COMUNE DI CASCIANA TERME

(Provincia di PISA)

P.R.G.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

testo definitivo integrato a seguito del provvedimento di cui alla Deliberazione C.C. n. 13 del 26 marzo 2009 pubblicato sul BURT n. 20 del 20 maggio 2009

Progetto urbanistico

– Adozione Del. C.C. N° 31 del 8-5-2007

A cura del Dott. Arch. Giuliano Colombini

Progetto urbanistico

controdeduzione, modifica

- **Approvazione Del. C.C. N° 46 del 27 sett. 2008 –**
- **e C.C. n. 13 del 26 marzo 2009 -**

A cura del Dott. Arch. Franco Panicucci

Marzo 2009

Sindaco	Prof. Francesco Biasci
Assessore Urbanistica	Prof. Francesco Biasci

Gruppo di lavoro

Progetto urbanistico - Adozione	Dott. Arch. Giuliano Colombini
Progetto urbanistico controdeduzioni - Approvazione	Dott. Arch. Franco Panicucci
Consulenti Geologi	D.ssa Francesca Franchi
Consulente Verifiche Idrauliche	
Consulente Agronomo	Dott. Guido Franchi

Direttore Generale	D.ssa Rita Ciardelli –
Responsabile Settore 1	Geom. Angiolo Vanni
Resp. U.O. Urbanistica	Geom. Angiolo Vanni
Resp. U.O. Lavori Pubblici	Geom. Fabrizio Falchi
Resp. U.O. Attività Produttive	Rag. Antonella Maserti
Collaboratore	D.ssa Michela Vivaldi
Collaboratore	Geom. Bischelli David
Collaboratore	Geom. Giubbolini Francesco

- INDICE -

Gruppo di lavoro

TITOLO 1 – Disposizioni generali

Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico

Art. 2 Elaborati costitutivi

Art. 3 Validità del regolamento urbanistico e previsioni ai sensi della L.R. n. 01/2005

Art. 4 Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 5 Caratteristiche dei piani attuativi

Art. 6 Condizioni per l'attuabilità degli interventi

Art. 7 Piani attuativi adottati o approvati e piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione

Art. 8 Poteri di deroga

Art. 9 Salvaguardie e norme transitorie

TITOLO 2 – Uso e trasformazione fisica del territorio

Capo I – Disciplina del sub-sistema agricolo - Gli elementi per l'uso e la tutela

Art. 10 La classificazione del territorio agricolo

Art. 11 Zone agricole di interesse ambientale prevalente "E1"

Art. 12 Zone agricole di interesse naturalistico ambientale esclusive "E2"

Art. 13 Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"

Art. 14 Zone agricole speciali "Orti periurbani"

Art. 15 Zone agricole del sistema fluviale a prescrizione specifica "E5"

Capo II – Disciplina del sub-sistema agricolo – Gli elementi per la conservazione e la trasformabilità

Art. 16 Le utilizzazioni compatibili del patrimonio edilizio rurale esistente

Art. 17 La variazione di destinazione d'uso

Art. 18 Disposizioni per la salvaguardia delle zone agricole e degli edifici rurali

Art. 19 Gli interventi compatibili con il patrimonio edilizio rurale

Art. 20 Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura

Art. 21 Nuova edificazione di annessi rustici

Art. 22 Manufatti per attività agricole legate al tempo libero in zone "E1" e E2 e orti periurbani in zone "E4"

Art. 23 Manufatti precari

Art. 24 Serre

Art. 25 Piscine

Art. 26 Campi da gioco

Capo III – Specifiche per le invarianti strutturali di tutela

Art. 27 Edifici per il culto, ville ed immobili di particolare valore

Art. 28 Edifici, annessi e manufatti, presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti

Art. 29 Giardini, parchi delle ville ed ambiti ambientali invarianti

Art. 30 Percorsi e viabilità di interesse storico e paesistico

Art. 31 Fossi canali e specchi d'acqua

Art. 32 Parchi ambientali e sub-urbani

Art. 33 Parchi sportivi

TITOLO 3 – Uso e trasformazione delle risorse insediative e produttive

Capo I – Definizioni e parametri

Art. 34 Elementi e parametri edilizi

Art. 35 Elementi e parametri urbanistici

Art. 36 Elementi architettonici e di arredo

Art. 37 Parametri e standard urbanistici

Art. 38 Disposizioni per gli insediamenti commerciali

Art. 39 Parcheggi privati

Art. 40 Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione.

Art. 41 Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per la trasformazione

Art. 42 Destinazioni d'uso e cambio di destinazione

Capo II – La disciplina del subsistema insediativo

Art. 43 La classificazione degli insediamenti

Art. 44 L'ambito dell'edificato storico

Art. 45 L'ambito dell'edificato di recente formazione

Art. 46 L'ambito dell'edificato previsto dal Regolamento Urbanistico

Art. 47 Aree soggette a Piano di Recupero

Art. 48 Verde privato

Capo III – La disciplina del subsistema produttivo ed impianti di interesse generale – zone omogenee D e F

Art. 49 La classificazione degli insediamenti produttivi

Art. 50 Aree produttive in saturazione, "D1"

Art. 51 Aree produttive previste dal R.U., "D2".

