R (situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata) in particolare per gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno delle aree edificate (lettera d punto 3.2.2.1); il raggiungimento della sicurezza dal punto di vista idraulico per piene riferibili a T di ritorno 200 anni si può conseguire mediante interventi di autosicurezza (con compenso delle volumetrie sottratte all'esondatazione).

**4. Classe I.4. - Pericolosità idraulica molto elevata**

- per tali aree valgono le norme più restrittive ottenute dalla combinazione di quanto stabilito dal punto 3.2.2.1 del Regolamento di cui al DPGR n° 53/R - situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata e della LR 21 del 21-05-2012 ("disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua").

Si ribadisce che ai sensi dell'art 1 della LR 21/5/2012 negli alvei, nelle golene, negli argini e nelle fasce di larghezza 10 m adiacenti ai corsi d'acqua stessi vige la tutela dei corsi d'acqua

**Fattibilità limitata:**

Per le aree in classe di fattibilità FI4 derivante da pericolosità I4 (per  $t_r < 30$  anni) gli interventi consentiti sono quelli individuati dall'art 2 della LR 21/5/2012 con le modalità disciplinate dalla stessa legge.

In particolare sugli edifici esistenti si prevedono soltanto gli interventi previsti al comma 3 dell'art.2 della LR 21/5/2012, tali da non propagare il rischio a valle mediante sistemi di autosicurezza, compensando il volume sottratto all'esondatazione per  $T = 200$  anni.

**Art. 37 - Fattibilità Sismica****1. Classe S.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:**

- per tali aree non ci sono prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;

**2. Classe S.2. - Fattibilità con normali vincoli:**

- per tali aree ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia una dovrà essere redatta apposita indagine sismica ed attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità o come definito nel D.M.14/01/2008 e D.P.G.R.36R del 06/07/2009;

**3. Classe S.3. - Fattibilità condizionata:**

- per tali aree l'attuazione degli interventi è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi con la definizione delle caratteristiche sismiche dei terreni e la ricostruzione delle geometrie sepolte con indagini di dettaglio a livello di area complessiva

**4. Classe S.4. - Fattibilità limitata:**

- per tali aree l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati dal presente Regolamento Urbanistico sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche.

## PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### TITOLO VII - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

#### Art. 38 - Disposizioni generali

1. Gli articoli che seguono costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.
2. Le disposizioni riferite ai possibili usi del territorio sono riportate nelle presenti norme al Titolo X relativamente al territorio urbano ed al Titolo XI Capo I relativamente al territorio rurale e sono riferite ai differenti sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
3. Le destinazioni d'uso sono articolate, dalle presenti norme, nelle seguenti categorie:
  - residenziale;
  - attività industriali e artigianali;
  - attività commerciali;
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
  - attività turistico ricettive;
  - attività direzionali;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso privato;
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità;
  - attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.
4. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui al comma precedente, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie, ai sensi dell'art.99 della L.R. 65/2014.
5. Il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni funzionali di cui al precedente comma 3, in assenza di opere edilizie è possibile quando previsto e consentito dalle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza ad altra destinazione è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) anche in assenza di opere edilizie.
6. Il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni funzionali di cui al precedente comma 3, con o senza opere edilizie, è sempre a titolo oneroso, fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso, senza opere edilizie, da altra destinazione a residenza e quelli da funzioni non compatibili con i sottosistemi a funzioni compatibili con essi..
7. La definizione delle destinazioni d'uso e la loro articolazione è riportata nei successivi articoli del presente Titolo.

#### Art. 39 - Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale **R** comprende:
  - civile abitazione;
  - collegi, convitti, studentati, pensionati;
  - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

#### Art. 40 - Attività industriali e artigianali

1. Sono attività dirette alla produzione e trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.
2. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali è articolata in:
  - I: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo.
  - Ia: impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
  - Ie: attività estrattive;
  - Ir: impianti di trattamento, smaltimento e/o recupero rifiuti;
  - If: impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

#### Art. 41 - Attività commerciali

1. La destinazione d'uso per attività commerciali è articolata in:
  - Tc1: esercizi di vicinato come definiti dalla legge, bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali con superficie utile lorda non superiore a mq 250 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
  - Tc2: medie strutture di vendita come definite dalla legge;

#### Art. 42- Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. Le attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi (Tc4) sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.
2. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita, almeno superiori a 300 mq., quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobilia, ecc.

#### Art. 43 - Attività turistico ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico ricettive secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 è articolata in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità ivi compresi bar e ristoranti se inseriti all'interno del complesso degli immobili, ancorché aperti al pubblico:
  - Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
  - Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
  - ed in altre strutture ricettive:
  - Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
  - Tr5: residence.

#### Art. 44 - Attività direzionali

1. La destinazione d'uso direzionale è articolata in:
  - Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
  - Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
  - Tu3: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali.

#### Art. 45 - Servizi e attrezzature di uso pubblico

1. La destinazione d'uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale disciplinata dal presente Regolamento è articolata in:
  - Sa: servizi amministrativi riferiti ad esempio a uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;
  - Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti ad esempio a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense;
  - Sm: servizi cimiteriali e attività ad essi connessi;
  - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti ad esempio a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
  - Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
  - St: servizi tecnici riferiti ad esempio a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, idrogeno, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, pensioni per animali da affezione, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi, poli tecnologici e digitali, depositarie giudiziarie.

#### Art. 46 - Spazi scoperti di uso pubblico

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico e di interesse generale disciplinati dal presente Regolamento sono articolati in:
  - Vg: giardini;
  - Vp: parchi;
  - Ps: campi sportivi scoperti;
  - Pz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

#### Art. 47 - Spazi scoperti di uso privato

10. Gli spazi scoperti di uso privato disciplinati dal presente Regolamento sono articolati in:
  - Vpr: verde privato
  - Vb: boschi

#### Art. 48- Infrastrutture e attrezzature della mobilità

1. Le infrastrutture e attrezzature della mobilità disciplinate dal presente Regolamento sono articolate in:
  - Mc: impianti di distribuzione carburanti;
  - Ms: parcheggi scoperti.

#### Art. 49 - Attività agricole

1. Sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.
2. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
  - le attività agrituristiche;
  - le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - le attività faunistico-venatorie.
3. Sono comunque considerate attività agricole tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

### **TITOLO VIII - STANDARD URBANISTICI, SERVIZI DI USO PUBBLICO E SPAZI PRIVATI**

#### Art. 50 - Disposizioni generali

1. Le seguenti aree sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ai fini del calcolo degli **Standard urbanistici**:
  - Aree per l'istruzione:**
    - Sb: servizi per l'istruzione di base;
  - Aree per attrezzature di interesse comune:**
    - Sa: servizi amministrativi;
    - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi;
    - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
    - Sr: servizi religiosi;
  - Aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:**
    - Vg: giardini;
    - Vp: parchi;
    - Ps: impianti sportivi scoperti;
    - Ss: impianti sportivi coperti;
    - Pz: piazze;
  - Aree per parcheggi:**
    - Ms: parcheggi scoperti.
2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con specifica sigla riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale **dotazione minima inderogabile** stabilita dal presente Regolamento Urbanistico.

#### Art. 51 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e negli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso anche non accompagnato da opere edilizie, oltre alla verifica delle superfici minime di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge

17/08/1942, n. 1150, come modificata dall'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122, con l'esclusione delle aree comprese in zona omogenea A ai sensi del DM 1444/68, dovranno essere verificate, negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza, anche le dotazioni di parcheggio secondo i rapporti minimi indicati ai commi successivi.

2. Per le destinazioni residenziali così come definite all'art.39, comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in riferimento alla Superficie utile lorda (Sul):
  - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul)  $\leq$  50 mq.
  - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul)  $>$  50 mq. e  $\leq$  100 mq.
  - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul)  $>$  100 mq.
3. Per le destinazioni direzionali così come definite all'art. 44, 1 posto auto ogni 35 mq. di Sul.
4. Per le destinazioni turistico-ricettive così come definite all'art. 43, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto;
5. Per gli esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate, dovranno essere rispettati i minimi previsti dalla legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione. Non è richiesta la verifica degli standard di cui al presente comma nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;
6. Per le destinazioni industriali e artigianali e/o commerciali all'ingrosso e depositi di cui agli articoli 40 e 42 deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. di Sul.
7. Per le sale convegni, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 20 mq di Sul.
8. Per i nuovi impianti sportivi deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che a diverso titolo possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.

#### Art. 52 - Giardini (Vg) - Parchi (Vp) - Piazze (Pz)

1. I **nuovi giardini** dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco.
2. All'interno del parchi (Vp) di nuova realizzazione potrà essere prevista una superficie da destinarsi ad orti civici.
3. Non sono ammessi all'interno dei nuovi giardini impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco.
4. Nei giardini (Vg) eventuali chioschi non potranno avere una Sc superiore a 16 mq.
5. Nelle aree individuate come piazze (Pz) sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:
  - chioschi ed attrezzature per l'informazione
  - posteggi per le biciclette

#### Art. 53 - Impianti sportivi scoperti (Ps)

1. Nella realizzazione di **nuovi campi sportivi scoperti** si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde.
2. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura oppure, se in rete metallica, dovrà essere opportunamente schermata con siepi e/o alberature.
3. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti sono previste, oltre alle eventuali gradinate, solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e di superficie utile lorda inferiore a 200 mq. e i locali per l'accettazione.

#### Art. 54 - Parcheggi scoperti (Ms)

1. Nelle aree individuate come parcheggi sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:
  - chioschi ed attrezzature per l'informazione;
  - posteggi per le biciclette;
  - servizi igienici;
  - eventuali strutture per la cassa.
2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento

nell'impianto spaziale complessivo, a condizione che non venga ridotto il numero complessivo di posti auto.

3. Nei **parcheggi di nuova realizzazione** deve essere garantito almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie; devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

#### Art. 55 - Verde Privato (Vpr)

1. Le aree individuate come verde privato Vpr sono spazi aperti non interessati dall'edificazione sui quali sono ammessi i soli interventi sul suolo finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità con tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati; sugli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno di aree a verde privato (Vpr) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di superamento delle barriere architettoniche, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo; non è consentito il mutamento di destinazione d'uso.

### **TITOLO IX - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### Art. 56 - Disposizioni generali

1. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente la disciplina degli interventi di cui agli artt. 134 e 135 della L.R. 65/14, è integrata con le disposizioni di cui ai successivi artt. 57, 58, 59, 60 e 61.
2. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria; sono altresì sempre ammessi quelli di superamento delle barriere architettoniche di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14. Quando tali interventi interessano edifici per i quali il presente Regolamento Urbanistico prevede interventi di restauro o risanamento conservativo deve essere contestualmente presentata idonea documentazione rispondente a quanto richiesto dal comma 1 dell'art. 138 della L.R. 65/14.
3. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia limitata.
4. Per gli edifici e spazi aperti per i quali è prescritto l'intervento di restauro (**sigla re**), gli interventi di manutenzione straordinaria, dal punto di vista della documentazione conoscitiva e progettuale, sono equiparati all'intervento di restauro.
5. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti è ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.
6. Nelle aree dove si prevedono interventi di ricostruzione di fabbricati in condizione di rudere e per gli interventi di cui al comma precedente, questi si attuano esclusivamente attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero).
7. Per gli edifici con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, come definite all'art. 45 delle presenti norme, - con l'eccezione dei casi per i quali nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sia indicato con apposita sigla uno specifico intervento - sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di addizione funzionale e volumetrica e di sostituzione edilizia. Nel caso di edifici di proprietà privata gli interventi attuati in relazione alle disposizioni del presente comma sono condizionati alla stipula di specifico atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Comunale con il quale verrà garantito l'utilizzo a servizi ed attrezzature di uso pubblico per un periodo non inferiore a dieci anni.
8. E' sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del R.U., anche se in contrasto con quelle ammesse dal R.U. stesso; in tal caso sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con l'esclusione dell'addizione funzionale e fermo restando il rispetto dell'eventuale tipo di intervento esclusivo riportato nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione".
9. Gli incrementi di superficie consentiti nell'ambito di interventi di addizione funzionale o addizione

volumetrica, non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09.

Art. 57 - Disposizioni in merito agli interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria fermo restando la possibilità di rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e di riorganizzare o realizzare servizi igienici, possono prevedere la riorganizzazione interna complessiva delle unità immobiliari purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Art. 58 - Disposizioni in merito agli interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Agli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (rc) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di risanamento conservativo, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 135 della L.R. 65/14 con le seguenti precisazioni:
  - a1. gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici non potranno comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che ne modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario;
  - a2. negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati con struttura in legno o acciaio;
  - a3. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento e comunque in misura non superiore a complessivi mq. 16;
  - a4. gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
  - a5. gli interventi di risanamento conservativo comprendono il consolidamento e la ricostruzione delle parti crollate o demolite, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti;
  - b1. gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;
  - c1. gli interventi sugli elementi complementari esterni e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento;
  - c2. sugli elementi complementari esterni sono ammessi inoltre il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
  - c3. gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
  - c4. nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
  - d1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie utile lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 30 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;
  - e1. gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi ed ambiti.

e2. non è consentita la realizzazione di manufatti di servizio alle unità immobiliari residenziali, commerciali e turistico ricettive così come definiti alla lettera n del comma 4 dell'art. 5.

e3. anche i progetti per le sistemazioni esterne, compresa la realizzazione di piscine scoperte o di altre attrezzature sportive private, dovranno documentare gli elementi di cui al comma 1 dell'art. 138 della L.R. 65/14.

e4. sui volumi secondari eventualmente presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali sottoposti ad intervento di risanamento conservativo, se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico architettonico, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione dell'intervento di addizione funzionale.

2. Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo, inclusa la fattispecie di cui al successivo comma 3, non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Sul inferiore a 65 mq. Quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 130 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 65 mq. per tutte le unità frazionate è ammessa l'individuazione di una ulteriore sola unità immobiliare anche se di superficie inferiore a 65 mq., fermo restando il divieto di modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali ed il mantenimento della ventilazione trasversale quando originariamente presente ovvero la sua sostituzione con sistemi meccanici di ventilazione forzata orizzontale o verticale.
3. Negli edifici o spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (re) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di restauro, è prescritta l'eliminazione di parti che ne alterano l'assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità mentre potranno essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite, ma comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti; potranno inoltre essere impiegate tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte; non è consentito eseguire tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario, è inoltre obbligatorio procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature; eventuali affreschi o decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro così come i solai a cassettoni decorati e non.

#### Art. 59 - Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia

1. Agli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (ri) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia, è consentito "una tantum", un intervento di addizione funzionale con le caratteristiche di cui ai successivi commi 2, 3 e 4.
2. Le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti di cui al precedente comma 1, consistono nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali. Queste non dovranno configurare nuovi organismi edilizi e non potranno comportare nel loro complesso un incremento della Superficie Utile lorda (Sul) superiore a mq. 30; tale limite è elevato a mq 40 in caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa per il contenimento dei consumi energetici ed a mq. 50 se adeguato anche alla disciplina antisismica; per le attività produttive tale intervento non può comportare un aumento della Sul superiore a mq. 70.
3. I limiti dimensionali di cui al precedente comma 2 non si applicano agli interventi che prevedono il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.
4. Le addizioni funzionali possono essere attuate anche per fasi successive, fino al raggiungimento del limite di cui al precedente comma 2, in riferimento agli organismi edilizi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico e fermo restando il divieto di mutare la destinazione d'uso e di modificare il numero delle unità immobiliari originarie anche successivamente all'intervento di addizione per almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.
5. Negli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (ril) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato gli interventi di addizione funzionale di cui al precedente comma 2 non sono consentiti. Non sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui alla lettera h) del comma 1 dell'art.134.
6. L'intervento negli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato potrà prevedere il completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, anche ai fini dell'adeguamento strutturale del

fabbricato al rispetto dei criteri antisismici, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate. Sui volumi secondari eventualmente presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico architettonico, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione dell'intervento di addizione funzionale.

**Art. 60 - Disposizioni sugli interventi di sostituzione edilizia (se)**

1. Negli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (se) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia, gli interventi di cui alla lettera l) del comma 1 dell'art.134 della L.R. 65/14 sono consentiti con le precisazioni di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. L'eventuale incremento di volume deve essere espressamente previsto dalle presenti norme. Nel caso in cui si preveda una diversa collocazione del nuovo manufatto rispetto al preesistente, questo dovrà comunque essere localizzato all'interno dello stesso **lotto urbanistico di riferimento** di cui al comma 14 dell'art.3 delle presenti norme.
3. L'intervento di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato nelle presenti norme, potrà attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire e la ricostruzione non comporti un aumento della Superficie Utile Lorda (Sul) preesistente e del numero dei piani preesistenti.
4. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento alla sostituzione edilizia su **sedime di pertinenza** si intende che almeno il 50% della **Superficie Coperta** del nuovo edificio deve essere realizzata all'interno dell'originaria **area di sedime** dell'edificio oggetto di sostituzione, così come definita dal comma 27 del precedente art.3.

**Art. 61 - Disposizioni sugli interventi di addizione volumetrica**

1. Nei casi in cui nelle presenti norme tecniche si faccia riferimento all'intervento di addizione volumetrica di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art.134 della L.R. 65/14 questi sono consentiti con le precisazioni di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. Salvo diversa specificazione l'intervento di addizione volumetrica non deve comportare un aumento del numero dei piani.
3. La Superficie Utile Lorda (Sul) sulla quale applicare la percentuale d'incremento ammessa è quella degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
4. Salvo diversa specificazione la percentuale d'incremento prevista dalle presenti norme è in ogni caso comprensiva delle quantità delle addizioni funzionali di cui al precedente comma 2 dell'art. 59 che quindi non possono cumularsi tra di loro.

**TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

**Art. 62 - Il sistema Insediativo**

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi della "residenza", dei "luoghi centrali" e della "produzione" a loro volta eventualmente suddivisi in sottosistemi.
2. Negli articoli successivi per ciascun sistema e sottosistema sono indicate:
  - le funzioni caratterizzanti il sistema;
  - le funzioni complementari e secondarie ammesse;
  - le funzioni non ammesse;
  - gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
3. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento ad una delle destinazioni d'uso principali di cui al comma 3 dell'art. 38 sono consentite tutte le eventuali articolazioni di essa; viceversa quando viene fatto riferimento ad una o più specifica articolazione, tutte le altre restano escluse e non ammesse.
4. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" oltre al riferimento al Sottosistema di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.
5. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" oltre al riferimento al Sottosistema di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad uno specifico

intervento, questo deve essere inteso come intervento esclusivo ammesso; in questi casi tale intervento sostituisce quelli prescritti dal relativo sottosistema.

#### Art. 63 - Sistema della Residenza

1. La funzione caratterizzante il Sistema della Residenza è la residenza nelle articolazioni previste al precedente art. 39.
2. Sono considerate funzioni complementari e secondarie:
  - le attività commerciali;
  - le attività turistico ricettive;
  - le attività direzionali;
  - i servizi e le attrezzature di uso pubblico.
3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:
  - le attività industriali e artigianali;
  - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Nei casi di cui al comma precedente è ammesso il mutamento della destinazione d'uso solo a seguito di un intervento di sostituzione edilizia. Le funzioni ammesse, oltre a quella residenziale, sono quelle complementari e secondarie previste dal sottosistema cui l'area interessata dall'intervento appartiene.
6. All'interno del sistema della residenza, ad esclusione del sottosistema R1 i nuclei antichi e prevista la realizzazione di piccoli annessi destinati all'agricoltura amatoriale. Tali annessi potranno essere realizzati, previa adeguata garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività. La dimensione massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 8 mq. di superficie coperta. Gli annessi di cui al presente comma sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di tali manufatti o provvisti in misura minore ad 8 mq. di Superficie Coperta.
7. I nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) siano realizzati in legno;
  - b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
  - c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
  - d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20; privo di portici, tettoie, pensiline e con oggetto di gronda non superiore a 40 cm.
  - e) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
  - f) dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
  - g) dovranno essere evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.
8. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo; in tale documentazione sono indicate:
  - a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività prevista;
  - b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso.