Art. 52 Aree per attrezzature e servizi "F" a supporto dell'insediamento produttivo e residenziale

Art. 53 Individuazione dei comparti D1","D2" ,"F"

Art. 54 Deroghe sull'altezza massima

Capo IV – I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Art. 55 La classificazione dei servizi e delle attrezzature

Art. 56 Zone adibite ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo

Art. 57 Zone adibite ad attività private di interesse collettivo

Art. 58 Zone adibite a verde pubblico e verde sportivo

Art. 59 Norme speciali per le UTOE

Art. 60 Sorgente San Leopoldo (invariante strutturale art. 6 comma 9 delle N.T.A. del P.S.)

Art. 61 Nuova viabilità

TITOLO 4 – Disposizioni particolari

Capo I – Aree a vincolo speciale

Art. 62 Fasce di rispetto stradale

Art. 63 Aree di rispetto cimiteriale

Art. 64 Fasce di rispetto ai depuratori

Art. 65 Distanze dagli elettrodotti

TITOLO 5 – Disposizioni particolari relative alle energie rinnovabili e bioarchitettura.

Art. 66 Energie rinnovabili e bioarchitettura.

Art. 67 Aree soggette a piano di settore

TITOLO 6 – Prescrizioni di carattere geologico

Capo I – Attitudine alla trasformazione dei suoli

Art. 68 Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio

a) Riduzione del rischio idraulico

b) Impermeabilizzazioni e fognature

c) Reticolo idrografico minore

d) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua

e) Realizzazione di locali interrati

f) Viabilità

g) Scarichi e smaltimenti del terreno

Art. 69 Salvaguardie dell'assetto idrogeologico del territorio

a) Scarichi e smaltimenti del terreno

b) Pozzi

Art. 70 Salvaguardie dell'assetto geomorfologico del territorio

a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti

b) Modellamenti morfologici

c) Norma siti estrattivi

d) Realizzazione di laghetti per accumulo d'acqua

e) Metodi di coltivazione del suolo

f) Scarichi e smaltimenti nel terreno

g) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale

h) Viabilità

i) Aree destinate a casse di laminazione

Capo II – Fattibilità degli interventi

Art. 71 Fattibilità delle trasformazioni.

Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Classe 2 – Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Classe 3 – Fattibilità condizionata

Classe 4 – Fattibilità limitata

Art. 72 Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane.

Art. 73 Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole.

TITOLO 1 – Disposizioni generali

Art. 1 **Contenuti del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento urbanistico ai sensi della L.R. n. 1/2005 art 55, attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°29 del 26.04.2004, individua le disposizioni a cui attenersi per la gestione del patrimonio edilizio esistente, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ed ogni altra alterazione allo stato fisico del territorio comunale.
2. La disciplina del R.U. nel rispetto degli indirizzi e dei contenuti del P.S. di cui all' art. 53 della L.R. n. 1/2005, contiene e specifica gli aspetti sulla tutela e la valorizzazione dei beni ambientali, naturali e culturali in rapporto alle specifiche normative.
3. Il presente regolamento è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005

Art. 2 **Elaborati costitutivi**

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico si compongono di tre parti

PRIMA PARTE

- Relazione generale
- Tav. n° 1 "Carta dei vincoli sovraordinati",casse di espansione, cave e concessioni idrotermali scala 1: 10.000*
- Tav. n° 2 " Sistema territoriale di collina -La disciplina del Sub sistema agricolo" scala 1:10.000*
- Quadro conoscitivo aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto (vedi tavole esistenti nel P.S.)

SECONDA PARTE

- Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
- Tav n° 3-4-5-6 scala 1 : 2.000
- Perimetrazione dei centri abitati che comprende le aree edificate e i lotti interclusi, le aree di espansione e l'edificazione di completamento

- Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela degli edifici e dei manufatti di valore storico ed artistico.
- Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard.
- Ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- Interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi (di cui al Capo IV, *sezione I* della L.R. n. 1/2005)

TERZA PARTE

- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede norma degli interventi significativi urbanistici ed edilizi
- Allegato "A"- Regesto degli edifici elencati, ai sensi della ex L.R. n. 59/1980, e del D.Lgs. n. 42/2004 con l'attribuzione delle categorie di intervento individuate dal presente R.U.
- Allegato 1- Schede Norma
- Tav. n° G1, G2, G3, G4 "Carte della fattibilità "
- Allegato 3- Valutazione degli effetti ambientali (art. 62 L.R. n. 1/2005)

Completano il quadro conoscitivo:

a) Aggiornamento delle basi cartografiche
b) Rilievo delle nuove edificazioni Individuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie in atto, conformi allo strumento urbanistico previgente.
c) Individuazione delle emergenze di interesse architettonico-culturale ed ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 della ex L.R. n. 59/1980 e della ex L.R. n. 10/1979
d) Censimento dei servizi e delle attrezzature pubbliche

Art. 3 **Validità del Regolamento Urbanistico e previsioni ai sensi della L.R. n. 1/2005**

1. Il regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato. È comunque previsto in base all'art. 55 comma 7 della L.R. n. 1/2005 che alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune rediga una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. Ai sensi della **L.R. n. 1/2005** le previsioni relative a:

a) alle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2.04.1968, n. 1444
b) alle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005
c) alle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati,

decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento urbanistico se non ne siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

3. Le previsioni di cui al comma 4 dell'art 55 della L.R. n. 1/2005, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

4. Per i piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui all'art 55 comma 5 della L.R. n. 1/2005, si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

5. Le previsioni di cui al comma 2 possono essere riconfermate, dopo la decadenza succitata, nel rispetto dei parametri generali del piano strutturale.

6. Varianti al regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché non in contrasto con il Piano Strutturale.

7. Istanze di nuova o di modifiche della classificazione degli edifici o delle discipline specifiche di fabbricati sotto tutela e/o agricoli, sono ammesse, sulla base di richieste dei privati proprietari che documentino in modo particolareggiato i caratteri dell'edificio, valutata-di norma- in due provvedimenti annuali del Responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio , sentito il comitato tecnico.

Modifiche alla classificazione o alle discipline di cui sopra, e che riguardano:

- variazioni della sagoma, del volume e delle superfici utili (su e snr) dei fabbricati principali (esclusi eventuali accorpamenti di annessi),
- cambi di destinazione d'uso di fabbricati principali ad altra funzione principale anche senza aumenti di unità immobiliari,
- cambi di destinazione d'uso di fabbricati secondari (capannoni, box, annessi, capanne, ricoveri tettoie ecc.) da annesso a funzioni principali, anche se in accorpamento agli edifici principali,

e risultanti differenti dalle previsioni già determinate dal R.U. (N.T.A. e schedatura) comportano, secondo i casi che ricorrono, variante urbanistica al P.S. e/o al R.U.

Sono fatti salvi i poteri di deroga del Consiglio Comunale di cui al successivo art. 8.

8. Il Responsabile del Settore con proprio provvedimento, sentito il comitato tecnico potrà definire la procedura, gli elaborati e i contenuti della domanda di riclassificazione.

⇧

Art. 4 **Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico**

1. Le previsioni del presente Regolamento urbanistico si attuano:

a) Mediante strumenti urbanistici attuativi così come definiti dall'art.. 65 della L.R. n. 1/2005;
b) I programmi di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. che prevedano la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a mc. 900 sono attuabili mediante l'approvazione di piano attuativo.
c) Mediante piani attuativi particolari (lottizzazioni) così come definiti dall'art.. 70 della L.R. n. 1/2005
d) Mediante piani attuativi particolari (P.E.E.P.) così come definiti dall'art.. 71 della L.R. n. 1/2005

e) Mediante piani attuativi particolari (P.I.P.)così come definiti dall'art.. 72 della L.R. n. 1/2005
f) Mediante piani attuativi particolari (P. di R.) così come definiti dall'art. 73 della L.R. n. 1/2005
g) Mediante programmi complessi di riqualificazione insediativa così come definiti dall'art.. 74 della L.R. n. 1/2005
h) Mediante intervento diretto tramite:

- attività edilizia libera;
- permesso di costruire;
- permesso di costruire convenzionato;
- denuncia di inizio dell'attività;
- accertamento di conformità in sanatoria;
- atti deliberativi esecutivi della pubblica amministrazione.

⇧

Art. 5 **Caratteristiche dei piani attuativi**

1. I piani attuativi particolari (P.di L., PEEP, PIP, P.di R. etc.) sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005.

2. Lo strumento urbanistico “Piano attuativo particolare” in generale potrà essere di iniziativa pubblica o privata ed è obbligatorio dove individuato nel Regolamento Urbanistico.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani è di importanza strategica per l’assetto e la pianificazione del territorio è definita dalle schede norma relative ai singoli comparti contenute nell'Allegato 1 delle presenti norme. I contenuti e le indicazioni delle schede per la formazione dei piani attuativi sono da ritenersi vincolanti, relativamente ai dati volumetrici e alle destinazioni d’uso. Le superfici indicate nell’ambito di ciascuna scheda sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica “C.T.R.” in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo con il rilievo topografico fermi restando i parametri edificatori previsti (volumi, superficie coperta, altezza, superficie lorda utile per le quantità massime previste nell’allegato ed in ogni caso gli standards urbanistici minimi di cui allo stesso allegato).

4. Gli elaborati dei diversi piani attuativi particolari sono quelli specificati nel vigente regolamento urbanistico.

5. Per le zone soggette a piano di recupero per le quali il Regolamento Urbanistico non ha definito una scheda individuale, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di ambito assegnatogli .

6. Qualora siano proposte varianti ai piani attuativi particolari individuati nel R.U. gli stessi possono essere adottati ed approvati contestualmente alle relative varianti al regolamento urbanistico medesimo.