#### Art. 64 - Sottosistema della Residenza R1 - i nuclei antichi

1. Nel sottosistema R1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
  - attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest'ultimo, anche al piano primo;
  - attività turistico ricettive (art. 43) ad esclusione di quelle riferite alle articolazioni individuate con la sigla Tr2 e Tr3;
  - attività direzionali (art.44);
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico (art.45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.

2. Nel sottosistema R1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - ristrutturazione edilizia di tipo limitato;
3. Gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.
4. E’ consentito il recupero anche con mutamento di destinazione d’uso dei **volumi secondari ed accessori** ed il loro eventuale trasferimento all’interno del lotto di pertinenza dell’edificio al quale sono riferiti, purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario originaria.

**Art. 65 - Sottosistema della Residenza R2 - i tessuti misti:**

1. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
  - attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 e Tc2;
  - attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5);
  - attività direzionali (art.44);
  - servizi e attrezzature di uso pubblico (art.45) con l’esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.
2. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Sostituzione edilizia;
  - Ristrutturazione urbanistica
3. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia è prescritta una distanza dal confine stradale pari a 10 ml.

**Art. 66 - Sottosistema R3 - i tessuti residenziali recenti**

1. Nel sottosistema R3, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
  - attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1;
  - attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5);
  - attività direzionali (art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l’esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.
2. Nel sottosistema R3, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Sostituzione edilizia
  - Ristrutturazione urbanistica
  - addizioni volumetriche “una tantum” fino ad un massimo incremento del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
3. Nell’ambito R3.1, dato il carattere di unitarietà del tessuto, sono consentiti solo i seguenti interventi:
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Ristrutturazione urbanistica

**Art. 67 - Sottosistema R4 - i quartieri unitari**

1. Nel sottosistema R4, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e

secondarie:

- attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra;
  - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.
2. Nel sottosistema R4 e nell'ambito R4.1 S.Agata, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
    - ristrutturazione edilizia;
    - sostituzione edilizia;
    - addizioni volumetriche "una tantum" fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
  3. Nell'ambito R4.1 S.Agata sono ammesse le seguenti funzioni:
    - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
    - attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5);
  4. Nell'area indicata con la sigla I1 l'intervento di sostituzione edilizia disposto dal comma 5 del precedente art.63 potrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - Residenza: max 750 mq di SUL
    - Attività commerciali Tc1: max 250 mq di SUL
    - Attività direzionali Tu1 e Tu2: max 250 mq di SUL
    - Altezza max degli edifici: 2 piani
    - Superficie fondiaria max 2000 mq
    - Verde di uso pubblico: min. 500 mq.
    - Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 10 posti auto)

#### Art. 68 - Il Sistema dei luoghi centrali

1. Le funzioni caratterizzanti il Sistema sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico e gli spazi scoperti di uso pubblico nelle articolazioni previste ai precedenti articoli 45 e 46.
2. Sono considerate funzioni complementari e secondarie:
  - le attività commerciali;
  - le attività direzionali;
  - le attività turistico ricettive;
  - la residenza.
3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:
  - le attività industriali e artigianali;
  - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
4. Le prescrizioni generali di cui ai precedenti comma sono riferite al Sistema dei luoghi centrali e sono integrate e dettagliate per ciascun sottosistema secondo quanto riportato nei comma successivi.

#### Art. 69 - Sottosistema L1 - luoghi centrali di interesse comunale:

1. Nel sottosistema L1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
  - attività commerciali (art.41);
  - le attività direzionali (art. 44);
  - attività turistico ricettive (art.43) limitate a quelle individuate con la sigla Tr1;
  - residenza (art. 39) solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico o quando riferita ad abitazioni realizzate con finalità sociali.
2. Nel sottosistema L1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
3. Per gli edifici e spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 45 sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e

delle attività svolte, compresi quelli di addizione funzionale e volumetrica e di sostituzione edilizia secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art.56.

#### Art. 70 - Il sistema della Produzione

1. La funzione caratterizzante il Sistema è l'attività industriale ed artigianale nelle articolazioni previste al precedente art. 40.
2. Sono considerate funzioni complementari:
  - le attività commerciali all'ingrosso e depositi
  - i servizi e le attrezzature di uso pubblico.
3. Sono considerate funzioni secondarie:
  - la residenza;
  - le attività commerciali;
  - le attività turistico ricettive;
  - le attività direzionali;
4. Per gli edifici appartenenti al Sistema della Produzione per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "R" oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono attuabili gli interventi di ristrutturazione edilizia salvo diversa indicazione nelle tavole.
5. Le attività riferita all'articolazione Ir - impianti di trattamento, smaltimento e/o recupero rifiuti di cui al comma 2 dell'art.40 sono consentite solo se esplicitamente previste dal presente Regolamento Urbanistico ed individuate con apposita sigla nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione".
6. Le prescrizioni generali di cui ai precedenti comma sono riferite al Sistema della produzione e sono integrate e dettagliate per ciascun sottosistema secondo quanto riportato nei comma successivi.
7. All'interno del sistema della produzione è consentita la realizzazione di piccoli annessi destinati all'agricoltura amatoriale. Tali annessi potranno essere realizzati seguendo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 del precedente art.63.

#### Art. 71 - Sottosistema P1 - capisaldi della produzione:

1. Nel sottosistema P1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi (art.42);
  - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) ad esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sb, Sc, Sh, Si, Sr;
  - sono consentiti gli asili aziendali.
2. Nel sottosistema P1 non sono consentite le attività insalubri di prima classe.
3. Nel sottosistema P1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - ristrutturazione edilizia
  - sostituzione edilizia
  - ristrutturazione urbanistica
  - addizione volumetrica fino ad un rapporto di copertura massimo sul lotto "Rc" = 50%
4. Nelle aree individuate con la sigla P1n sono realizzabili interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri ed indicazioni:
  - rapporto di copertura massimo "Rc" = 50%;
  - numero massimo piani: 2;
  - destinazioni d'uso: attività industriale ed artigianale oltre quelle complementari e secondarie riportate al precedente comma 1;
5. Nell'area individuata nelle tavole del Regolamento Urbanistico con la sigla P1n.5, oltre a quanto già riportato all'interno del presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni paesaggistiche e ambientale:
  - prevedere una corretta regimazione delle acque pluviali sia all'interno che all'esterno dell'area e il recupero delle acque pluviali per fini non potabili;
  - rispettare un elevato livello di permeabilità delle aree non occupate dai fabbricati sia nella parte che sarà destinata a parcheggi, sia nella parte che sarà lasciata a zona verde, attraverso l'utilizzo di materiali drenanti;
  - prevedere idonei sistemi di produzione di energia da risorse rinnovabili con la

minimizzazione, per quanto tecnicamente possibile, dell'utilizzo delle risorse energetiche non rinnovabili, nel rispetto dell'intorno paesaggistico;

- prevedere la realizzazione di un'ideale schermatura verde fonoassorbente e limitante nella dispersione degli inquinanti, disposta lungo il confine del lotto e in particolare sul lato rivolto verso il fabbricato a parziale funzione residenziale, al fine di mitigare eventuali effetti negativi legati all'inquinamento acustico e/o atmosferico;
- prevedere, all'interno dell'area destinata alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali privati, la piantumazione di specie arboree e/o arbustive autoctone e non infestanti nella misura minima di un albero ogni mq. 80 di parcheggio se di alto fusto e ogni mq. 50 di parcheggio se di medio fusto, al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico e dotare il parcheggio di idonee zone d'ombra. Le specie arboree dovranno essere scelte tra quelle presenti all'interno dell'Allegato C4B del R.U. vigente;
- prevedere l'uso di punti luce, preferibilmente a LED, per gli impianti di illuminazione esterna rivolti verso il basso al fine di ridurre il più possibile l'inquinamento luminoso.

6. Le aree individuate con sigla Vpr1 si riferiscono a spazi di uso privato, generalmente riferiti a porzioni di viabilità privata all'interno dei lotti esistenti o di nuova edificazione; tali aree non fanno parte della Superficie fondiaria e pertanto non sono conteggiate ai fini del calcolo del rapporto di copertura massimo "Rc".
7. Nelle aree individuate con la sigla Ir1 sono consentiti i seguenti interventi:
  - sistemazione dell'area per la realizzazione di un centro per la raccolta differenziata di rifiuti urbani;
  - nell'ambito dell'intervento di cui al punto precedente è consentita la realizzazione di un piccolo volume da utilizzarsi quale "locale guardiano" di SUL max 15 mq. ed altezza massima un piano; tettoie di protezione per una superficie coperta massima pari ad 80 mq.
8. Nelle aree individuate con la sigla Ir2 oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita la realizzazione di una struttura metallica di corredo all'attività di trattamento inerti delle dimensioni massime di 240 mq. di superficie coperta ed altezza massima pari a 9,25 mt.

#### Art. 72 - Sottosistema P2 - aree produttive a carattere artigianale e misto:

1. Nel sottosistema P2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
  - attività commerciali (art.41);
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi (art. 42);
  - attività direzionali (art. 44);
  - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) ad esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sb, Sc, Sh, Si, Sr.
  - sono consentiti gli asili aziendali.
2. Nel sottosistema P2 non sono consentite le attività insalubri di prima classe
3. Nel sottosistema P2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - ristrutturazione edilizia
  - sostituzione edilizia
  - ristrutturazione urbanistica
  - addizione volumetrica fino ad un rapporto di copertura massimo sul lotto "Rc" = 40%
4. Nelle aree individuate con la sigla P2n sono realizzabili interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri ed indicazioni:
  - rapporto di copertura massimo rc = 40%;
  - numero massimo piani: 2;
  - destinazioni d'uso: attività industriale ed artigianale oltre quelle complementari e secondarie riportate al precedente comma 1.
4. bis nell'area contraddistinta con la sigla P2n e contraddistinta con il n.4 l'intervento è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - il progetto dovrà prevedere un solo corpo di fabbrica, di forma rettangolare con un lato

parallelo al perimetro est del lotto, che potrà essere internamente frazionato anche in più unità immobiliari; Il nuovo edificio dovrà essere di un solo piano, con copertura del tipo piano; dovrà prevedersi ampia fascia arborea lungo il margine nord per uno spessore minimo di mt 10 e dovranno essere limitati al minimo gli sbancamenti e i muri a retta.

- il progetto dovrà contenere specifica analisi e valutazione degli elementi dell'eventuale presenza di maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative); dovrà inoltre essere corredato da specifico elaborato progettuale che evidenzi il "disegno del suolo" all'interno del quale è inserito l'intervento, dimostrando l'effettiva tutela delle preesistenze significative;
5. Le aree individuate con sigla Vpr1 si riferiscono a spazi di uso privato, generalmente riferiti a porzioni di viabilità privata all'interno dei lotti esistenti o di nuova edificazione; tali aree non fanno parte della Superficie fondiaria e pertanto non sono conteggiate ai fini del calcolo del rapporto di copertura massimo "Rc".

**Art. 73 - Sottosistema P3 - aree specializzate delle attrezzature tecnologiche e stoccaggio:**

1. Le aree appartenenti al Sottosistema P3 sono aree destinate agli impianti di stoccaggio di rifiuti urbani ed assimilati.
2. Nel sottosistema P3, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria

## TITOLO XI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - USI DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 74 - Il sistema ambientale

1. La funzione caratterizzante e prevalente del Sistema Ambientale è quella agricola nelle articolazioni previste al precedente art. 49 con le eventuali limitazioni riportate per ciascun sottosistema.
2. Sono considerate funzioni complementari e secondarie:
  - gli spazi scoperti di uso pubblico di cui all'art.46;
  - i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art.45, limitatamente alle seguenti articolazioni:
    - Sb - servizi per l'istruzione di base;
    - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
    - Sr - servizi religiosi;
    - Sh limitatamente ad ambulatori per medici di base e veterinari;
    - St - servizi tecnici
  - gli spazi scoperti di uso privato di cui all'art. 47;
  - la residenza;
  - le attività commerciali, limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq. e limitatamente al settore merceologico alimentare;
  - le attività turistico ricettive limitatamente a quelle individuate all'art. 43 con Tr1, Tr4 e Tr5;
  - le attività direzionali limitatamente alle articolazioni individuate all'art.44 con la sigla Tu1;
3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema ambientale:
  - le attività industriali e artigianali ad eccezione di quelle individuate all'art.40 con la sigla Ia;
  - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
4. E' consentito il mantenimento delle funzioni di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Per gli edifici appartenenti al Sistema Ambientale e per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I" o "R", è consentito il mantenimento rispettivamente della funzione residenziale o produttiva; in tali contesti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

#### Art. 75 - Sottosistema V1 - Riserva di naturalità

1. Sono ammesse in via prioritaria tutte le funzioni agricole di cui all'art.49. Sono inoltre consentite le funzioni complementari e secondarie di cui al comma 2 del precedente art. 74 con la precisazione che le attività commerciali e quelle direzionali dovranno costituire attività secondaria rispetto a quella agricola ovvero a quella residenziale, turistico ricettiva o servizi di uso pubblico, nel caso di edifici a destinazione non agricola. Le attività secondarie sono definite tali quando la superficie utile lorda complessiva di queste non supera il 40% della Sul totale dell'unità immobiliare o del complesso edilizio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.
2. Non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la zootecnia industrializzata, quando le dimensioni degli impianti non sono commisurate alla capacità produttiva del fondo agricolo.
3. E' consentita la realizzazione di strutture ed infrastrutture destinate a funzione antincendio, protezione civile, elisoccorso e per il raggiungimento degli obiettivi del piano di assetto/gestione forestale, se proposti da soggetti pubblici.
4. *comma stralciato*
5. In sede di presentazione delle istanze autorizzative, il richiedente, attraverso relazione tecnica certificata da professionista abilitato, potrà dimostrare che eventuali piante non inserite nell'elenco di cui al comma precedente, fanno parte comunque del contesto storico produttivo dell'area, dimostrando altresì che non esistono problematiche legate alla incontrollabilità della varietà nella sua coltivazione.
6. Sono ammessi tutti gli interventi integrativi all'agricoltura attivabili attraverso la presentazione di PMAA, e comunque non in contrasto con i vincoli sovraordinati.
7. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - alla salvaguardia dei boschi integri e recupero dei boschi e degli arbusteti degradati

- mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
  - alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
  - al recupero delle aree agricole abbandonate;
8. E' ammessa la creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico alle seguenti condizioni:
- gli itinerari dovranno basarsi su sentieri o strade già esistenti;
  - sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendono necessari per garantire la percorribilità in condizioni di sicurezza e di piena informazione; in linea di massima gli interventi possono prevedere il mantenimento del piano di calpestio, l'asportazione di sassi e pietre che possono causare pericolo per i tratti di sentiero sottostanti, il ripristino di tratti franati; il decespugliamento di tratti in cui la vegetazione impedisce o rende difficoltoso il passaggio o la lettura della segnaletica; la messa in sicurezza di parapetti, ripari, funi e catene ove esistenti.
  - per il controllo dello scolo delle acque è ammessa la realizzazione di "deviatori" in numero sufficiente a far defluire l'acqua verso valle evitando, o riducendo quanto più possibile l'erosione del fondo del sentiero attraverso la realizzazione di cunette profonde in media circa 10-15 cm.;
  - gli eventuali movimenti di terra devono essere limitati all'indispensabile mantenendo gli ostacoli naturali evitando di danneggiare le piante e la cortina erbosa;
  - nella esecuzione delle opere sui sentieri si dovranno utilizzare materiali e tecniche tipiche del singolo luogo in particolare per quanto attiene all'uso della pietra e del legno.
  - per le indicazioni dei sentieri e dei percorsi dovrà essere adottata la segnaletica ufficiale del Club Alpino Italiano prevista dalla delibera del Consiglio Centrale del Club Alpino Italiano 27 novembre 1999, N. 272.
9. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali viene fatto riferimento alla L.R.T. n.39/2000 ed al Regolamento applicativo n.48/r del 2003 per quanto attiene al mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate, al cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli, alla riconversione di aree arbustate in aree boscate, alla riconversione da aree seminative in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo, alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate. Dovrà inoltre essere fatto riferimento ai disposti del D.M. n.13286 del 18/10/2007 e del D.M. n. 12541 del 21/12/2006 e successive modifiche e integrazioni.
10. Quando le superfici trattate risultino superiori ai 100 ha ci si dovrà riferire ai "Piani di Taglio", mentre in presenza di superfici inferiori o uguali a 100 ha ci si riferirà alle modalità attuative previste dalla L.R. 39 e successive modifiche ed integrazioni, prevedendo, in base allo studio delle essenze forestali presenti per varietà, stato ed età, gli assetti agricoli e forestali da effettuare.

#### Art. 76 - Sottosistema V2 - fascia di filtro e della biodiversità

1. Sono ammesse in via prioritaria tutte le funzioni agricole di cui all'art.49. Sono inoltre consentite le funzioni complementari e secondarie di cui al comma 2 del precedente art. 74 con la precisazione che le attività commerciali e quelle direzionali dovranno costituire attività secondaria rispetto a quella agricola ovvero a quella residenziale, turistico ricettiva o servizi di uso pubblico, nel caso di edifici a destinazione non agricola. Le attività secondarie sono definite tali quando la superficie utile lorda complessiva di queste non supera il 40% della Sul totale dell'unità immobiliare o del complesso edilizio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.
2. Non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la zootecnia industrializzata, quando le dimensioni degli impianti non sono commisurati alla capacità produttiva del fondo agricolo.
3. *comma stralciato*
4. In sede di presentazione delle istanze autorizzative, il richiedente, attraverso relazione tecnica certificata da professionista abilitato, potrà dimostrare che eventuali piante non inserite nell'elenco di cui al comma precedente, fanno parte comunque del contesto storico produttivo dell'area, dimostrando altresì che non esistono problematiche legate alla incontrollabilità della varietà nella sua coltivazione.
5. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - alla salvaguardia ed al mantenimento dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione guidata;
  - alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la

- ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
  - alla limitazione dei rischi di erosione superficiale del suolo;
  - al recupero delle aree agricole abbandonate;
  - all'incentivazione e al recupero delle pratiche agricole tradizionali;
  - al ripristino e la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la montagna.
6. E' ammessa la creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico alle seguenti condizioni:
    - gli itinerari dovranno basarsi su sentieri o strade già esistenti;
    - sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendono necessari per garantire la percorribilità in condizioni di sicurezza e di piena informazione; in linea di massima gli interventi possono prevedere il mantenimento del piano di calpestio, l'asportazione di sassi e pietre che possono causare pericolo per i tratti di sentiero sottostanti, il ripristino di tratti franati; il decespugliamento di tratti in cui la vegetazione impedisce o rende difficoltoso il passaggio o la lettura della segnaletica; la messa in sicurezza di parapetti, ripari, funi e catene ove esistenti.
    - per il controllo dello scolo delle acque è ammessa la realizzazione di "deviatori" in numero sufficiente a far defluire l'acqua verso valle evitando, o riducendo quanto più possibile l'erosione del fondo del sentiero attraverso la realizzazione di cunette profonde in media circa 10-15 cm.;
    - gli eventuali movimenti di terra devono essere limitati all'indispensabile mantenendo gli ostacoli naturali evitando di danneggiare le piante e la cotica erbosa;
    - nella esecuzione delle opere sui sentieri si dovranno utilizzare materiali e tecniche tipiche del singolo luogo in particolare per quanto attiene all'uso della pietra e del legno.
    - per le indicazioni dei sentieri e dei percorsi dovrà essere adottata la segnaletica ufficiale del Club Alpino Italiano prevista dalla delibera del Consiglio Centrale del Club Alpino Italiano 27 novembre 1999, N. 272.
  7. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali viene fatto riferimento alla L.R.T. n.39/2000 ed al Regolamento applicativo n.48/r del 2003 per quanto attiene al mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate, al cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli, alla riconversione di aree arbustate in aree boscate, alla riconversione da aree seminative in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo, alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate. Dovrà inoltre essere fatto riferimento ai disposti del D.M. n.13286 del 18/10/2007 e del D.M. n. 12541 del 21/12/2006 e successive modifiche e integrazioni.
  8. Quando le superfici trattate risultino superiori ai 100 ha ci si dovrà riferire ai "Piani di Taglio", mentre in presenza di superfici inferiori o uguali a 100 ha ci si riferirà alle modalità attuative previste dalla L.R. 39 e successive modifiche ed integrazioni, prevedendo, in base allo studio delle essenze forestali presenti per varietà, stato ed età, gli assetti agricoli e forestali da effettuare.
  9. Nelle aree boscate potrà essere prevista la sola attività di manutenzione ordinaria, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone di cui all'allegato A delle presenti NTA.
  10. E' prescritto il mantenimento delle fasce di bosco ripariale, dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali, degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte.
  11. E' prescritto il divieto di cambio degli assetti colturali per oliveti, vigneti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli.
  12. Nell'ambito V2.1: ambito di Gello Biscardo le disposizioni di cui al precedente comma 6 sono attuate previa analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative) al fine di evidenziare il "disegno del suolo" all'interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative.