⇧

Art. 6 **Condizioni per l' attuabilità degli interventi**

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento ***(vedi "Titolo 5" delle presenti norme).***

2. I piani attuativi particolari devono essere corredati e contenere quanto previsto dall'art 67 della L.R. n. 1/2005 e precisamente:

- I progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria:
- L'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- La determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- L'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- L'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- Il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. n.1/2005;
- La specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- Ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Il piano attuativo è inoltre corredato:

- dal quadro conoscitivo di riferimento;
- dalla normativa tecnica di attuazione;
- dalla relazione illustrativa;
- da una relazione di fattibilità;
- dallo schema di convenzione;
- dalla descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
- dalla descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- dalla descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
- dalla descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui;
- dall'acquisizione in via preventiva di tutti i pareri,nulla-osta o comunque denominati di enti e gestori dei servizi a rete;
- dallo studio sugli effetti ambientali VEA, in relazione agli interventi da realizzare con piano attuativo;
- dalla Valutazione Integrata (quando necessaria);
- dalla renderizzazione.

3. Le nuove edificazioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione o all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione; tali opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri esclusivamente quando riguardano interventi di urbanizzazione primaria di comprovata necessità che portino beneficio alla collettività. Lo scomputo, se ammesso, dovrà essere valutato caso per caso e avvenire con provvedimento del Responsabile del settore tecnico e sentita la Giunta Comunale che ha il compito di riconoscere nell'intervento la necessità pubblica. In caso contrario, il richiedente dovrà provvedere all'esecuzione delle opere a proprie spese.

4. Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da realizzare da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
- presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

5. Sul patrimonio edilizio storico esistente di tutto il territorio comunale, si applica il rapporto percentuale di 1/12 anziché di 1/8 per la verifica del rapporto areo-illuminante dei locali che modificano e che prevedono aumenti di superficie superiori al 10% della superficie originaria.

6. Tutte le tabelle di cui alle presenti norme e suoi allegati, riportano superfici di aree che sono state estrapolate dalla cartografia in scala e con ausilio di supporti informatizzati, ebbene, si precisa che ai fini di un qualsiasi calcolo urbanistico, per l'applicazione dei parametri e degli indici di piano, è presa a riferimento la superficie territoriale che risultante dalla sovrapposizione della zonizzazione di R.U. con il rilievo strumentale eseguito in loco. Inoltre:
il calcolo per la determinazione delle superfici quali incrementi delle attività artigianali si effettua sulla superficie territoriale (st) comprensiva delle fasce di aree a verde e parcheggio da cedere al comune.

7. Gli interventi di nuova edificazione nelle zone di tipo: B4, C1, C2, nei Piani Attuativi di Recupero, così come nelle sostituzioni edilizie e a qualsiasi funzione: abitativa, artigianale, turistica, commerciale, agricola ecc., dovranno prevedere l'istallazione di cisterne interrate per il recupero delle acque piovane, con apposito impianto per l'irrigazione dei prati , dei giardini.

⇧

Art.7 **Piani attuativi adottati od approvati e piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione**

1. Gli interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi già adottati od approvati e ai piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione di cui alla ex L.R. n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo.

2. Eventuali varianti potranno adeguarsi alle nuove destinazioni di R.U. fermo restando comunque il rispetto dei medesimi parametri urbanistici previgenti, nonché dei tempi di realizzazione previsti in convenzione o atto d'obbligo e l'adeguamento agli standard urbanistici di cui al D.M.1444/1968. Qualora le previsioni di R.U. modifichino l'assetto progettuale delle aree interessate da piani attuativi previgenti all'adozione del presente R.U., gli stessi, con accordo da parte dei soggetti attuatori, dovranno essere adeguati di conseguenza con successiva variante al piano attuativo.

3. I piani attuativi nuovi o in variante agli esistenti approvati e/o in corso d'attuazione, potranno chiedere locali esclusivamente interrati o seminterrati di supporto alle attività turistico-ricettive alberghiere o extra alberghiere, per sale comuni, sale convegni, spazi per attività sportive e ricreative e per il benessere del corpo e della salute (centro benessere). Detti locali potranno essere ammessi in un unico corpo e in ragione massima del 35% della SUL complessiva degli edifici oggetto di piano attuativo e a gestione unitaria.

⇧

Art.8 **Poteri di deroga**

1. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, ai sensi dall'art 54 della L.R. n. 1/2005 , può esercitare poteri di deroga al regolamento urbanistico esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

- per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

⇧

Art. 9 **Salvaguardie e norme transitorie**

1. Il presente regolamento urbanistico sostituisce integralmente gli strumenti urbanistici vigenti. Gli interventi del presente Regolamento Urbanistico che sono stati individuati nell'allegato "A" "**Elenco delle previsioni urbanistiche scaturenti dalle osservazioni per le quali necessita di una seconda Pubblicazione"** e riportati nelle tavole delle individuazioni cartografiche delle osservazioni di cui alla tav.A, - tav.B, - tav.C e tav.D, sono soggetti a ripubblicazione e pertanto non attuabili fino al completamento dell'iter procedurale conseguente la ripubblicazione e efficacia dell'atto a norma di legge.

2. E' sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico e con qualsiasi strumento della pianificazione territoriale o atto di governo del territorio, adottati, ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005 e succ. mod.ni.

3. Nei casi di cui al comma 1 è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio dell'attività per le quali, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.

4. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 sopra detti opera fino alla efficacia del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dalla data del relativo provvedimento di adozione.

TITOLO 2 – Uso e trasformazione fisica del territorio

Capo I – *Disciplina del sub-sistema agricolo - Gli elementi per l'uso e la tutela*

Art. 10 **La classificazione del territorio agricolo**

1. Il Regolamento Urbanistico individua e classifica il territorio agricolo comunale suddiviso in:

a) Zone agricole di interesse ambientale prevalente"E1"
b) Zone agricole di interesse naturalistico ambientale esclusive "E2"
c) Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"
d) Zone agricole speciali "orti periurbani" "E4"
e) Attività agricole sistema fluviale a prescrizione specifica E5"

Art. 11 **Zone agricole di interesse ambientale prevalente "E1"**

1. Le zone agricole a carattere prevalente "E1", individuate nelle cartografie di R.U., comprendono le aree agricole del territorio comunale destinate alla produzione agricola prive di una significativa connotazione storica, culturale o ambientale.

2. All'interno delle aree in oggetto sono ammesse le seguenti attività e interventi:

a) gli interventi e gli usi consentiti dalle disposizioni regionali e provinciali vigenti in materia nonché quelli previsti nell'allegato 2 delle presenti norme; è ammessa altresì l'attività agrituristica di cui alla L.R. n.30/2003; L.R. n.27/2004; L.R. n.1/2005; regolamenti attuativi e s.m.i., e l'attività ricettiva extra alberghiera di cui alla L.R. n. 42/2000 e s.m.i. C.a.v. e affittacamere in immobili che siano civili abitazioni e a gestione unitaria;
b) L'attività zootecnica è ammessa limitatamente a quella di carattere familiare secondo i parametri e le definizioni allegate alle norme del P.T.C. (art.62 lett. e), eccettuata l'attività di allevamento di equini, per la quale non è prevista nessuna restrizione;
c) Gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo alla nuova edificazione solo quando non sussistono alternative e concorrendo, anche in questo caso, alla riqualificazione degli

assetti territoriali esistenti. Sugli immobili assoggettati ad elenco prevale la disciplina specificata dall'Allegato n. 2a delle presenti norme**.** Sugli immobili esistenti non in elenco o non schedati, sono ammessi in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento:

- per i fabbricati con caratteristiche e destinazione d'uso di manufatto principale A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, (G solo per i volumi tecnici), (I solo se interrate e interne al fabbricato), (M con attività edificatoria aggiuntiva di un solo posto auto interrato per ogni unità immobiliare a funzione principale esistente), N, Tr10; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione ad altre funzioni e aumenti di unità abitative;
- per i fabbricati con caratteristiche e destinazioni d'uso di manufatto pertinenziale, di annesso, box, capannone, rudere, ecc. A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, F, N, Tr8, Tr9; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione d'uso verso funzioni principali e aumenti di volumi e di superfici.

d) E' ammessa la demolizione e ricostruzione di annessi (costruiti dopo il 1942) nel resede di pertinenza, oppure nel contesto aziendale nei soli casi di interventi di piani attuativi, programmi di miglioramento agricolo ambientale o interventi di complessi unitari.

e) È ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo e di annessi rustici, funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura , di manufatti per attività agricole legate al tempo libero, di manufatti precari di corredo alle attività, di serre a copertura stagionale e altri di cui al successivo art. 22

f) È fatto d'obbligo ai proprietari il mantenimento ed il ripristino della viabilità vicinale, poderale e del reticolo idrografico minore, salvo le modifiche necessarie per migliorare e razionalizzare accessi e colture, nel rispetto degli assetti ambientali. E' vietata l'asfaltatura delle strade vicinali , poderali e dei percorsi minori.

3. All'interno delle aree in oggetto non sono ammesse le seguenti attività e interventi:

a) altra nuova edificazione diversa da quella stabilita al punto 2 che precede;

b) le colture floro vivaistiche e le serre, ad eccezione di quelle stagionali, smontabili che potranno essere realizzate nel rispetto di quanto disposto all'art. 24 delle presenti norme;

c) le attività zootecniche eccettuato quanto stabilito dalla lettera d) del comma 9. del presente articolo;

d) l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R. n.39/2000;
e) l'allevamento di bestiame, il pascolo, l'attività faunistica, l'itticoltura;
f) la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica su paletti in legno o ferro senza cordoli, o staccionate lignee, di altezza non superiore a m.1,80;
g) la costruzione di piscine e di recinzioni, anche quelle del tipo a rete metallica anzi dette, nel caso che l'intervento ricada in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 4a e 4b;
h) la costruzione di qualsiasi opera o manufatto edilizio nel caso di interventi in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 3b, 4a e 4b quando non soddisfano le prescrizioni del Titolo 6 "Prescrizioni di carattere geologico" delle presenti norme;
i) l'attività di agricampeggio fino a quando la strumentazione urbanistica, ai sensi dell'art. 197 della L.R. 1/05, non sarà dotata di apposita individuazione.