#### Art. 77 - Sottosistema V3 - corridoi e connessioni fluviali

1. E' ammessa la sola funzione agricola di cui al precedente art. 49, ad esclusione delle attività agrituristiche e di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione; sono inoltre ammessi gli spazi scoperti di uso pubblico di cui all'art. 46 limitatamente ai

parchi “Vp”.

2. *comma stralciato*

3. Sono ammessi gli interventi finalizzati:

- al contenimento o l’eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
- al ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- alla realizzazione di nuovi tratti di corsi d’acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica;
- alla delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
- al ripristino dell’ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
- alla rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d’acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia;
- alla riconversione e potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell’ecosistema fluviale;
- all’incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell’ambito;

4. Nella realizzazione degli impianti vegetazionali ci si dovrà attenere all’elenco delle specie vegetali tipiche dell’area di riferimento e riportate nell’allegato C4B alle presenti norme tecniche e delle specie arboree ed arbustive della Regione Toscana inserite nell’elenco delle varietà “reliquie” e “semireliquie”.

#### Art. 78 - Sottosistema V4 - area naturalistica delle Balze

1. Sono ammesse in via prioritaria tutte le funzioni agricole di cui all’art.49. Sono inoltre consentite le funzioni complementari e secondarie di cui al comma 2 del precedente art. 74 con la precisazione che le attività commerciali e quelle direzionali dovranno costituire attività secondaria rispetto a quella agricola ovvero a quella residenziale, turistico ricettiva o servizi di uso pubblico, nel caso di edifici a destinazione non agricola. Le attività secondarie sono definite tali quando la superficie utile lorda complessiva di queste non supera il 40% della Sul totale dell’unità immobiliare o del complesso edilizio oggetto del mutamento di destinazione d’uso.
2. Non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell’agricoltura, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e attività orto florovivaistiche; non è inoltre consentita la realizzazione di impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli da realizzarsi in aziende esistenti quando le dimensioni degli impianti non siano commisurati alla capacità produttiva del fondo agricolo.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
  - alla regimazione dei corsi d’acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
4. E’ ammessa l’apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico da realizzarsi alle seguenti condizioni:
  - gli itinerari dovranno basarsi su sentieri o strade già esistenti;
  - sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendono necessari per garantire la percorribilità in condizioni di sicurezza e di piena informazione; in linea di massima gli interventi possono prevedere il mantenimento del piano di calpestio, l’asportazione di sassi e pietre che possono causare pericolo per i tratti di sentiero sottostanti, il ripristino di tratti franati; il decespugliamento di tratti in cui la vegetazione impedisce o rende difficoltoso il passaggio o la lettura della segnaletica; la messa in sicurezza di parapetti, ripari, funi e catene ove esistenti.
  - per il controllo delle scolo delle acque è ammessa la realizzazione di “deviatori” in numero sufficiente a far defluire l’acqua verso valle evitando, o riducendo quanto più possibile l’erosione del fondo del sentiero attraverso la realizzazione di cunette profonde in media circa 10-15 cm.;
  - gli eventuali movimenti di terra devono essere limitati all’indispensabile mantenendo gli ostacoli naturali evitando di danneggiare le piante e la cotica erbosa;
  - nella esecuzione delle opere sui sentieri si dovranno utilizzare materiali e tecniche tipiche del singolo luogo in particolare per quanto attiene all’uso della pietra e del legno.

- per le indicazioni dei sentieri e dei percorsi dovrà essere adottata la segnaletica ufficiale del Club Alpino Italiano prevista dalla delibera del Consiglio Centrale del Club Alpino Italiano 27 novembre 1999, N. 272.

5. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali per quanto attiene al mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate, al cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli, alla riconversione di aree arbustate in aree boscate, alla riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo, alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate viene fatto riferimento alla L.R.T. n.39/2000 ed al Regolamento applicativo n.48/r del 2003. Dovrà inoltre essere fatto riferimento ai disposti del D.M. n.13286 del 18/10/2007 e del D.M. n. 12541 del 21/12/2006 e successive modifiche e integrazioni.
6. Quando le superfici trattate risultino superiori ai 100 ha ci si dovrà riferire ai "Piani di Taglio", mentre in presenza di superfici inferiori o uguali a 100 ha ci si riferirà alle modalità attuative previste dalla L.R. 39 e successive modifiche ed integrazioni, prevedendo, in base allo studio delle essenze forestali presenti per varietà, stato ed età, gli assetti agricoli e forestali da effettuare.

#### Art. 79 - Sottosistema V5 - aree agricole coltivate

1. Sono ammesse in via prioritaria tutte le funzioni agricole di cui all'art.49. Sono inoltre consentite le funzioni complementari e secondarie di cui al comma 2 del precedente art. 74 ad esclusione degli spazi scoperti di uso pubblico e dei servizi di uso pubblico e con la precisazione che le attività commerciali e quelle direzionali dovranno costituire attività secondaria rispetto a quella agricola ovvero a quella residenziale, turistico ricettiva o servizi di uso pubblico, nel caso di edifici a destinazione non agricola. Le attività secondarie sono definite tali quando la superficie utile lorda complessiva di queste non supera il 40% della Sul totale dell'unità immobiliare o del complesso edilizio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.
2. Non è consentita la realizzazione di impianti per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - al ripristino, alla nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
  - al recupero di una serie di piccoli invasi non più utilizzati per irrigare i fondi agricoli;
  - al mantenimento e ripristino degli invasi lacuali se prevedono la salvaguardia ed il potenziamento della fascia di vegetazione limitrofa;
  - alla messa a coltura dei campi abbandonati, al controllo dei recenti assetti colturali e alla definizione del limite fisico del bosco;
  - al consolidamento del terreno ed alla regimentazione delle acque superficiali;
  - all'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito;
4. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali per quanto attiene al mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate, al cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli, alla riconversione di aree arbustate in aree boscate, alla riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo, alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate viene fatto riferimento alla L.R.T. n.39/2000 ed al Regolamento applicativo n.48/r del 2003. Dovrà inoltre essere fatto riferimento ai disposti del D.M. n.13286 del 18/10/2007 e del D.M. n. 12541 del 21/12/2006 e successive modifiche e integrazioni.
5. Quando le superfici trattate risultino superiori ai 100 ha ci si dovrà riferire ai "Piani di Taglio", mentre in presenza di superfici inferiori o uguali a 100 ha ci si riferirà alle modalità attuative previste dalla L.R. 39 e successive modifiche ed integrazioni, prevedendo, in base allo studio delle essenze forestali presenti per varietà, stato ed età, gli assetti agricoli e forestali da effettuare.
6. Per l'ambito V5.1: ambito dei pianalti valgono le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 23.

#### Art. 80 - Sottosistema V6 - caposaldo del verde urbano

1. Sono ammesse in via prioritaria tutte le funzioni agricole di cui all'art.49. Sono inoltre consentite le funzioni complementari e secondarie di cui al comma 2 del precedente art. 74 limitatamente a:
  - gli spazi scoperti di uso pubblico di cui all'art. 46;
  - i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 45 limitatamente alle articolazioni

Sd, Sr ed Sh.

- gli spazi scoperti di uso privato di cui all'art. 47;
- le attività commerciali di cui all'art.41 limitatamente agli esercizi di vicinato Tc1 ed alle altre destinazioni considerate ad essi compatibili dal citato art.41.
- le attività turistico ricettive Tr1, Tr4 e Tr5 di cui all'art. 43;

con la precisazione che le attività commerciali e quelle direzionali dovranno costituire attività secondaria rispetto a quella agricola ovvero a quella residenziale, turistico ricettiva o servizi di uso pubblico, nel caso di edifici a destinazione non agricola. Le attività secondarie sono definite tali quando la superficie utile lorda complessiva di queste non supera il 40% della Sul totale dell'unità immobiliare o del complesso edilizio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.

2. Non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e attività orto florovivaistiche.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - alla tutela dei luoghi con caratteri tradizionali e storici;
  - alla valorizzazione del tema acque ed al recupero delle aree ad esso connessi.

## CAPO II - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO

### Art. 81 - Mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Il **mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito** per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione **superfici fondiari minime** superiori a quelle previste al comma 4 dell'art.93 delle presenti norme e solo se riferito a edifici e/o manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole e costruiti ai sensi del Titolo IV Capo III: *disposizioni sul territorio rurale* della L.R. 65/14.
2. Per gli immobili aventi superficie coperta inferiore a mq 80 e per gli edifici ed i manufatti incogruì, così come definiti dal presente Regolamento Urbanistico al comma 4 dell'art. 3, non è consentito il cambio di destinazione d'uso né la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili.
3. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/14 e del relativo regolamento regionale; per le aree di pertinenza di dimensioni superiori ad 1 ettaro, con la convenzione di cui sopra i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale all'interno dell'area di pertinenza stessa degli edifici; per quelle di dimensione inferiore ad 1 ettaro in luogo della convenzione sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.
4. Gli interventi ambientali di cui al comma precedente devono garantire: un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:
  - realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
  - restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso alle ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
  - restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
  - riabilitazione della viabilità campestre;
  - sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.
5. Il cambiamento di destinazione d'uso effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.

### Art. 82 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sul **patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" o nelle schede

normative di cui agli art. 85 sono consentiti, fermo restando il mantenimento della destinazione agricola, oltre agli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** i seguenti interventi:

- a. restauro e risanamento conservativo;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. **trasferimento volumetrico** nei limiti del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 200 mq.;
  - d. sostituzione edilizia;
  - e. quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - f. **addizione volumetrica "una tantum"** fino a 100 mc. per ogni abitazione rurale e per gli annessi agricoli esistenti per una superficie non superiore al 10% della Sul esistente e comunque non oltre i 300 mc.
2. Gli interventi di cui alle lettere b), d), ed e) del comma precedente, se connessi all'attività agrituristica, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso per vent'anni.
  3. Gli interventi di cui alle lettere c), ed f) del precedente comma 1 sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli professionali e non sono consentiti sugli edifici per i quali è prescritto un intervento di risanamento conservativo (rc), restauro (re) o ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril).
  4. I trasferimenti di volumetrie e le addizioni volumetriche oltre i limiti quantitativi di cui rispettivamente alle lettere c) ed f) del precedente comma 1 sono consentiti previa approvazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) ed in tal caso sono consentiti anche agli Imprenditori Agricoli non professionali.
  5. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in generale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
    - è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta originaria dell'edificio;
    - è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate;
    - I posti auto da reperire ai sensi della legge 122/89 potranno essere localizzati al solo piano terra, senza collegamento con i locali abitabili o realizzati, come unico vano completamente fuori terra, anche nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza;
    - non è consentita la realizzazione di nuove tettoie quando separate dal corpo di fabbrica principale;
    - i portici, le logge e le pensiline sono ammissibili solo a servizio dell'edificio ad uso abitativo;
    - le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per le recinzioni metalliche valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.11;
    - per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
    - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; dovranno inoltre essere rispettati i parametri e le prescrizioni di cui al precedente art.31;
    - per gli interventi che interessano gli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria, oltre a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio è dovuta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti almeno gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono e l'indicazione e puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
    - negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del

paesaggio rurale;

- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 60 mq. elevabile a 100 mq. per le attività agrituristiche, in ragione di non più di un impianto per nucleo; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo e dovrà essere posizionato nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici; dovrà essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata.

Art. 83 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente nel **territorio rurale con destinazione d'uso non agricola** se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" o nelle schede normative di cui all'art. 85 sono consentiti, oltre agli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** i seguenti interventi:
  - a. ristrutturazione edilizia;
  - b. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art.60;
  - c. necessari al superamento delle barriere architettoniche.
2. Per gli edifici a destinazione non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile Lorda esistente e comunque non oltre 100 mc per ogni unità immobiliare. Tale intervento di ampliamento non è consentito sugli edifici per i quali è prescritto un intervento di risanamento conservativo (rc), restauro (re) o ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril).
3. Per gli immobili aventi Superficie Utile Lorda inferiore a mq 80 costituiti solo da superfici accessorie quali depositi, annessi, cantine, magazzini ecc, non di pertinenza ad edifici principali e per gli edifici ed i manufatti incongrui, così come definiti dal presente RU, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Per gli immobili aventi Superficie Utile Lorda inferiore a mq. 80 costituiti da superfici accessorie quali depositi, annessi, cantine, magazzini ecc, di pertinenza ad edifici principali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia mantenendo la funzione di superficie accessoria agli edifici principali. Tali interventi non possono incrementare il numero dei piani esistenti.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dall'azienda agricola.
6. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in generale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterate;
  - non è consentita la realizzazione di nuove tettoie quando separate dal corpo di fabbrica principale;
  - i portici, le logge e le pensiline sono ammissibili solo a servizio dell'edificio ad uso abitativo;
  - le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per le recinzioni metalliche valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.11;
  - per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
  - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno superare il 70% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno delle aree di pertinenza, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati con elementi impermeabili ne con autobloccanti del tipo pieno;
  - per gli interventi che interessano gli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione

ordinaria, oltre a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio è dovuta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti almeno gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono e l'indicazione e puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

- negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 60 mq. elevabile a 100 mq. per le attività ricettive, in ragione di non più di un impianto per nucleo; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo e dovrà essere posizionato nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici; dovrà essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata.

#### Art. 84 - Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti

1. Nel territorio rurale gli interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti di dimensioni complessivamente superiori a mq. 250 di Superficie Utile Lorda diversi da quelli definiti come edifici e/o manufatti incongrui, sono consentiti solo se questi risultano inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo; in tal caso sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con le prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite e previste dal relativo sottosistema ambientale di appartenenza.
3. All'interno degli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville e dell'edilizia rurale di pregio gli interventi di cui al comma precedente si attuano solo se l'intervento è esplicitamente previsto dalle schede normative ed in tal caso seguendo le condizioni specifiche in esse riportate.
4. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere la demolizione senza ricostruzione di almeno il 50% della Superficie Utile Lorda preesistente; l'intervento di sostituzione edilizia è limitato alla ricostruzione di non più del 50% della Superficie Utile Lorda preesistente.
5. Il numero delle nuove unità immobiliari non dovrà essere superiore, con approssimazione all'unità superiore, al 40% delle unità immobiliari presenti nel **contesto di riferimento** se le stesse non sono superiori a 10 o al 30% delle unità immobiliari presenti nel **contesto di riferimento** se le stesse sono superiori a 10.
6. Per gli edifici che risultano esterni al contesto di riferimento gli interventi di cui al precedente comma 4, in eccezione a quanto stabilito dal comma 2, possono mutare la destinazione d'uso esclusivamente verso le seguenti articolazioni funzionali:
  - Attività commerciali limitatamente alle attività di ristorazione;
  - Attività turistico ricettive limitatamente a quelle individuate all'art. 15 con la sigla Tr1, Tr4 e Tr5;
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico, limitatamente a quelle individuate all'art. 45 con la sigla Sb; Sd limitatamente ai servizi culturali, sociali e ricreativi; Sr; Sh.
7. Negli interventi di cui al presente articolo, ad eccezione degli edifici specialistici, dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipiche del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:
  - il tipo edilizio;
  - la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
  - la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
  - il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
  - i caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;

- la disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
  - i caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
8. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- le nuove costruzioni dovranno essere di forma compatta;
  - non sono ammessi balconi e pensiline mentre portici e logge sono ammessi nei limiti di cui al precedente art. 5 comma 3 lettera a);
  - i nuovi edifici dovranno avere una altezza massima di due piani;
  - è vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta degli edifici;
  - non è consentita la realizzazione di nuove tettoie quando separate dal corpo di fabbrica principale;
  - le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per le recinzioni metalliche valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.11;
  - è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq. E solo per le attività agrituristiche; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo e dovrà essere posizionato nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici; dovrà essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
  - negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.
  - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno superare il 70% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno delle aree di pertinenza, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati con elementi impermeabili ne con autobloccanti del tipo pieno;
  - per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
  - in situazioni di pronunciata acclività è prescritta l'adozione di piani terra seminterrati per limitare operazioni di sbancamento e riporto di terra e dovrà essere limitato il ricorso ad operazioni estese di livellamento dei piani;
  - dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, verificando le modalità di smaltimento ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione.
9. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati attraverso piano attuativo o, nei casi previsti dagli articoli 72 e 83 della L.R. 65/14 attraverso PAPMAA avente valenza di piano attuativo. Fino all'approvazione del piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso, ancorché senza opere
10. Le quantità derivanti dagli interventi di cui al presente articolo, se riferite a manufatti ad uso agricolo, sono condizionate alla verifica della disponibilità per ogni singola U.T.O.E. in relazione ai valori massimi ammissibili dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale riportati nella tabella di cui al comma 2 dell'art. 111.
11. Gli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** previsti nell'ambito del Piano Attuativo negli edifici esistenti non coinvolti da operazioni di **sostituzione edilizia** dovranno risultare **prioritari o contestuali** a quelli di

**riconversione.**

12. Gli interventi di **sostituzione edilizia** che prevedano una diversa articolazione e/o collocazione dei volumi dovranno attuarsi esclusivamente all'interno dell'ambito di pertinenza degli edifici o del complesso rurale e senza comportare ulteriore **impegno di suolo** né determinare **interventi sostanziali sulle opere di urbanizzazione**.
13. Il **cambiamento di destinazione d'uso** effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente **dotata delle infrastrutture** e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.
14. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso in residenza, non potranno realizzarsi unità immobiliari con Sul inferiore a 65 mq.