⇧

Art. 12 **Zone agricole di interesse naturalistico ambientale esclusive "E2"**

1. Le zone agricole di interesse naturalistico ambientale a carattere esclusivo "E2", individuate nelle cartografie di R.U., comprendono prevalentemente le aree collinari e di crinale del territorio comunale, che , insieme all'elemento boschivo, facenti parte del sistema storico ed ambientale delle colline di raccordo tra la Valdera e le aree boscate, rappresentano e costituiscono , nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio mirabile fra natura dei luoghi e opera dell'uomo, arricchita dalla presenza di edifici e manufatti di notevole interesse storico-artistico. Le zone agricole esclusive "E2" sono caratterizzate da coltivazioni agrarie, in special modo seminativi, alberature sparse e vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua vigneti e uliveti. Si tratta di una zona antropizzata dove si praticano forme di agricoltura diversificate. L'insediamento di questo sistema è caratterizzato da case sparse di tipo rurale e fattorie.

2. Sono altresì comprese all'interno di detta zona le aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s. m. i ..

3. Sono parte integrante del disegno del paesaggio e sottoposte a tutela le sistemazioni agrarie storiche costituite da: ciglionamenti , terrazzamenti, muri a secco, opere di raccolta e di

convogliamento delle acque superficiali, vie rurali e percorsi minori organici alle suddette sistemazioni.

4. E' prescritta l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni e di mantenimento e valorizzazione dei ciglionamenti e delle altre opere sopraccitate, al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione, di dissesto e di degrado ambientale.

5. Nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità, delle suddette opere, ove non sia possibile ripristinare l'assetto agrario storico, ogni trasformazione è subordinata a progetti sottoposti ad autorizzazione comunale, che prevedano la eliminazione delle condizioni di degrado. Detti progetti corredati da adeguata documentazione fotografica e relazione geologica-geotecnica, dovranno privilegiare l'utilizzo di tecnologie e di materiali ecocompatibili , comprovare la necessità dell'intervento e dimostrarne la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato e l'assetto idraulico.

6. E' fatto d'obbligo dei proprietari il mantenimento ed il ripristino della viabilità vicinale, poderale e del reticolo idrografico minore, salvo le modifiche necessarie per migliorare e razionalizzare accessi e colture, nel rispetto degli assetti ambientali. E' vietata l'asfaltatura e la pavimentazione delle strade vicinali , poderali e dei percorsi minori.

7. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate è prescritta la conservazione e la manutenzione delle caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni, delle viabilità e dei percorsi.

8. Sono parte integrante del disegno del paesaggio e sottoposte a tutela con la prescrizione di conservazione e mantenimento delle essenze arboree autoctone e congrue con la tradizione storica del paesaggio agrario delle colline pisane, che hanno carattere segnaletico e di riferimento sia per situazioni ambientali che per situazioni antropizzate, legate anche al singolo manufatto se di interesse storico-architettonico od ambientale. Sono altresì comprese le alberature stradali sia pubbliche che private che segnano gli ingressi agli insediamenti del sistema collinare. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fito-sanitari, o di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere

ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte.

Indirizzi per le aree boscate:

a) Controllo del ceduo e in generale delle attività forestali al fine di evitare dissesti idrogeologici e di aumentare la capacità drenante del soprassuolo;
b) Promozione di incentivi per la trasformazione naturalistica di boschi degradati o abbandonati ed il ripristino dei sentieri;
c) Utilizzo degli incentivi legislativi per la realizzazione di nuovi impianti a bosco;
d) Prevedere spazi destinati alla fruizione pubblica, dotati di attrezzature a carattere didattico ed informativo;
e) Individuare percorsi e provvederne all'opportuna segnalazione;
f) Attrezzare punti di sosta con panchine e staccionate lignee di protezione ove necessarie.

9. All'interno delle aree in oggetto sono ammesse le seguenti attività e interventi:

a) riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; la nuova edificazione è ammessa solo quando non sussistano alternative, ed anche in questo caso, è fatto obbligo perseguire l'obiettivo della riqualificazione degli assetti territoriali esistenti. Sugli immobili assoggettati ad elenco prevale la disciplina specificata dall'Allegato n. 2a delle presenti norme. Sugli immobili esistenti non in elenco o non schedati, sono ammessi in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento:
   - per i fabbricati con caratteristiche e destinazione d'uso di manufatto principale A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3 , (G solo per i volumi tecnici), (I solo se interrate e interne al fabbricato), (M con attività edificatoria aggiuntiva di un solo posto auto interrato per ogni unità immobiliare a funzione principale esistente), N, Tr10; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione ad altre funzioni e aumenti di unità abitative;
   - per i fabbricati con caratteristiche e destinazioni d'uso di manufatto pertinenziale, di annesso, box, capannone, rudere, ecc. A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, F, N, Tr8, Tr9; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione d'uso verso funzioni principali e aumenti di volumi e di superfici.