**CAPO III - EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO****Art. 85 - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e degli aggregati**

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville, dell'edilizia rurale di pregio e degli aggregati; gli interventi per essi consentiti sono indicati attraverso le **Schede normative** di cui all'**allegato C4A**, parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville, dell'edilizia rurale di pregio e degli aggregati si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - a. nel caso in cui sia previsto dalla scheda norma un intervento di sostituzione edilizia (se questo dovrà attuarsi nell'**area di sedime** così come definita nel glossario, comma 27 dell'art. 3.
  - b. quando nella scheda norma, in riferimento ad uno specifico edificio, viene riportata la sigla n.c., si tratta di edifici e manufatti incongrui di cui al comma 4 dell'art.3 glossario del Regolamento Urbanistico, per i quali gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione senza ricostruzione.
  - c. nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantionali, incroci a T, ecc.);
  - d. le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
  - e. le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
  - f. gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
  - g. non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
    - comignoli in cemento di tipo industriale;
    - pluviali in PVC;
    - architravi in cemento nelle aperture;
    - intonaco di cemento;
    - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
    - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
    - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
    - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
    - avvolgibili e rotolanti;
  - h. in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad

- intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- i. nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
  - l. i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.
  - m. è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 60 mq. elevabile a 100 mq. per le attività agrituristiche e/o ricettive, in ragione di non più di un impianto all'interno dell'area di pertinenza riferita alla singola scheda norma; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo e dovrà essere posizionato nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici; dovrà essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata.

#### CAPO IV - TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

##### Art. 86 - Disposizioni generali

1. Il territorio rurale è individuato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" in scala 1:5000. Esso è suddiviso in base ai seguenti livelli di trasformabilità in armonia con quanto stabilito dal Titolo VIII del Piano Strutturale "":
  - aree di conservazione (sigla "Ac")
  - zone agricole di mantenimento e consolidamento (sigla "Amc")
  - zone agricole di trasformazione limitata di primo livello (sigla "Atl1")
  - zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello (sigla "Atl2")
  - zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello (sigla "Atl3")
2. Per ciascuna delle aree di cui al comma precedente sono riportati agli articoli successivi, una descrizione della natura e delle caratteristiche delle aree stesse, oltre ad indirizzi e prescrizioni di carattere generale riferiti ai tipi di intervento ammessi.
3. *Comma stralciato*
4. *Comma stralciato*
5. Nella realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo dovrà essere rispettato oltre a quanto prescritto per ogni livello di trasformabilità di cui al precedente comma 1, anche le disposizioni generali di cui al successivo art. 93.
6. *Comma stralciato.*
7. La realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico quali infrastrutture e manufatti di servizio, purché di dimensione limitata e comunque strettamente indispensabile alla funzione da svolgere, se promosse da Enti a fini istituzionali, è ammessa su tutto il territorio comunale fermi restando i vincoli sovraordinati, il rispetto delle invarianti strutturali, delle tutele e la verifica del corretto inserimento paesistico ed ambientale. All'interno del sottosistema V1, così come richiamato dal comma 3 dell'art.75, è consentita la realizzazione di strutture ed infrastrutture destinate a funzione antincendio, protezione civile, elisoccorso e per il raggiungimento degli obiettivi del piano di assetto/gestione forestale, se proposti da soggetti pubblici. I manufatti per il ricovero mezzi ed attrezzature eventualmente necessari allo svolgimento delle funzioni suddette dovranno essere realizzati in legno e non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; dovranno avere forma semplice e regolare ad un solo livello con altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,40. La superficie utile lorda dovrà essere commisurata alle specifiche esigenze funzionali ed in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 150.
8. E' previsto il divieto di apertura di nuove strade private; queste potranno essere eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale soltanto nei casi per i quali sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno.
9. E' previsto il divieto di installare nuove linee aeree elettriche e telefoniche nei centri antichi ed aggregati mentre nel territorio aperto esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree

esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione.

10. L'installazione di nuovi impianti di radiocomunicazione (telefonia cellulare e diffusione radio televisiva) è vietata nelle aree di conservazione e nelle aree di mantenimento e consolidamento - come definite ai successivi articoli ed all'interno del Sistema insediativo; dovrà in ogni caso essere privilegiato l'accorpamento degli impianti su strutture comuni, prioritariamente potenziando le postazioni già esistenti.

#### Art. 87 - Aree di conservazione **Ac**

1. Le aree di conservazione **Ac** corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo; esse racchiudono le **praterie naturali** (art.19), **le aree terrazzate e ciglionamenti** (art. 18), i **fondovalle** stretti (art. 23 comma 1), **le aree di interesse ambientale** (art. 21) ed i **geotopi di valore monumentale** (art. 22).
2. In tali contesti non è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione di quanto stabilito dai successivi commi 4 e 5, ma tali aree potranno concorrere alla determinazione delle *superfici fondiari minime* del Titolo IV, Capo III, "disposizioni sul territorio rurale" della L.R. 65/14 al fine della progettazione dei P.d.M.A.A.; non sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia, addizione volumetrica (non assimilabile alla ristrutturazione edilizia) e ristrutturazione urbanistica.
3. *Comma stralciato*
4. Nelle aree individuate con la sigla Ac1, corrispondenti alle aree **terrazzate e ciglionamenti** (ter) esterne alle aree di tutela dei centri antichi ed aggregati (tca) ed alle aree di interesse ambientale (aia), è consentita la realizzazione di annessi rurali solo se l'intervento è limitato ad aree effettivamente degradate e finalizzate al recupero sostanziale di terrazzamenti in stato di precaria conservazione e sempreché si dimostri la non sussistenza di localizzazioni alternative disponibili; tali interventi, basati su una esaustiva documentazione che dimostri l'effettivo stato di degrado, dovranno essere progettati e realizzati approfondendo in modo particolare gli aspetti dell'inserimento ambientale e curando prioritariamente la qualità dei materiali e dell'esecuzione; obiettivo prioritario dovrà essere quello del recupero del terrazzamento senza modificarne la conformazione originaria, facendo riferimento a specifiche indicazioni tipologiche; la superficie coperta non potrà superare 40 mq. e l'altezza massima sarà di 2,5 ml.
5. Nelle aree individuate con la sigla Ac2, corrispondenti alle **aree di interesse ambientale (aia)**, potranno essere realizzati nuovi annessi rurali solo nell'ambito di pertinenza delle aziende esistenti e quando sia dimostrata l'impossibilità a realizzare tali annessi in altre aree, in coerenza con quanto stabilito dall'art. 60 del Piano Strutturale. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui al comma 7 del precedente art.86 quando sia dimostrata l'impossibilità a realizzare tali interventi in altre aree.
6. Nelle **aree della conservazione Ac** non è consentita la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime di cui al successivo art. 94; nelle aree Ac, Ac1 e Ac2 non è consentita la realizzazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 97.
7. Gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95 ed i manufatti precari di cui all'art. 96 sono consentiti esclusivamente nelle aree Ac1.

#### Art. 88 - Zone Agricole di mantenimento e consolidamento **Amc**

1. Le zone agricole di **mantenimento e consolidamento** corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti di matrice antica quali centri urbani, aggregati, ville, nuclei ed edifici sparsi di pregio, dalla viabilità fondativa di connessione nonché dagli **ambiti di tutela paesistica** di tali insediamenti (artt. 16 e 17).
2. In tali contesti non è consentita la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo; qualora se ne dimostrasse l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali se posti in contiguità con gli edifici delle aziende esistenti; non sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
3. *Comma stralciato.*
4. Nelle aree individuate con la sigla Amc1, corrispondenti alle **aree di tutela delle ville di cui all'art.17 delle presenti norme**, qualora la villa svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza, è consentita la realizzazione

di nuovi annessi rurali, attraverso la presentazione di congrua documentazione analitica e progettuale contenente:

- analisi e valutazione storico-morfologica del complesso edilizio e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, parco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso, se minore dell'area di pertinenza;
- definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso edilizio;
- simulazioni prospettiche delle alternative;
- modalità architettoniche coerenti con il complesso edilizio e con gli spazi di pertinenza
- valutazione con verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di quanto disposto dall'art. 25 del PTCP

4. bis Nelle aree di cui al comma precedente ed individuate con la sigla Amc1 sono consentiti gli interventi di cui al comma 7 del precedente art.86 qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali interventi al di fuori dell'area di pertinenza della villa. In tal caso dovrà essere presentata la documentazione di cui al precedente comma 4.

5. Nelle **zone agricole di mantenimento e consolidamento Amc** non è consentita la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al successivo art. 94, di manufatti precari di cui all'art. 96 e di serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 97.

6. Gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95 non sono consentiti all'interno delle aree Amc1.

#### Art. 89 - Zone Agricole di trasformazione limitata di primo livello **Atl1**

1. Le zone agricole di **trasformazione limitata di primo livello** sono aree di significativo rilievo dal punto di vista ambientale e paesistico, con caratteri peculiari nella conformazione morfologica, comprendenti i **pianalti (art.23 comma 3)** e le **aree di transizione (art.23 comma 5)**.
2. In tali contesti è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi rurali. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comprometterne il ruolo ambientale ed ecologico e non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.
3. Nelle aree individuate con la sigla Atl1 è consentita la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al successivo art. 94, di annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95, di manufatti precari di cui all'art. 96 e di serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 97.

#### Art. 90 - Zone Agricole di trasformazione limitata di secondo livello **Atl2**

1. Le zone agricole di **trasformazione limitata di secondo livello** sono aree importanti dal punto di vista paesistico e geomorfologico, comprendenti le zone dei **coltivi appoderati (art.23 comma 4)**.
2. In tali contesti è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali; nuovi edifici rurali ad uso abitativo potranno essere ammessi soltanto ad integrazione di insediamenti esistenti per tipologie azienda-famiglia (compresi i familiari non impiegati nel settore), costituendo un complesso unitario che valorizzi la preesistenza ed impiegando forme e materiali ad essa coerenti. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo
3. *Comma stralciato.*
4. Nelle aree individuate con la sigla Atl2 è consentita la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al successivo art. 94, di annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95, di manufatti precari di cui all'art. 96 e di serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 96.

#### Art. 91- Zone Agricole di trasformazione limitata di terzo livello **Atl3**

1. Le zone agricole di **trasformazione limitata di terzo livello** corrispondono ad aree extraurbane a

destinazione prevalentemente agricola, comprendenti i paesaggi delle **pianure (art.23 comma 2)**, dove non si riscontrano particolari fattori di tutela.

2. In tali contesti è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi rurali. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Nelle aree individuate con la sigla Atl3 è consentita la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al successivo art. 94 e di annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95, di manufatti precari di cui all'art. 96 e di serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 97.

#### Art. 92 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso PAPMAA compresa la realizzazione di nuovi edifici rurali sia annessi che ad uso abitativo sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno da parte del richiedente riguardante le seguenti azioni:
  - mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente; le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
  - favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco;
  - utilizzare tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi di delimitazione dei fondi agricoli;
  - prevedere il ripristino e/o la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la montagna;
  - limitare il ricorso ad interventi che producono impermeabilizzazione del suolo;
  - non introdurre specie esotiche vegetali;
  - evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore o del presente Regolamento Urbanistico;
  - verificare preliminarmente la necessità di realizzare interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
  - definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
  - definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
  - prevedere il ripristino degli eventuali luoghi degradati o trasformati.
2. Quando l'intervento riguardi aree comprese all'interno del Sottosistema V3, dovrà essere inoltre sottoscritto un impegno affinché gli interventi siano orientati al recupero e alla tutela del paesaggio e dell'ambiente ed indirizzati al potenziamento o ripristino dell'ecosistema fluviale principalmente attraverso la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la riqualificazione idrogeologica ed il riassetto idraulico, il mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale, la creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero, l'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito.

### CAPO V - NORME PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI RURALI

#### Art. 93 - Nuovi edifici rurali

1. Le indicazioni prescrittive contenute nel presente articolo costituiscono la **disciplina comunale** di cui alla vigente normativa regionale.
2. *comma stralciato*
3. La realizzazione di nuove costruzioni rurali è consentita solo se esplicitamente ammessa dagli artt. 87, 88, 89, 90 e 91 e con le prescrizioni in essi riportate e solo se finalizzata e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse.
4. La realizzazione di **nuovi annessi agricoli e di edifici rurali ad uso abitativo** è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 73 della L.R. 65/14 ed al relativo Regolamento Regionale di Attuazione, con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente articolo.

5. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali sono quelle disposte dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Arezzo. Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali.
6. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiarie minime di cui al precedente comma 4 sono ridotte del 30 per cento.
7. Gli edifici costruiti in attuazione delle disposizioni di cui al presente Capo V non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli edifici stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 196 della L.R. 65/14.
8. Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali, sia annessi che ad uso abitativo, è subordinato alla presentazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) presentato dall'imprenditore agricolo. Per la realizzazione di nuovi edifici rurali aventi consistenza complessiva superiore a 500 mq. di Superficie Utile Lorda, il PAPMAA dovrà avere valore di piano attuativo.
9. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) da presentarsi al Comune dovrà essere redatto nel rispetto di quanto richiesto dalle vigenti norme regionali.
10. Per le **nuove costruzioni ad uso abitativo** la Superficie Utile Lorda massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq. Nel PAPMAA, al fine di dimostrare che la costruzione di un nuovo edificio è necessaria alla conduzione del fondo, deve risultare che il fondo necessita di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al tempo annuo complessivo di un'unità lavorativa uomo (ULU), per ogni unità abitativa, comprese le unità esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate, come definite dalle vigenti disposizioni comunitarie, le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà. Inoltre al fine di dimostrare che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, l'imprenditore agricolo deve inoltre soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) essere imprenditore agricolo professionale ai sensi della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola) e avere necessità di risiedere sul fondo;
  - b) avere dei familiari coadiuvanti iscritti all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) che necessita- no di risiedere sul fondo;
  - c) avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo.
11. Gli annessi agricoli, nei fondi con superficie dal 50% al 99% dei minimi, sono consentiti per un volume massimo proporzionale al parametro di dotazione media di annessi corrispondente alla minima unità colturale per ciascuna zona; l'eventuale richiesta di volumi superiori sarà valutata con dimostrazione delle effettive esigenze legati alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.
12. Nella realizzazione dei **nuovi edifici rurali, sia annessi che ad uso abitativo**, ad eccezione di quelli specialistici quali frantoi, cantine, ecc. e degli impianti produttivi di cui al successivo comma 14, dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipiche del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:
  - il tipo edilizio;
  - la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
  - la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
  - il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
  - i caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;
  - la disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
  - i caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.

13. Nella realizzazione degli edifici di cui al presente articolo dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- la nuova costruzione dovrà essere di forma compatta; negli annessi rurali non sono ammessi portici, balconi o tettoie e pensiline ad esclusione dei frantoi, delle cantine vinicole e similari; nelle abitazioni rurali non sono ammessi balconi e pensiline mentre portici e logge sono ammessi nei limiti di cui al precedente art. 5 comma 3 lettera a);
  - le nuove abitazioni dovranno avere una altezza di due piani;
  - gli annessi rurali non potranno avere una altezza superiore a due piani ad eccezione dei manufatti specialistici quali frantoi, cantine vinicole, tinai, ecc.;
  - è vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato nell'ambito del sedime dell'edificio, con solo accesso interno; fuori dal sedime degli edifici esistenti è consentito esclusivamente la realizzazione di depositi e cantine completamente interrato per una superficie utile lorda complessiva massima di mq.15.
  - è consentita la realizzazione di una rampa carrabile o di un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici (montacarichi, nastri trasportatori) quando utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.
  - in situazioni di pronunciata acclività è prescritta l'adozione di piani terra seminterrati per limitare operazioni di sbancamento e riporto di terra e dovrà essere limitato il ricorso ad operazioni estese di livellamento dei piani;
  - per quanto attiene allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico dovranno essere rispettate le indicazioni riportate al Titolo V;
  - dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, verificando le modalità di smaltimento ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione.
14. Inoltre nella **scelta della localizzazione** dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
  - siano posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti e comunque ad una distanza non superiore di ml.150, in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; fanno eccezione gli edifici specialistici quali frantoi, cantine vinicole e similari. Tale limite potrà essere derogato quando per ragioni igienico sanitarie si debbano rispettare distanze superiori.
  - dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
  - dovranno essere evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.
15. Gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli qualora ammessi dalle presenti norme, dovranno rispettare le seguenti condizioni:
- a. siano localizzati in aree nelle quali, a seguito della disciplina di cui al precedente Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" sia consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali;
  - b. siano destinati prevalentemente alla trasformazione del prodotto agricolo locale;
  - c. la Superficie Utile Lorda sia contenuta entro un massimo di mq. 600, di cui almeno il 50% proveniente da trasferimenti volumetrici nell'ambito del territorio rurale;
  - d. siano assunti impegni e adeguate garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno trenta anni e a demolire i volumi dei fabbricati oggetto di trasferimento volumetrico di cui alla precedente lettera c.

**Art. 94 - Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui al comma 4 del precedente art. 93 nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:
- a) allevamento intensivo di bestiame;
  - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c) acquacoltura;
  - d) allevamento di fauna selvatica;

- e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici minori.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiariale deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al comma 1 e dovrà essere esplicitamente prevista dal Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale".
  3. I volumi massimi ammissibili si determinano in proporzione ai parametri di dotazione media di annessi corrispondenti alla minima unità colturale per ogni zona stabilita dal PTCP della Provincia di Arezzo. Nel caso in cui l'azienda, considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare, si mantenga al di sotto di tali parametri, è richiesta la presentazione del P.d.M.A.A. parte "A" e allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti è richiesta la presentazione anche della parte "B" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.
  4. I nuovi edifici dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali di cui ai commi 12, 13 e 14 del precedente art. 93.
  5. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo sono indicate:
    - a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui al comma 1;
    - b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
    - c) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014, al PTCP della Provincia di Arezzo, al presente Regolamento Urbanistico ed al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Disposizioni sul territorio rurale).

Art. 95 - Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole

1. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. L'installazione di tali manufatti è consentita solo se esplicitamente prevista dal precedente Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" ed a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi.
3. Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, previa adeguata garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto:
  - dalle aziende agricole che non possiedono le superfici fondiariale minime per la costruzione di annessi agricoli per una Superficie Coperta massima pari a 36 mq.;
  - da soggetti privati per una superficie massima ammessa calcolata in relazione alla Superficie agraria utilizzabile (SAU) secondo il seguente schema:
    - tra 500 e 1000 mq. Di SAU: 6 mq
    - tra 1.001 e 2.000 mq. di SAU: 9 mq
    - tra 2.001 e 5.000 mq. di SAU: 18 mq
    - tra 5.001 e 10.000 mq. di SAU: 24 mq
    - oltre 10.000 mq. di SAU: 28 mq.
4. Gli annessi di cui al presente articolo sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al precedente comma 3, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
- 4 bis Sono considerati alla stregua del manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale anche gli annessi dedicati al ricovero di animali domestici, ai sensi dell'art.78 della L.R. 65/2014, i quali dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dal relativo Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della suddetta legge regionale.
5. I nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) siano realizzati in legno;
  - b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
  - c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
  - d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20; privo di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 40 cm.
  - e) la Superficie Utile Lorda dei nuovi annessi non potrà superare i 28 mq.

- f) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
  - g) siano preferibilmente posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
  - h) dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
  - i) dovranno essere evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.
6. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo; in tale documentazione sono indicate:
- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
  - b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
  - c) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, al presente Regolamento Urbanistico ed al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III ((Disposizioni sul territorio rurale).

#### Art. 96 - Manufatti precari

1. L'installazione di manufatti di tipo precario per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita solo se esplicitamente prevista dalle disposizioni di cui al precedente Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" ed esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale. Ai manufatti precari di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 70, commi 1, 2, 3 e 5 della L.R. 65/2014.
2. L'installazione di manufatti precari costituisce attività edilizia libera soggetta a comunicazione se realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, ai sensi del comma 1 dell'art.70 della L.R. 65/2014.
3. *comma stralciato*
4. *comma stralciato*

#### Art. 97 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari

1. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita solo se esplicitamente prevista dalle disposizioni di cui al precedente Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" ed esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale. Alle serre di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 70, commi 1, 2, 3 e 5 della L.R. 65/2014.
1. bis L'installazione di serre temporanee costituisce attività edilizia libera soggetta a comunicazione se realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, ai sensi del comma 1 dell'art.70 della L.R. 65/2014
2. L'installazione di serre con i requisiti di cui al precedente comma 1. bis è consentita a condizione che:
  - a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
  - b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
  - c) le distanze minime non siano inferiori a:
    - 1) metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
    - 2) metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
    - 3) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
    - 4) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.
3. *comma stralciato*
4. *comma stralciato*
5. *comma stralciato*
6. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 1 bis si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art.70 della L.R.65/2014.
7. *comma stralciato*
8. Non sono soggette alla disciplina di cui ai commi 1, 1bis, 2, e 6 le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 metro.

## PARTE 3° DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### TITOLO XII - LE AREE DI TRASFORMAZIONE

#### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

##### Art. 98 - Disposizioni generali

1. Le **aree di trasformazione (AT)** individuano ambiti territoriale nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una **progettazione unitaria e coordinata** in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui al successivo Capo II.
2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione dovranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente Regolamento Urbanistico, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Per le Aree di Trasformazione (**ATPA**) per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi si rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.
4. Le Aree di Trasformazione (**AT**) per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:
  - a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
  - c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale nonché a praticare per gli stessi prezzi di vendita o canoni di locazione, a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale, concordati con essa;
5. Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo e Permesso di Costruire Convenzionato, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi se non diversamente indicato nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" risultano quelle in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
6. Le opere di urbanizzazione primaria all'interno delle Aree di Trasformazione (**AT**) sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere trasferite o monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree in applicazione del principio della **perequazione urbanistica** stabilito dall'art. 100 della Legge regionale 65/14 e successivo regolamento d'attuazione. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione (**AT**), in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma precedente è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.
9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 9 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
  - a. i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
  - b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal Programma Complesso di Intervento;
  - c. gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
  - d. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;

- e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal Programma Complesso di Intervento.
10. L'attuazione degli interventi è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas.
11. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) sono consentiti in via transitoria, fino all'approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
12. Le seguenti Aree di Trasformazione:
- a. AT0101
  - b. AT0102
  - c. AT0105
  - d. AT0106
  - e. AT0110
  - f. AT0115
  - g. AT0116
  - h. ~~AT0118~~ stralciato con delibera di C.C. n. 19 del 27/03/2019, pubblicazione B.U.R.T. n.
  - i. AT0301
  - j. AT0302

essendo riferite ad interventi di nuova edificazione residenziale motivati da esigenze di tipo familiare quali l'ampliamento del nucleo familiare, sono attuate mediante permesso convenzionato e pertanto vincolate e condizionate alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il richiedente si impegna alla non alienazione dell'immobile a terzi prima di 10 anni dalla data di realizzazione; l'Amministrazione a garanzia del rispetto di tale impegno potrà richiedere apposita polizza fidejussoria da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire. La convenzione dovrà inoltre stabilire che l'immobile potrà essere eventualmente ceduto solo a parenti di primo grado.

13. In relazione alle Aree di cui al comma precedente i richiedenti debbono presentare domanda motivata, per se stessi o per familiari, così come individuati al comma successivo ed attestare quanto stabilito alle seguenti lettere b) c) e d)
- a) per familiari si intendono: genitori, nonni, figli, fratelli e sorelle;
  - b) siano residenti nel comune di Castiglione Fibocchi e non siano intestatari di alcuna unità immobiliare di civile abitazione nel suddetto comune;
  - c) siano residenti nel Comune di Castiglione Fibocchi e pur intestatari di una unità immobiliare di civile abitazione dimostrino l'esigenza di dover costruire altra unità immobiliare di civile abitazione per uno dei familiari di cui al punto 2., il quale risulti al tempo stesso residente nel suddetto comune ed a carico del richiedente;
  - d) i predetti requisiti dovranno essere documentati da apposita autocertificazione riportante: residenza, stato di famiglia, possesso degli immobili ed ogni altra condizione riferita alla motivazione della richiesta.

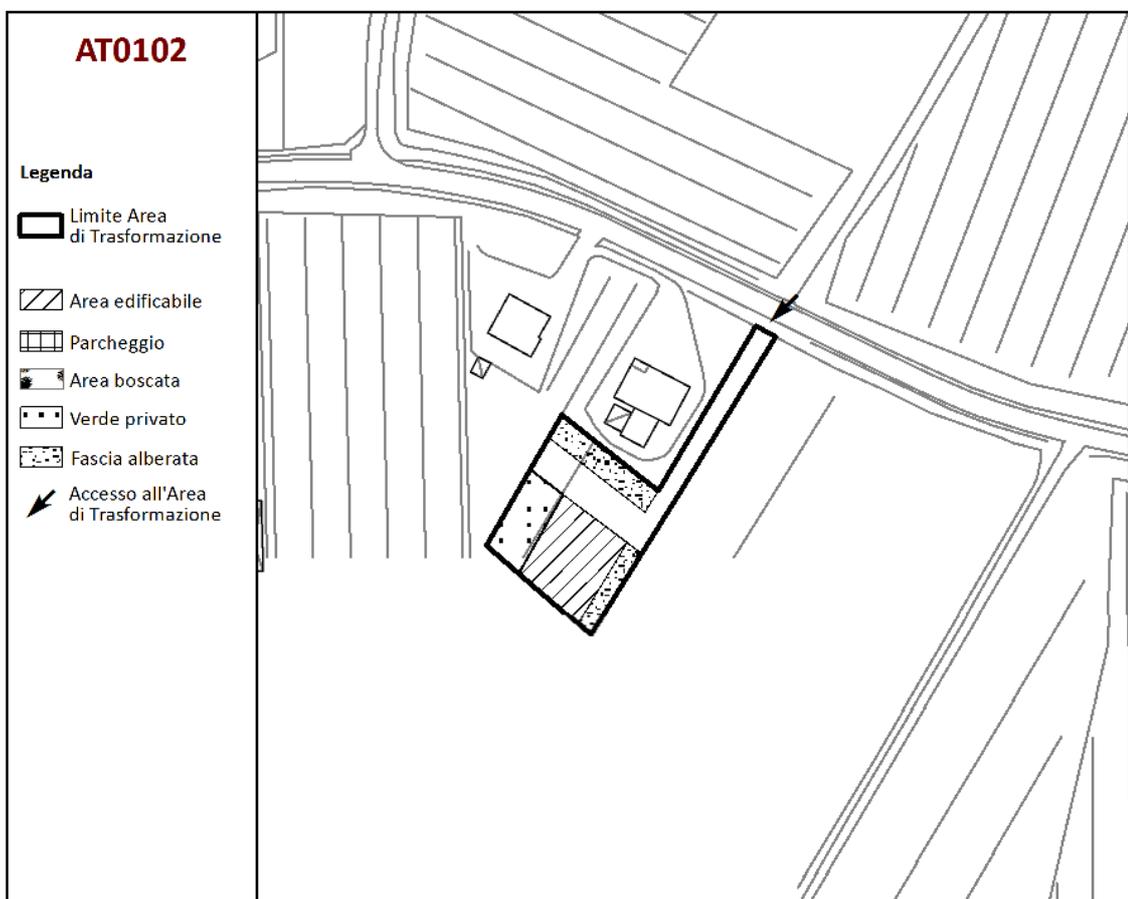


## 2. Area di Trasformazione AT0102 Insedimenti diffusi (loc. Casa Basetti)

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- **Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq**
- **Numero massimo appartamenti: 2**
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di due fasce alberate continue da realizzarsi sui lati del lotto indicati nello schema grafico

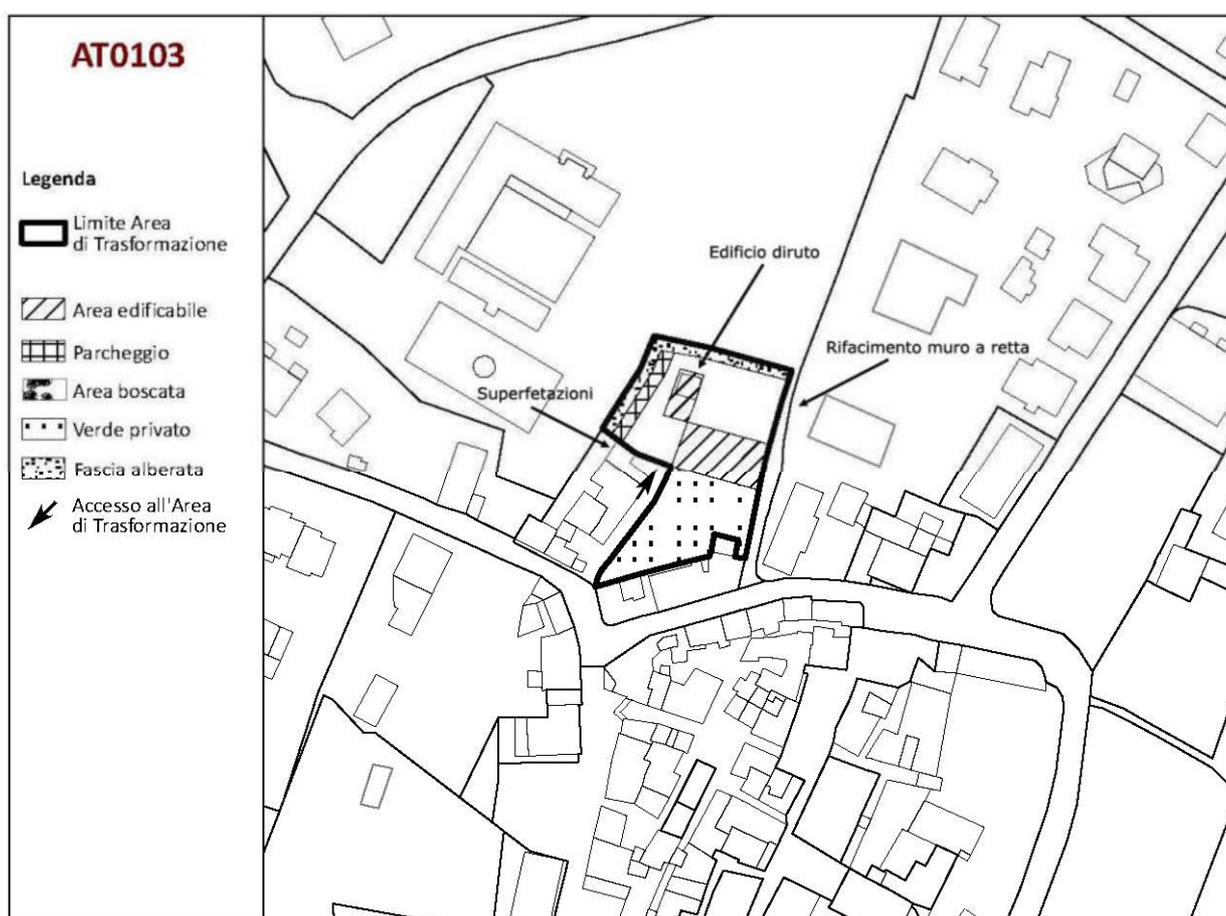


### 3. Area di Trasformazione AT0103 Fontemarroccio

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare.

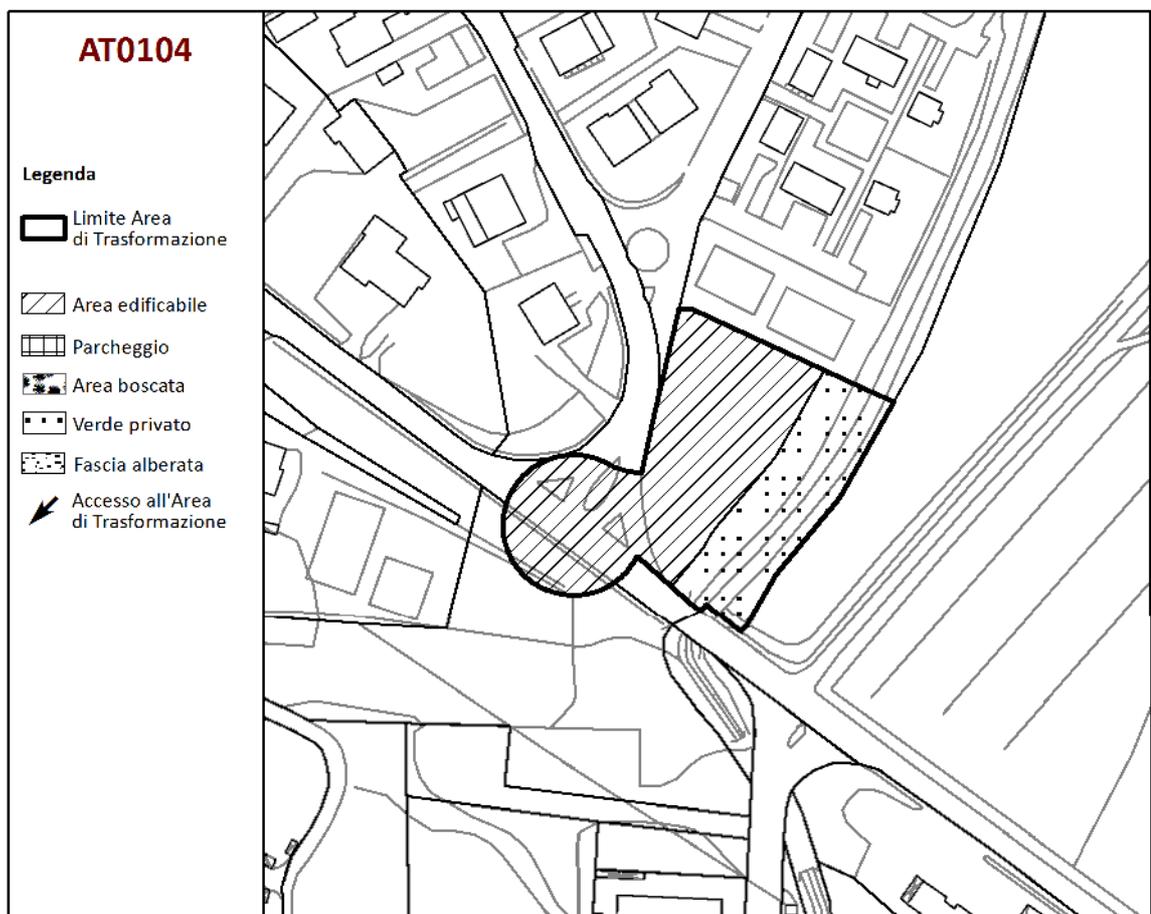
Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq
  - Altezza max: 2 piani
  - Parcheggio d'uso pubblico: min. 200 mq (almeno 8 posti auto)
  - Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato
  - L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua a protezione dell'area scolastica, di un parcheggio d'uso pubblico per almeno 8 posti auto da realizzarsi secondo quanto indicato nello schema grafico ed il rifacimento del muro a retta sottostante il percorso pedonale pubblico, con stessi materiali e stessa morfologia.
- Nell'ambito dell'intervento potrà essere recuperato l'annesso diruto esistente all'interno dell'area ed individuato nello schema grafico. In tal caso si dovrà prevedere alla rimozione delle superfetazioni esistenti sull'edificio limitrofo all'area di trasformazione, così come individuate nello schema grafico. Tali volumetrie potranno essere recuperate e trasferite in aderenza all'edificio diruto. Quest'ultimo dovrà mantenere la destinazione d'uso originaria.



#### 4. Area di Trasformazione AT0104 Viale Europa

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un edificio plurifunzionale nel quale possono essere ospitate oltre alla residenza, anche funzioni commerciali e direzionali.
- Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
  - Superficie utile lorda realizzabile di tipo residenziale max.: 600 mq
  - Superficie utile lorda realizzabile di tipo commerciale e direzionale max. 500 mq.
  - Altezza max: 2 piani fuori terra oltre 1 piano interrato
  - Verde Pubblico: da standard
  - Parcheggi Pubblici: da calcolo D.M. 1444/1968
- Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di una rotatoria all'intersezione tra via Setteponti e viale Europa.
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

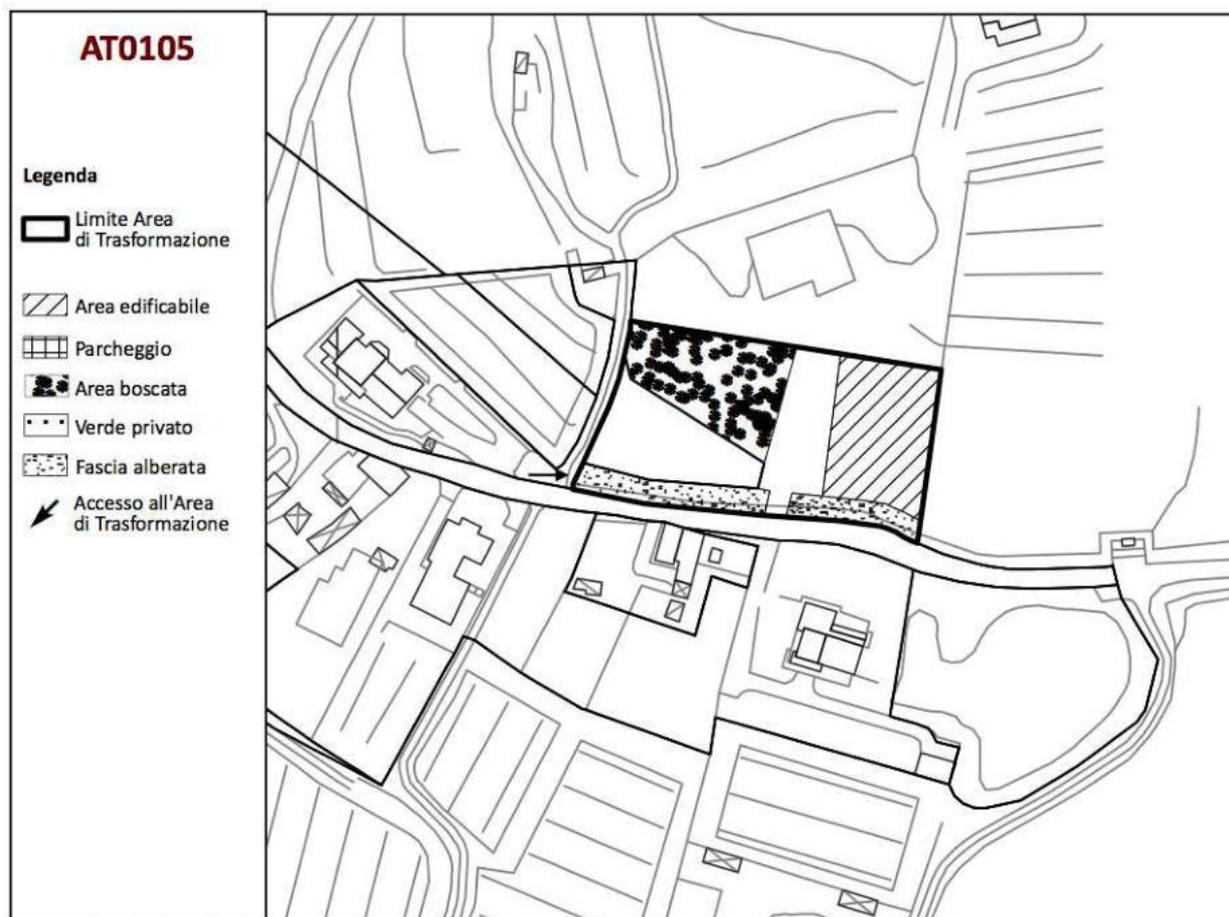


### 5. Area di Trasformazione AT0105 Meliciano 1

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua da realizzarsi sul lato del lotto indicato nello schema grafico; dovrà inoltre essere mantenuta l'area boscata esistente.