b) la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo e di annessi rustici funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di manufatti per attività agricole legate al tempo libero, di manufatti precari di corredo alle attività, di serre a copertura stagionale e altri di cui al successivo art. 22;
c) la demolizione e ricostruzione di annessi (costruiti dopo il 1942) nel resede di pertinenza, o nel contesto aziendale nei soli casi di interventi di piani attuativi, programmi di miglioramento agricolo ambientale o interventi di complessi unitari;
d) agricoltura con tecniche di coltivazione tradizionali e che comunque non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi;
e) Coltivazioni biologiche;
f) Pascolo con sole recinzioni leggere;
g) Allevamenti di animali da cortile nella misura strettamente necessaria al fabbisogno alimentare dei rispettivi nuclei familiari e l'attività zootecnica limitatamente a quella di carattere familiare secondo i parametri e le definizioni allegate alle norme del PTC (art. 62 lett. e);
h) La pesca e l'itti-coltura non intensiva esercitata in forme tradizionali, l'apicoltura, l'attività cinofila, l'allevamento di ovi-caprini e l'allevamento di animali minori, ivi compresa la possibilità di costruire i relativi annessi rustici nel rispetto della L.R. 1/2005 e successive modifiche, integrazioni e regolamenti;
i) conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse;
j) agrituristica di cui alla L.R. n.30/2003, L.R. n.27/2004, L.R. n.1/2005, regolamenti attuativi e s.m.i.;
k) turistico ricettiva extra alberghiera di cui alla L.R. n. 42/2000 e s.m.i., C.a.v. e affittacamere in immobili che siano civili abitazioni e a gestione unitaria.

10. All'interno delle aree in oggetto non sono ammesse le seguenti attività e interventi:
a) altra nuova edificazione diversa da quella stabilita al punto 2 che precede;
b) le colture floro vivaistiche e le serre, ad eccezione di quelle stagionali, smontabili che potranno essere realizzate nel rispetto di quanto disposto all' art. 24 delle presenti norme;
c) le attività zootecniche in stabulazione chiusa (in stalle) ma solo quanto stabilito dalla lettera f) del comma 9 del presente articolo;
d) l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000;

e) la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica su paletti in legno o ferro senza cordoli, o staccionate lignee, di altezza non superiore a m.1,80;
f) la costruzione di piscine e di recinzioni, anche quelle del tipo a rete metallica anzi dette, nel caso che l'intervento ricada in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 4a e 4b;
g) qualsiasi opera o manufatto edilizio nel caso di interventi in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 3b, 4a e 4b quando non soddisfano le prescrizioni del Titolo 6 "Prescrizioni di carattere geologico" delle presenti norme;
h) l'attività di agricampeggio fino a quando la strumentazione urbanistica, ai sensi dell'art. 197 della L.R. 1/05, non sarà dotata di apposita individuazione.

11. In località Ceppato, nel sub sistema agricolo di interesse naturalistico ambientale esclusivo "zona agricola E2", ricade un'attività culturale – religiosa, senza scopi di lucro, presente sul territorio da molto tempo per la quale, nella considerazione che il P.S. non ha trattato questo stato di fatto, si ritiene necessario disciplinare tale attività con una zonizzazione di tipo a "Servizi" , a livello di sub sistema e non di u.t.o.e. .
Quanto agli interventi previsti , oltre alle opere ammissibili dalla normativa riferita ai singoli edifici esistenti, possono realizzarsi: sistemazioni esterne al giardino; un locale interrato o seminterrato per l'attività in essere per una superficie calpestabile massima di mq. 150 con soprastante piccolo volume fuori terra, in unico corpo di fabbrica, della superficie massima di mq. 40 e con destinazione esclusiva per servizi igienici di altezza interna non superiore a m. 2,50. Gli interventi potranno essere attuati con progetto unitario Permesso di costruire) nel quale siano ricomprese tutte le funzioni esistenti in loco e quelle di nuova attuazione.

12. Per le aree, ad oggi classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della prov. di Pisa, di Interesse Ambientale (ex zone b-c-d della Del. C. R. n. 230/96 "Aree Protette") come riprodotte nelle tavole di R.U. valgono le disposizioni comunali con riferimento alle zone E2 e all'articolato normativo del PTC di riferimento.

13. Per l'area denominata "zona archeologica" in località Parlascio, gli interventi ammissibili sono gli stessi previsti per la zona E2 con l'obbligo di far seguire le eventuali e significative operazioni di scavo da competente esperto in materia.

⇧

Art. 13 **Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"**

1. Le zone agricole ordinarie "E3", individuate nelle cartografie di R.U., comprendono le aree agricole interne alle UTOE e quindi connotate da una forte fragilità ambientale vista la presenza significativa di territorio antropizzato.

2. L'utilizzo di dette aree deve essere teso al recupero ed alla riqualificazione finalizzata alla costruzione di presidi ambientali funzionali al sistema insediativo.

3. Le azioni di recupero e riqualificazione riguardano fondamentalmente:

a) il ripristino e la manutenzione dell'assetto idraulico dei suoli, il recupero dei segni poderali, dei fossi di scolo dei limiti naturali e degli eventuali manufatti esistenti conformi alle vigenti normative urbanistiche;
b) il recupero e la manutenzione degli impianti arborei;
c) la bonifica di eventuali discariche abusive.