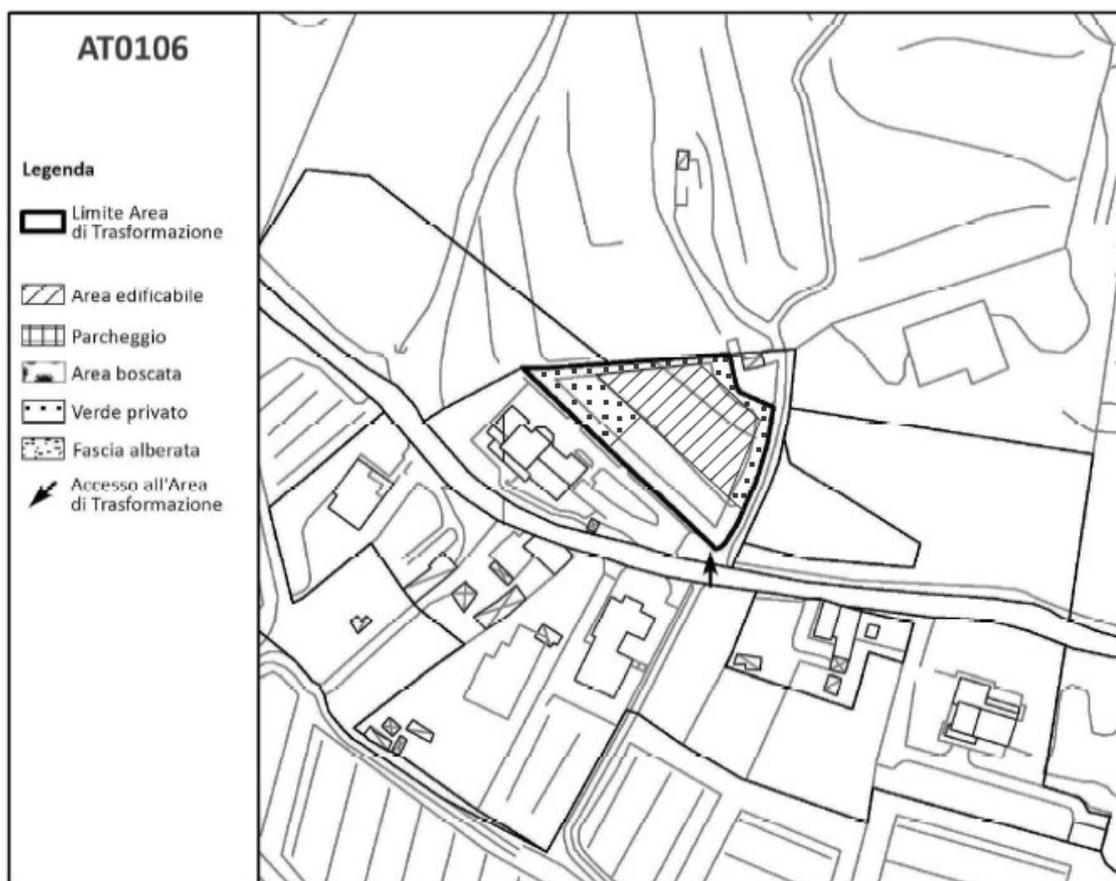


**6. Area di Trasformazione AT0106 Meliciano 2**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due nuove unità residenziali unifamiliari del tipo isolato su lotto o di una unità bifamiliare

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq
- Numero massimo appartamenti: 2
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire

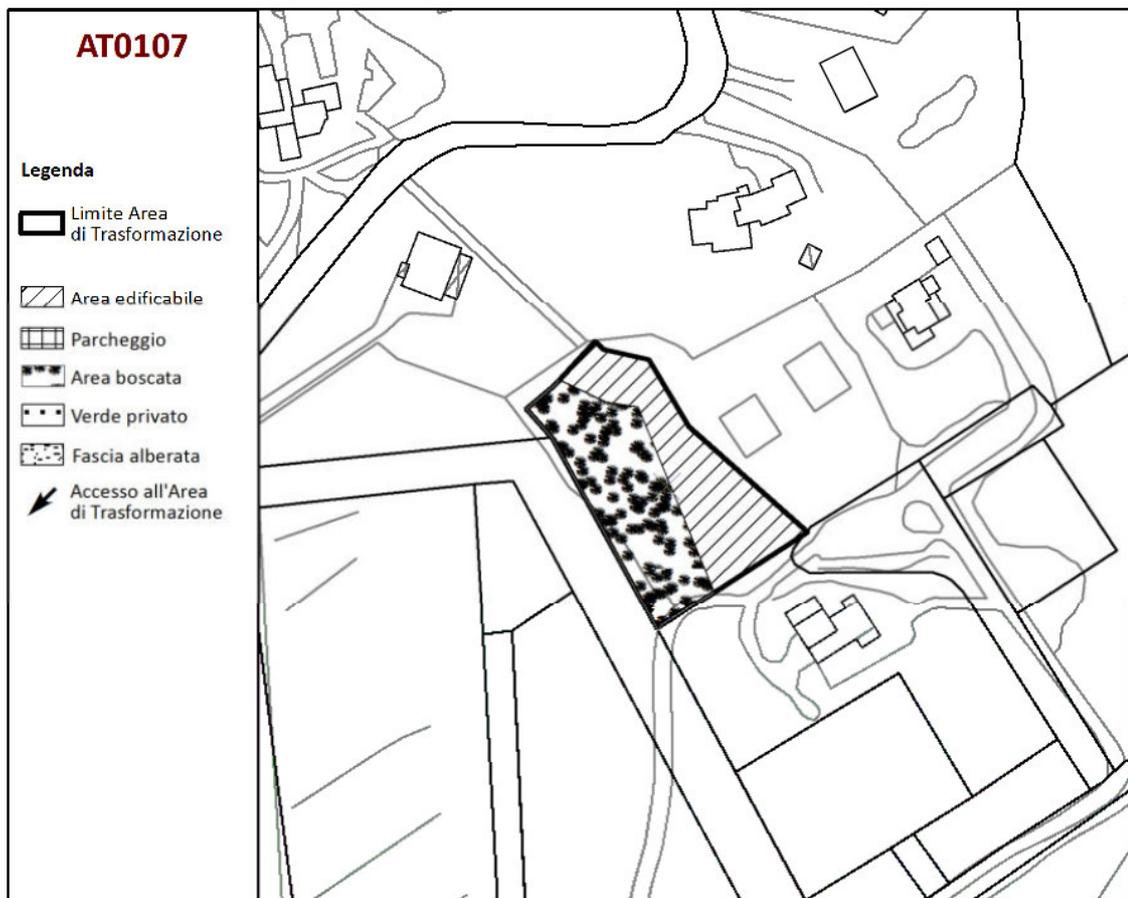


## 7. Area di Trasformazione AT0107 Sant'Agata 2/A

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due blocchi residenziali bifamiliari del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 300 mq
- Numero massimo appartamenti: 4
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le aree boscate esistenti indicate nello schema grafico.

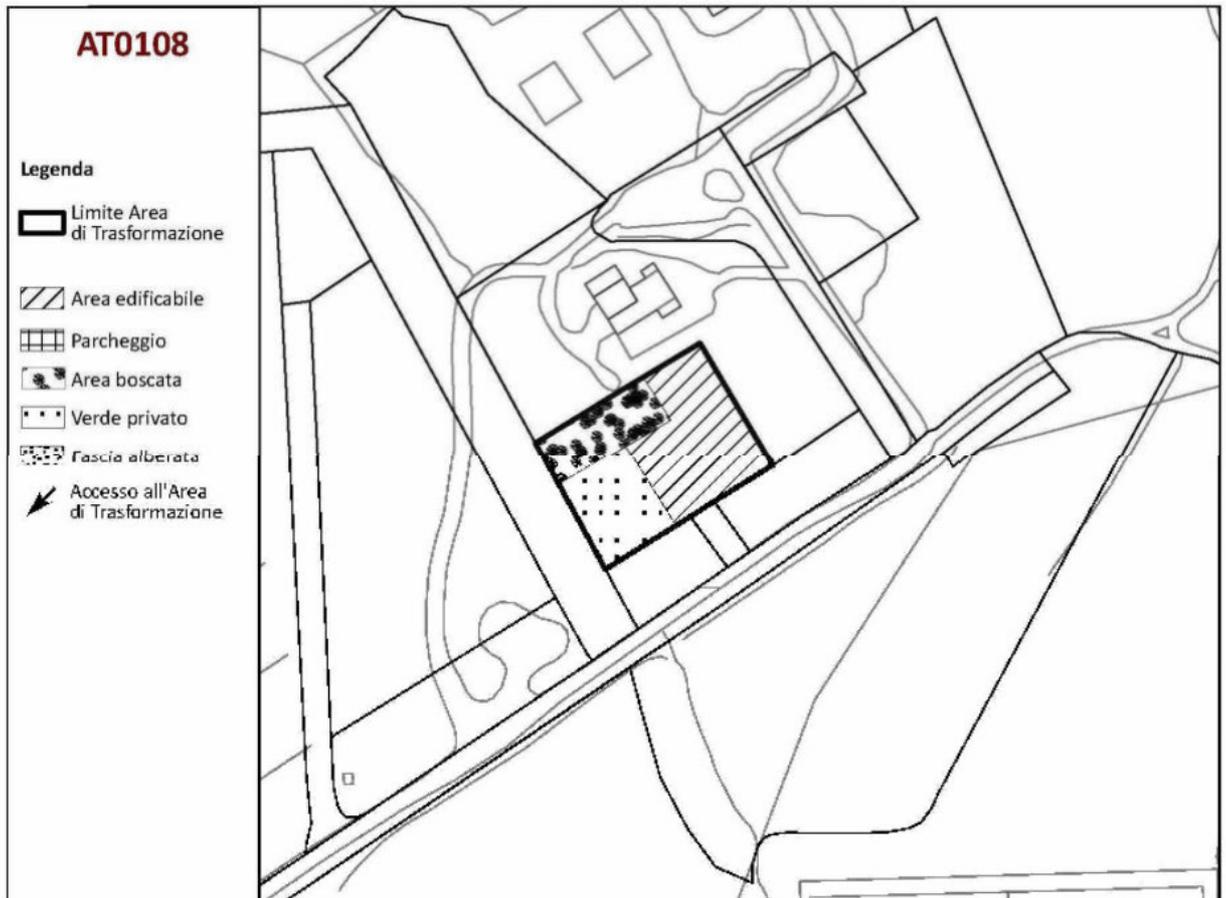


**8. Area di Trasformazione AT0108 Sant'Agata 2/B**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 200 mq
- Numero massimo appartamenti: 2
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- Dovranno essere mantenute le aree boscate esistenti indicate nello schema grafico

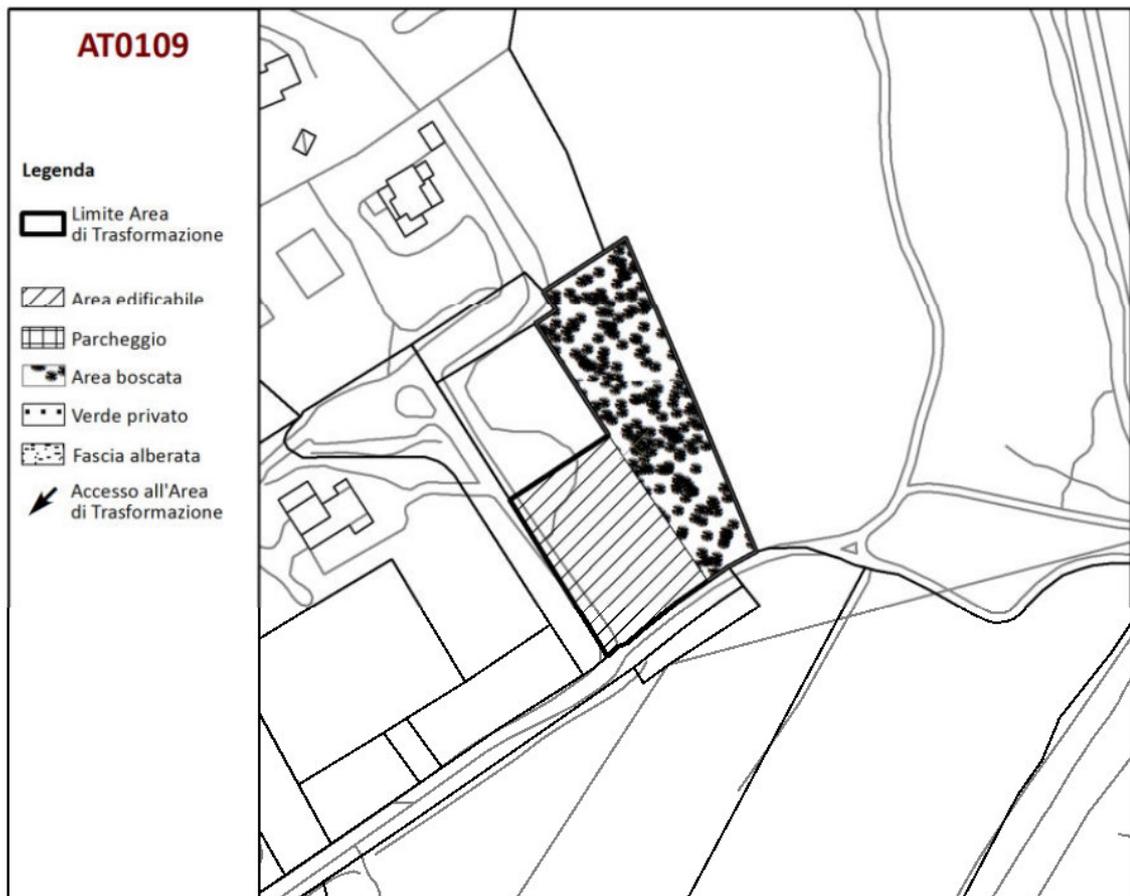


### 9. Area di Trasformazione AT0109 Sant'Agata 2/C

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due blocchi residenziale bifamiliari del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 350 mq
- Numero massimo appartamenti: 4
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le aree boscate esistenti indicate nello schema grafico

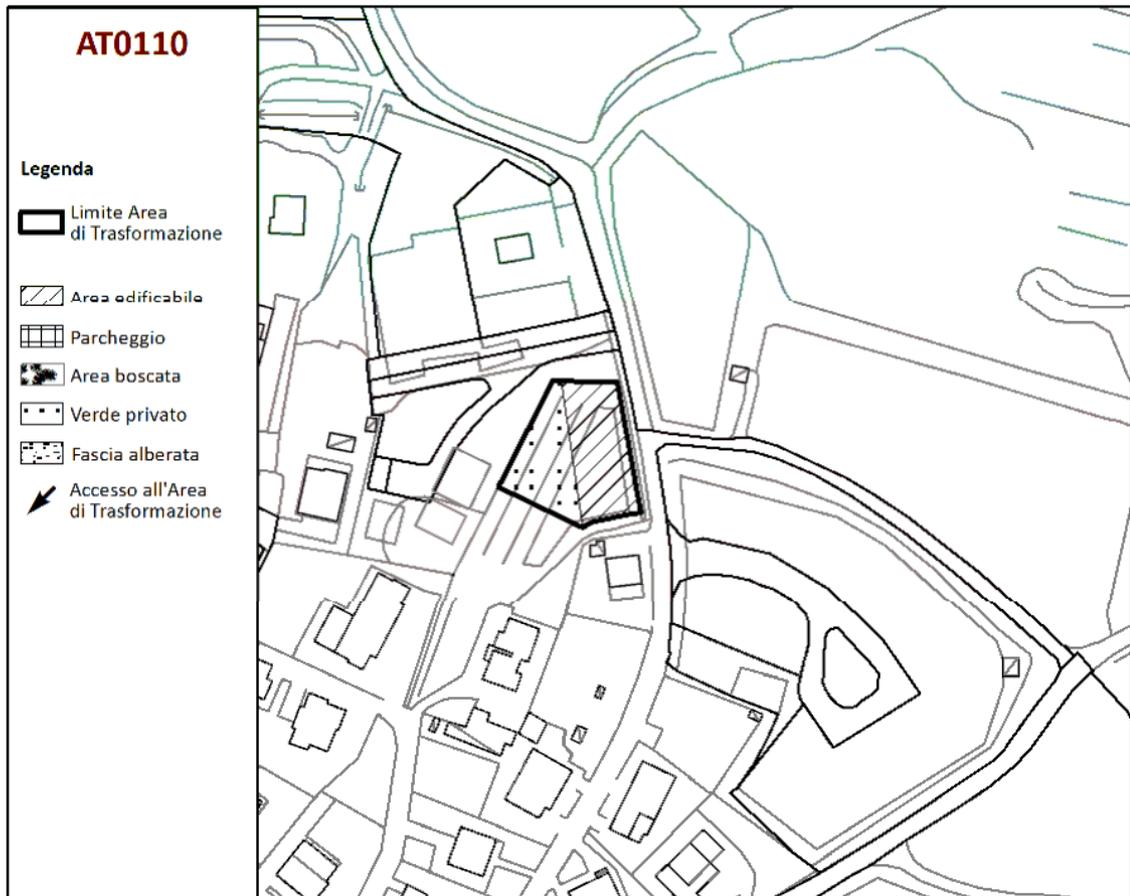


**10. Area di Trasformazione AT0110 Via dei Cardì 1**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire

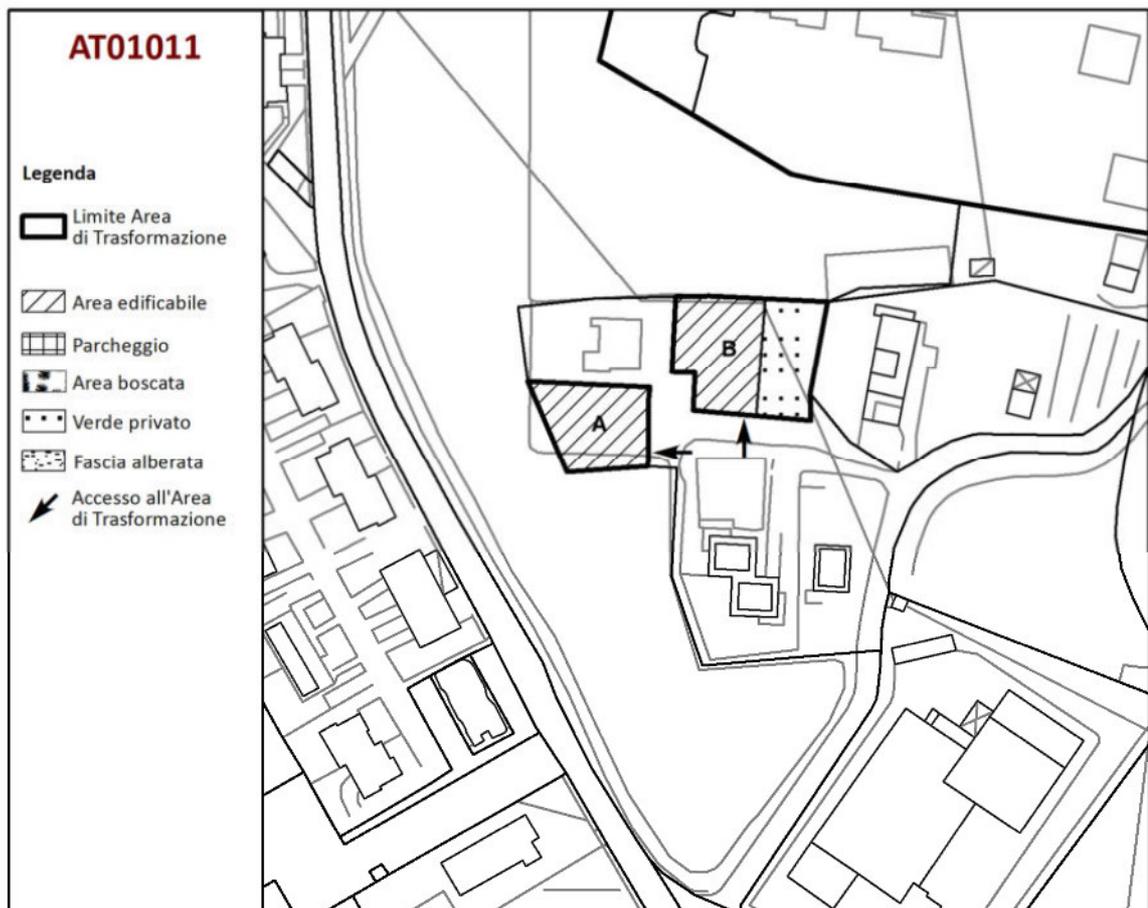


### 11. Area di Trasformazione AT0111 Area "Frasconi"

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco bifamiliare e di un blocco quadrifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 600 mq così suddivisa:  
LOTTO A = 200 mq.  
LOTTO B = 400 mq.
- Numero massimo appartamenti: 6 così suddivisi:  
LOTTO A = 2  
LOTTO B = 4
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento potrà essere attuato anche con singoli permessi relativi a ciascuno dei due lotti.

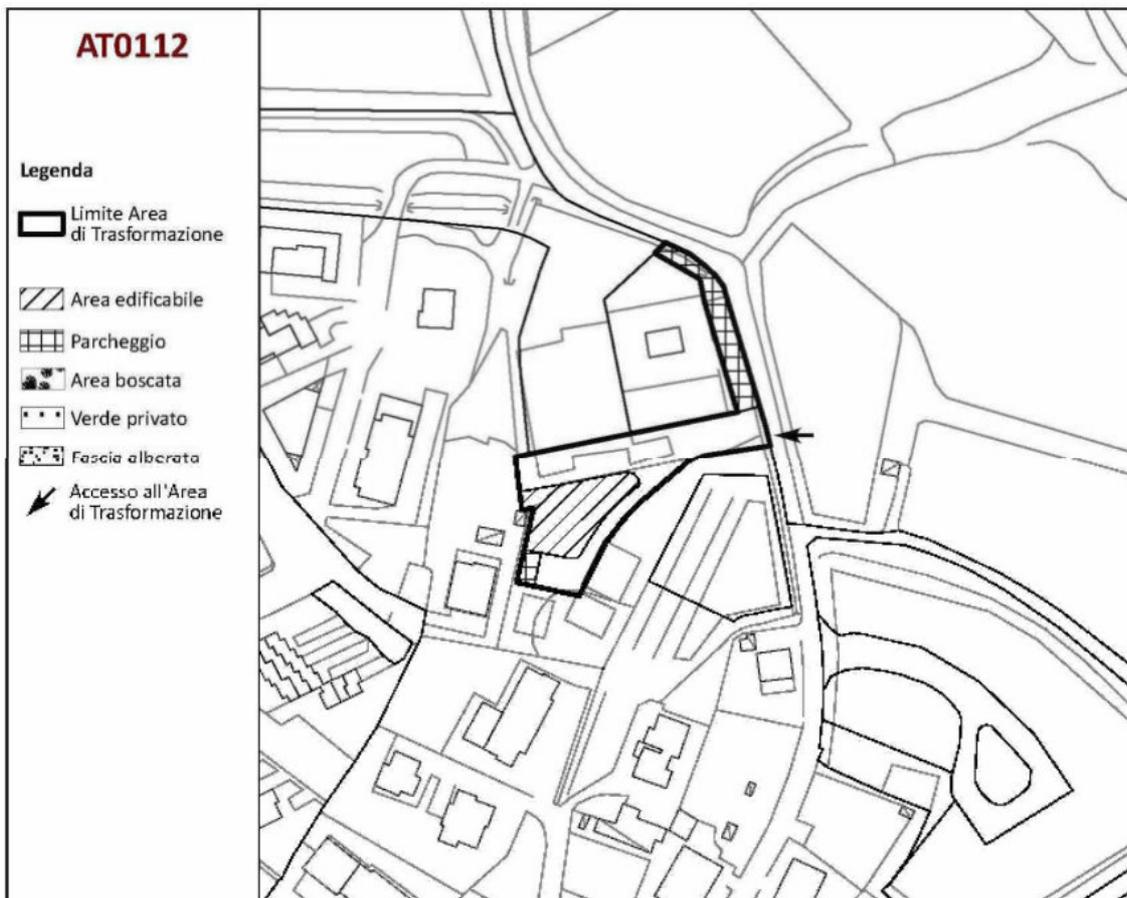


## 12. Area di Trasformazione AT0112 Via dei Cardì 2

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale bifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 200 mq
- Numero massimo appartamenti: 2
- Altezza max: 2 piani
- Parcheggi Pubblici: min. 375 mq. (almeno 15 posti auto)
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato
- Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della viabilità interna di lottizzazione e della piazzetta condominiale così come riportato nello schema grafico.



### 13. Area di Trasformazione AT0113 Ex Casa Borri

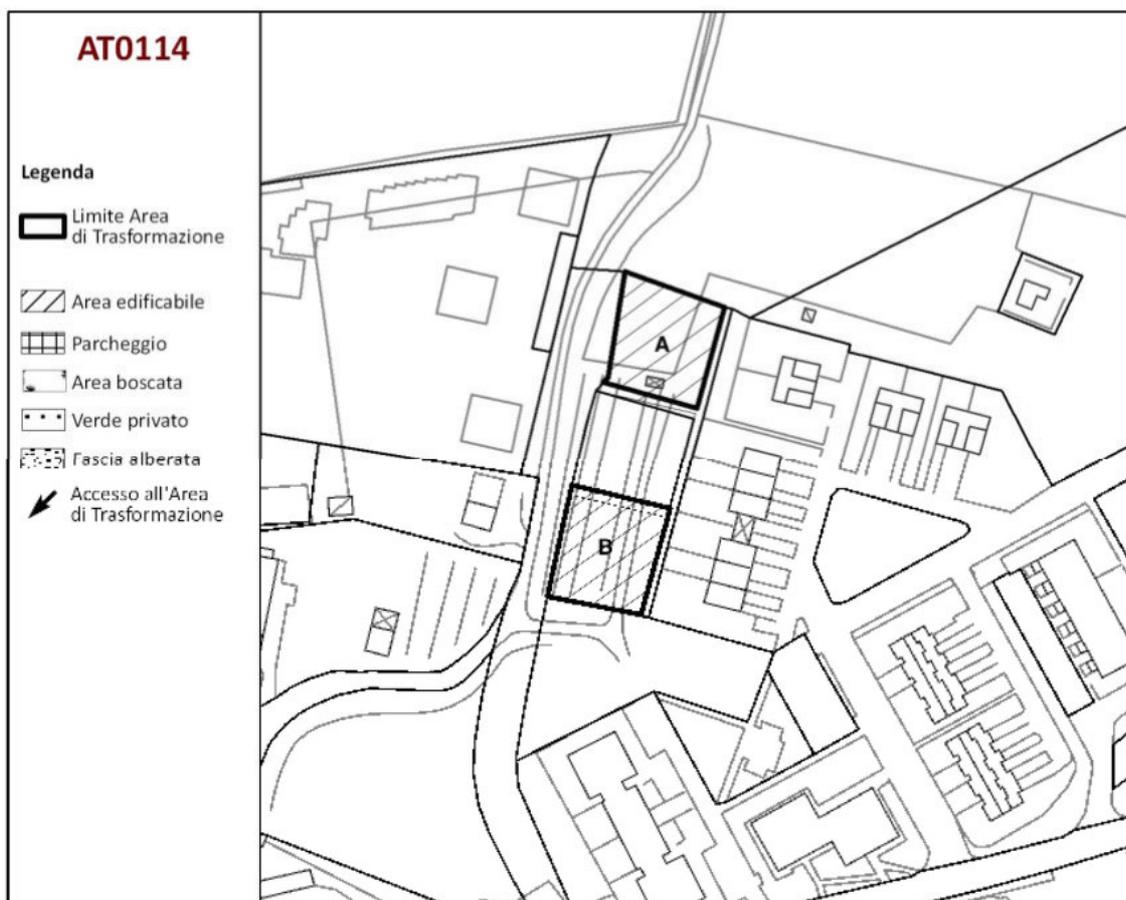
- L'area di trasformazione prevede il recupero del complesso denominato "ex casa Borri" a centro parrocchiale della Parrocchia dei Santi Pietro ed Ilario. Nell'ambito di tale intervento è consentita la demolizione con ricostruzione delle due autorimesse esistenti con un leggero incremento volumetrico per destinarle a sala riunioni. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento del muro delle autorimesse prospiciente la piazza concedendo la possibilità di riconfigurare e ridurre l'attuale dimensione delle aperture esistenti per adeguarle al nuovo uso. Il nuovo volume in sostituzione dovrà essere intonacato.
- L'intervento ammesso sugli edifici esistenti, oltre a quello specificamente disciplinato dalla presente scheda norma è la ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril).
- SUL derivante dall'intervento di demolizione con ricostruzione max 80 mq.
- Il nuovo volume dovrà essere realizzato ad un piano con copertura a doppia falda (a capanna) mantenendo, sul lato strada, la stessa inclinazione della falda preesistente.
- Altezza massima interna 4,00 mt.
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire per l'intervento di demolizione e ricostruzione delle due autorimesse.

**13. bis Area di Trasformazione AT0114 Casina di Sotto**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due edifici residenziali bifamiliari.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 400 mq così suddivisa:
  - LOTTO A = 200 mq.
  - LOTTO B = 200 mq.
- Numero massimo appartamenti: 4 così suddivisi:
  - LOTTO A = 2
  - LOTTO B = 2
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'intervento potrà essere attuato anche con singoli permessi relativi a ciascuno dei due lotti.

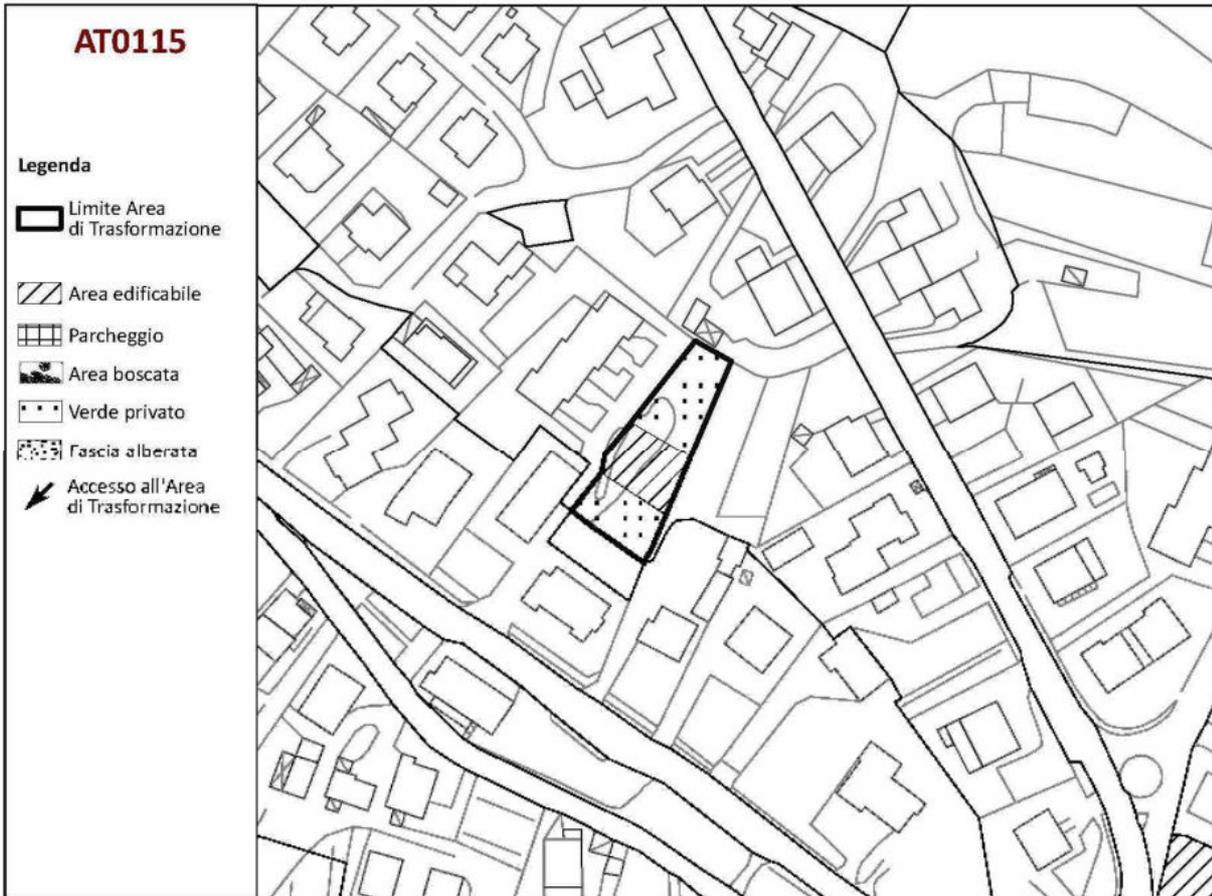


**13. ter Area di Trasformazione AT0115 Setteponti**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire

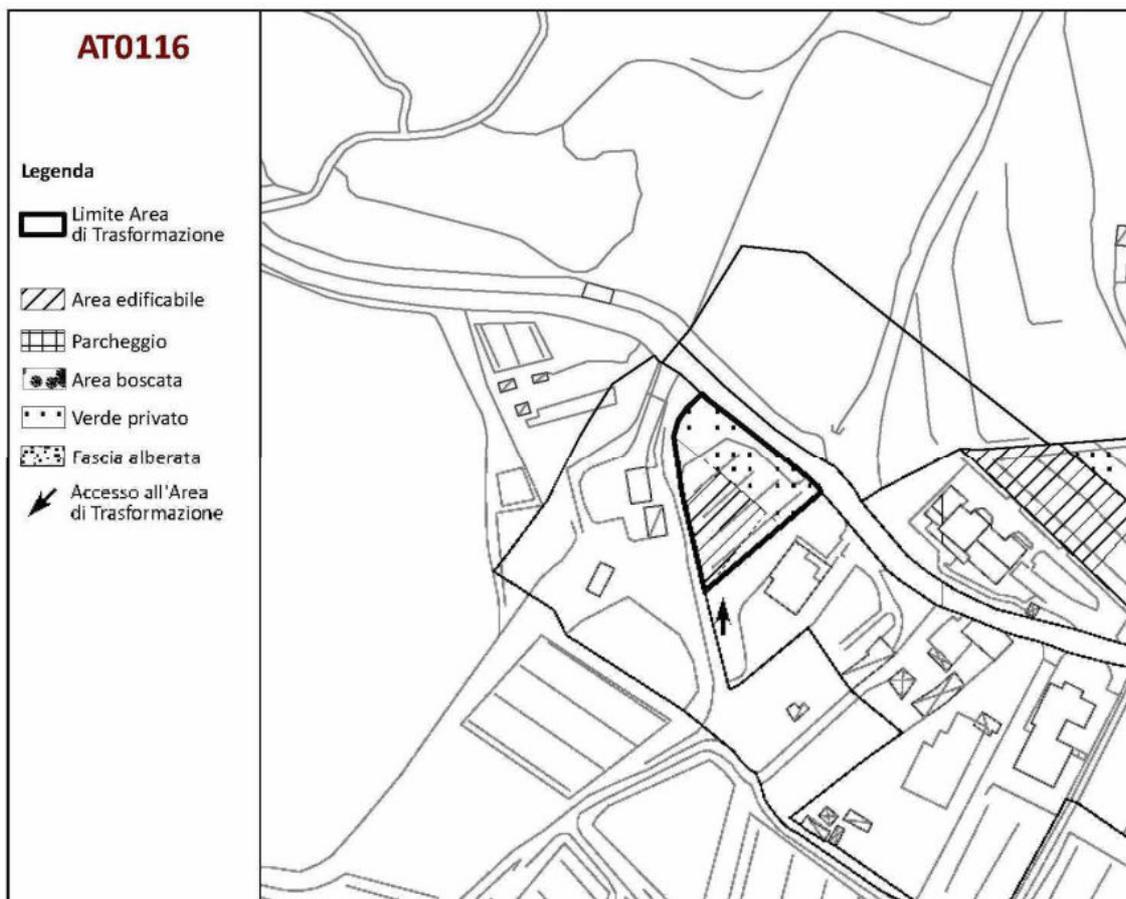


**13. quater Area di Trasformazione AT0116 Meliciano 3**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'ingresso carrabile al lotto dovrà avvenire da accessi carrabili già esistenti senza configurare nuove immissioni sulla Strada di Meliciano

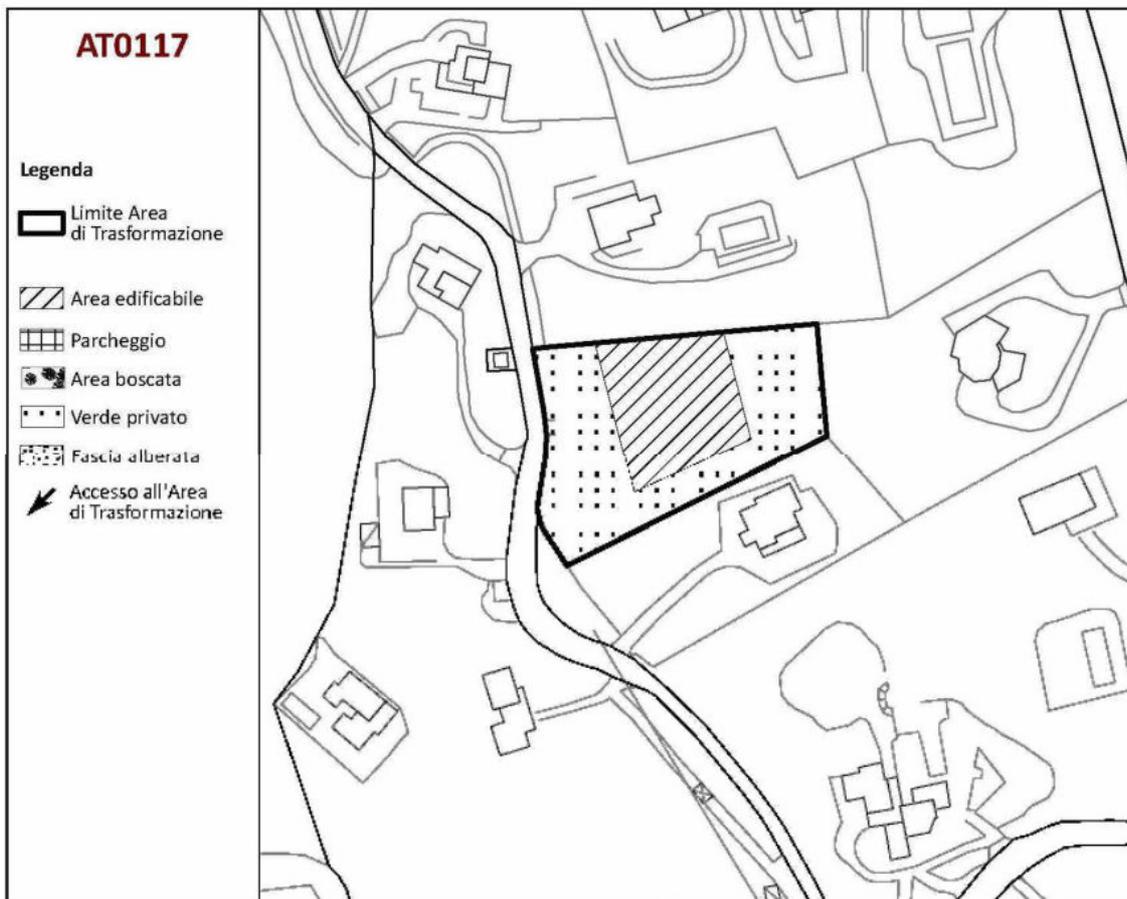


### 13. quinquies Area di Trasformazione AT0117 Sant'Agata 3

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

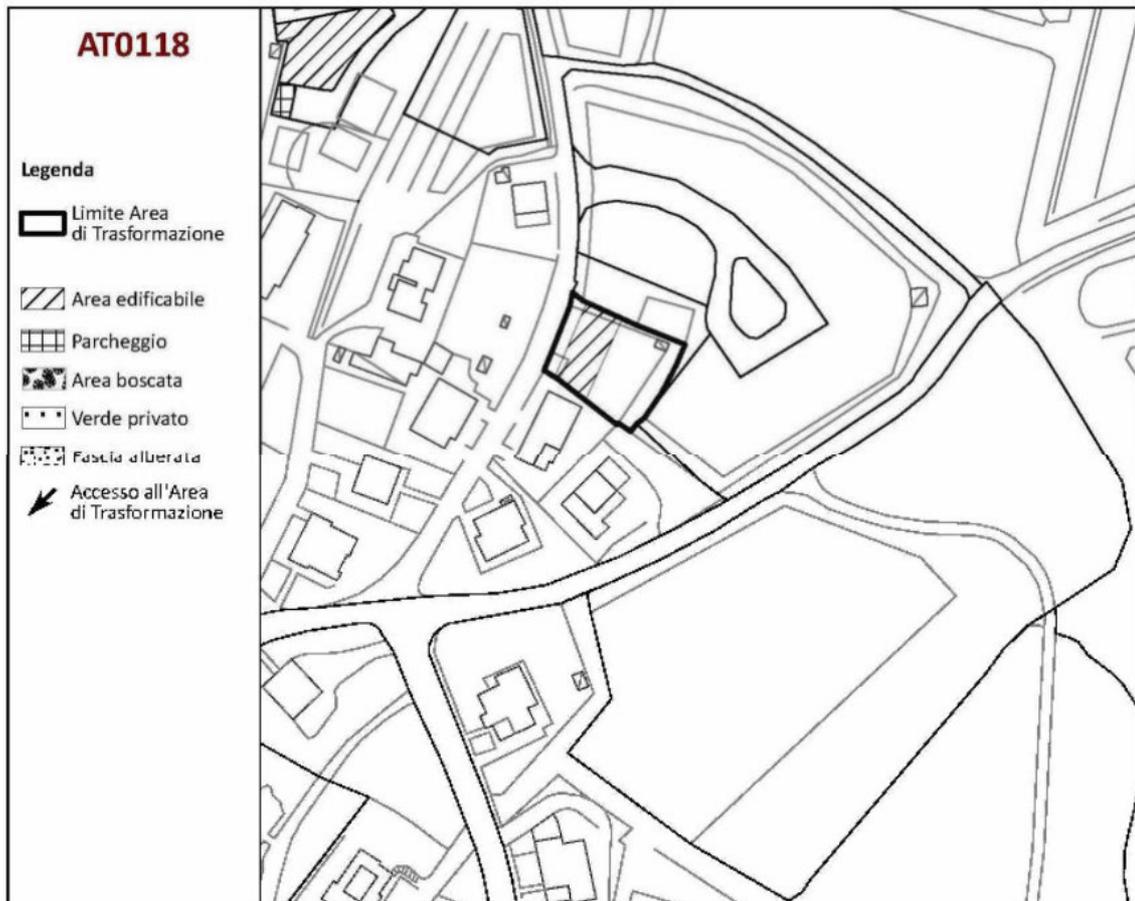


**13. sexies Area di Trasformazione AT0118 Casa Balle**

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire



**14. Area di Trasformazione ATPA01 Lottizzazione Sant'Agata 3 (Comp. C10)**

- L'area di trasformazione corrisponde alla zona di espansione C.10 prevista dal Piano Regolatore Generale che risulta confermata dal presente Regolamento Urbanistico. L'intervento prevede la realizzazione di 7 lotti per edifici quadri-familiari per un totale di 8.400 mc di volume massimo edificabile così come originariamente previsto dal Prg.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie lotti max. 15.770 mq.
- Superficie utile lorda realizzabile max.: 2.710 mq
- Volume max. realizzabile secondo parametri Prg: 8.400 mc.
- Numero massimo appartamenti: 28
- Altezza max: 2 piani
- Parcheggi Pubblici: min. 420 mq. (almeno 25 posti auto)
- Verde Pubblico: min. 5.250 mq.
- L'intervento dovrà prevedere una pista pedonale e ciclabile da realizzare a carico dei lottizzanti.
- Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dagli artt. 30, 31 e 32 del Titolo V "norme generali per la promozione della qualità energetica ambientale" delle presenti norme.
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

*15. comma stralciato*

**16. Area di Trasformazione in itinere ATPA03 Lottizzazione Casa Balle (lotti 3-8-9 ex comparto C13)**

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore, approvato con D.C.C. del 30.06.2007 n.21

**17. Area di Trasformazione in itinere ATPA04 Lottizzazione Fonte Vecchia**

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore approvato con D.C.C. del 10.09.2009 n.32

**18. Area di Trasformazione in itinere ATPA05 Lottizzazione Vignale (lotti 1-3-4 comparto C2 C3b)**

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore approvato con D.C.C. del 28.10.2009 n.38

**19. Area di Trasformazione in itinere ATPA06 ex Comparto C15**

- L'area è sottoposta a Piano Attuativo in vigore, approvato con D.C.C. del 10.09.2009 n.31

**20. Area di Trasformazione in itinere ATPA07 PdR Fattoria Occhini**

- L'area è sottoposta a Piano di Recupero in vigore approvato con D.C.C. del 10.09.2009 n.33

**21. Area di Trasformazione in itinere ATPA08 PdR Parco degli ulivi**

- L'area è sottoposta a Piano di Recupero in vigore approvato con D.C.C. del 24.08.2010 n.24

## Art. 100 - Interventi per l'UTOE 3

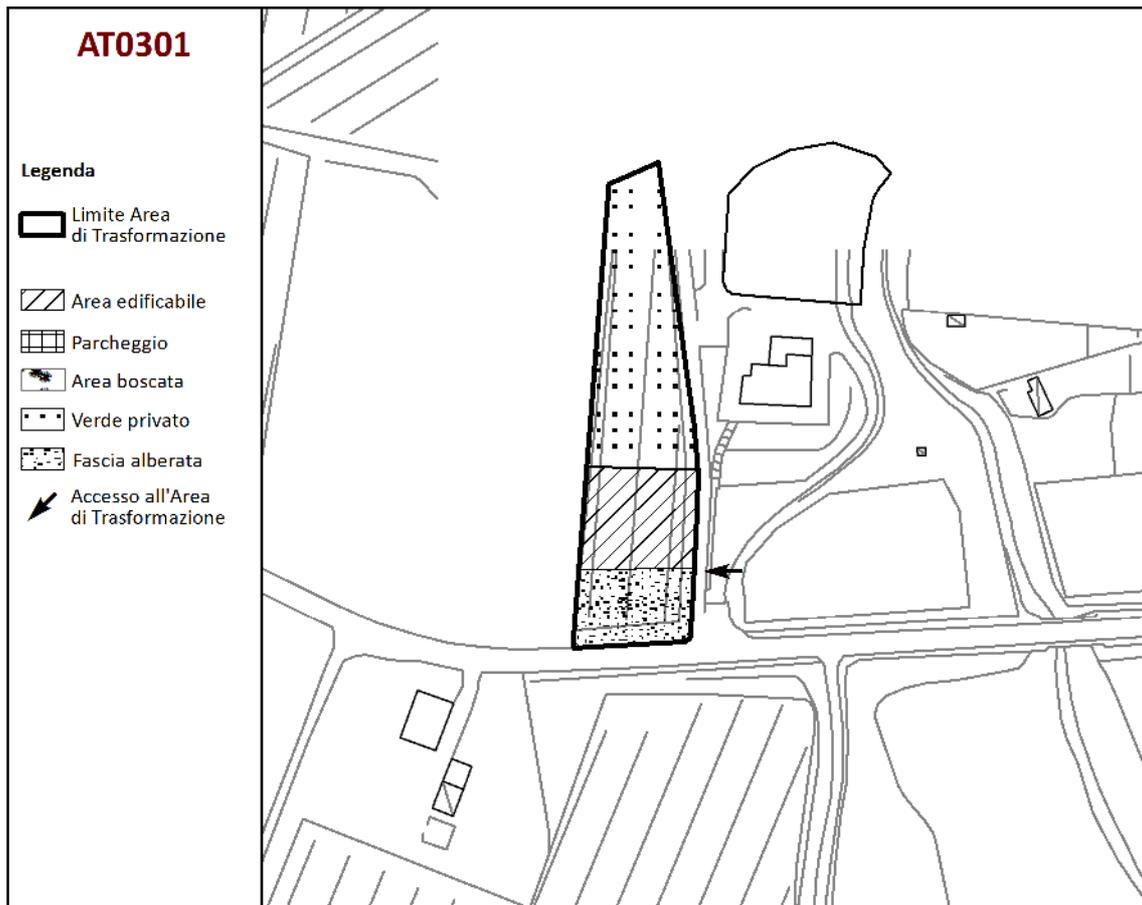
## 1. Area di Trasformazione AT0301 Romitorio 1

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità abitativa unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda residenziale max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un'area alberata così come indicato nello schema grafico.

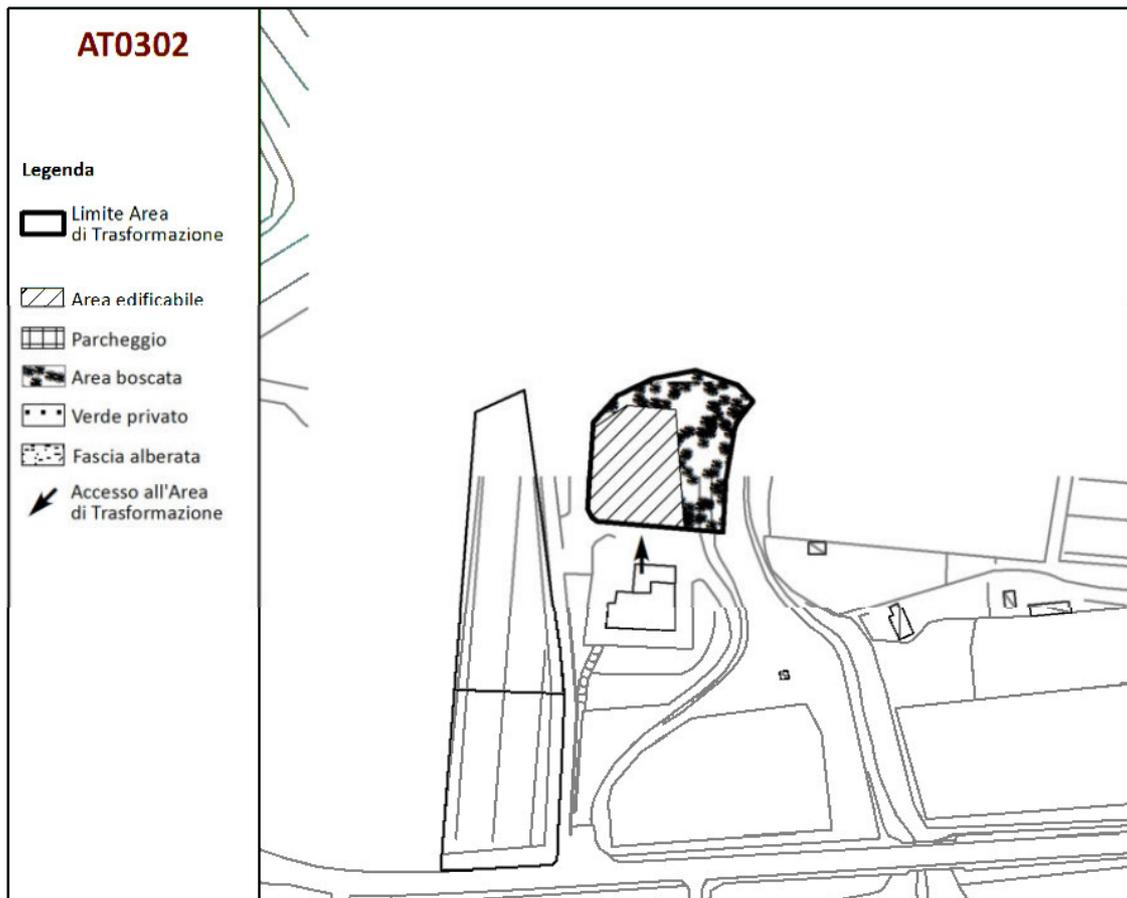


## 2. Area di Trasformazione AT0302 Romitorio 2

- L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità abitativa unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda residenziale max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
- Dovrà essere mantenuta l'area boscata esistente indicata nello schema grafico.



### TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE

#### Art. 101 - Il Sistema della Mobilità

1. Il sistema della mobilità è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la **rete principale urbana**, con **esclusione della viabilità locale** di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:  
 M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (B - Strade extraurbane principali)  
 M2: strade di collegamento (C- Strade extraurbane secondarie)  
 M3: strade di penetrazione (E - Strade urbane di quartiere)
3. Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito a ciascun sottosistema in relazione alla classificazione funzionale delle Strade così come prevista dal Codice della Strada.

#### Art. 102 - Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (B - Strade extraurbane principali)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M1 corrispondono alle infrastrutture definite nel codice della Strada come *Strade extraurbane principali* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
  - strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile;
  - ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra;
  - le strade, inoltre, dovranno essere prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati;
  - dovranno essere contraddistinte da segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; dovranno essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
2. Sulle strade appartenenti al sottosistema M1 sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - a - movimenti di autoveicoli privati;
  - b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
  - p - movimento e sosta di pedoni.
3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 105.

#### Art. 103 - Sottosistema M2: strade di collegamento (C- Strade extraurbane secondarie)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M2 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strade extraurbane secondarie* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
  - strade ad unica carreggiata;
  - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
  - con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - a - movimenti di autoveicoli privati;
  - b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
  - p - movimento e sosta di pedoni.
3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 - purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui al Titolo IV. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 105.

**Art. 104 - Sottosistema M3: strade di penetrazione (C- Strade extraurbane secondarie)**

1. Le strade appartenenti al sottosistema M3 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strade extraurbane secondarie* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
  - strade ad unica carreggiata;
  - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
  - con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
  - a - movimenti di autoveicoli privati;
  - b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
  - p - movimento e sosta di pedoni.
3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M3 - purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui al Titolo IV. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 105.

**Art. 105 - Impianti di distribuzione carburanti**

1. Nei **nuovi impianti** di distribuzione carburanti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
2. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra; per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani; l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 7,00 ml. (misurata all'estradosso).
3. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno:
  - essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;
  - avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una Superficie Utile Lorda (Sul) complessiva massima di 500 mq.;
4. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto di quanto precisato al precedente art. 190.

**Art. 106 - Impianti pubblicitari**

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, l'installazione degli impianti pubblicitari è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3 e 4.
2. Non è consentita l'installazione di impianti pubblicitari nelle strade individuate come di interesse paesistico o viabilità storica.
3. E' inoltre vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); in prossimità di tali beni l'eventuale collocazione di mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.
4. E' sempre vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni di tipo luminoso nelle aree individuate come beni paesaggistici di cui alla Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); l'eventuale collocazione di altri mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

## **TITOLO XIV - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE**

### **CAPO I - CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO**

#### **Art. 107 - Censimento**

1. Al Regolamento Urbanistico è allegato il “Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano” derivante dal rilievo effettuato in sede di stesura del piano. Il censimento si limita all’analisi delle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.
2. Il riferimento è costituito dall’elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali:
  - gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
  - gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
  - gli edifici di culto;
  - gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell’insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

### **CAPO II - INTERVENTI NECESSARI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO**

#### **Art. 108 - Programma e tipologia degli interventi**

1. Il programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente Regolamento Urbanistico individua quale strategia di intervento fondamentale per il contesto del territorio comunale di Castiglion Fibocchi la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli “spazi urbani comuni” in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere ‘puntuali’, che l’Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori di Castiglion Fibocchi.
2. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.
3. Gli interventi di carattere ‘puntuale’ necessari per l’implementazione dell’accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di Castiglion Fibocchi sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:
  - a. introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d’ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
  - b. individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
  - c. rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
  - d. adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

#### **Art. 109 - Interventi del programma**

1. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l’estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l’identità dei luoghi e di

maggior interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

#### **TITOLO XV - BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO**

##### Art. 110 - Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale: tali aree, qualora non già di proprietà pubblica, sono sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

#### **TITOLO XVI - NORME FINALI E TRANSITORIE**

##### Art. 111 - Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e tenendo conto degli interventi realizzati precedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico.
2. Nell'allegato C4C alle presenti norme tali valori sono riassunti per destinazione d'uso e suddivisi per U.T.O.E.
3. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi citati, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; il monitoraggio dovrà interessare altresì la realizzazione di nuovi posti letto turistico ricettivi, ai fini della verifica del parametro massimo definito dal Piano Strutturale. Dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi. Alla scadenza del **quinquennio** il rapporto conclusivo sarà parte integrante della revisione del Regolamento Urbanistico.

##### Art. 112 - Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Entro dodici mesi dall'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del Regolamento Urbanistico.

##### Art. 113 - Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Regolamento Urbanistico, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.

#### **TITOLO XVII - SALVAGUARDIE**

##### Art. 114 - Norme transitorie

1. Ai sensi dell'art.103 della L.R 65/14, dalla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute.
2. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della L.R. 65/14.
3. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del Regolamento Urbanistico.
4. Tra la data di adozione e la data di approvazione del Regolamento Urbanistico, possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della L.R. 65/14
5. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa non contrasti con le norme del Regolamento Urbanistico.
6. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del Piano Strutturale e quella di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione.
7. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le

quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal Regolamento Urbanistico.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 89 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 114 articoli.