4. All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

a) Orticoltura;
b) Giardinaggio con la possibilità di introdurre eventuali arredi da giardino ,fontane-vasche ornamentali etc.;
c) Agricoltura;
d) Creazione di impianti di essenze arboree congrue alla sistemazione agricola della collina;
e) Dette aree possono concorrere alla formazione di P.A.P.M.A.A. senza essere edificate.

5. All'interno di dette aree non sono ammesse le seguenti attività:

a) in nessun caso la nuova edificazione, ad eccezione di ampliamenti delle attività agricole, e di trasformazione dei prodotti agricoli, anche attraverso la costruzione di nuovi manufatti. Tale eccezione vale per le aziende esistenti all'entrata in vigore del R.U.. In questo caso l'area agricola E3 rientra nel contesto delle aree ai fini della formazione dei P.A.P.M.A.A. e gli ampliamenti o l' eventuali nuove realizzazioni, funzionali all'attività agricola esistente nell'azienda ed interne alla zona E3, saranno valutati e approvati attraverso il P.A.P.M.A.A ; non è ammesso l'allevamento di bestiame, il pascolo, l'attività faunistica, l'itticoltura;

b) l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000;
c) la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica su paletti in legno o ferro senza cordoli, o staccionate lignee, di altezza non superiore a m. 1,80;
d) la costruzione di piscine e di recinzioni, anche quelle del tipo a rete metallica anzi dette, nel caso che l'intervento ricada in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 4a e 4b;
e) è vietata qualsiasi opera o manufatto edilizio nel caso di interventi in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 3b, 4a e 4b quando non soddisfano le prescrizioni del Titolo 6 "Prescrizioni di carattere geologico" delle presenti norme.

6. Sugli immobili assoggettati ad elenco prevale la disciplina specificata dall'Allegato n. 2a delle presenti norme. Sugli immobili esistenti non in elenco o non schedati, sono ammessi in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento:

- per i fabbricati con caratteristiche e destinazione d'uso di manufatto principale A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3 , (G solo per i volumi tecnici), (I solo se interrate e interne al fabbricato), (M con attività edificatoria aggiuntiva di un solo posto auto interrato per ogni unità immobiliare a funzione principale esistente), N, Tr10; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione ad altre funzioni e aumenti di unità abitative;
- per i fabbricati con caratteristiche e destinazioni d'uso di manufatto pertinenziale, di annesso, box, capannone, rudere, ecc. A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, F, N, Tr8, Tr9; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione d'uso verso funzioni principali e aumenti di volumi e di superfici.

⇧

Art. 14 **Zone agricole speciali "Orti periurbani" "E4"**

1. Sono le aree inedificate, contigue agli insediamenti edilizi individuate e perimetrate nell'UTOE n° 1 Capoluogo negli elaborati di R.U, dove è consentita la sola pratica dell'orticoltura e del giardinaggio.

2. L'esercizio di tali attività è subordinata a:

a) il ripristino e la manutenzione dell'assetto idraulico dei suoli, il recupero dei segni poderali, dei fossi di scolo dei limiti naturali e degli eventuali manufatti esistenti conformi alle vigenti normative urbanistiche;
b) il recupero e la manutenzione degli impianti arborei;
c) la bonifica delle eventuali discariche abusive;
d) la suddivisione in lotti di superficie minima di 100 mq. da recingere eventualmente solo con essenze vegetali e rete metallica su paletti in ferro o legno, senza cordoli e di altezza non superiore a m. 1.80;
e) la realizzazione della viabilità poderale e vicinale non asfaltata, di percorsi pedonali e ciclabili interni all' UTOE accessibili dalla via pubblica, e la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali.

3. È ammessa all'interno della delimitazione individuata nell'apposito elaborato di R.U. l'edificazione di piccoli manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli, nel rispetto dei contenuti attuativi dell'art. 22 lett. b delle presenti norme, e di un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde.

4. È ammessa la manutenzione, il recupero e la riqualificazione dei manufatti esistenti, conformi alle vigenti normative urbanistiche.

5. È ammessa la realizzazione di serre con copertura stagionale e dei ricoveri di cui al successivo art. 22 lett. c;

6. Non è ammessa l'installazione permanente nell'area scoperta di contenitori di qualsiasi tipo e natura.

7. Non è ammessa la realizzazione di piscine;

8. Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di: quelle da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica su paletti in legno o ferro e senza cordoli, o staccionate lignee, di altezza non superiore a m. 1,80.

9. E' vietata la costruzione di recinzioni, anche quelle del tipo a rete metallica anzi dette, nel caso che l'intervento ricada in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 4a e 4b;

10. È vietata qualsiasi opera o manufatto edilizio nel caso di interventi in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 3b, 4a e 4b quando non soddisfano le prescrizioni del Titolo 6 "Prescrizioni di carattere geologico" delle presenti norme.

11. Sugli immobili assoggettati ad elenco prevale la disciplina specificata dall'Allegato n. 2a delle presenti norme. Sugli immobili esistenti non in elenco o non schedati, sono ammessi in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento:

- per i fabbricati con caratteristiche e destinazione di manufatto principale A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3 , (G solo per i volumi tecnici), (I solo se interrate e interne al fabbricato), (M con attività edificatoria aggiuntiva di un solo posto auto interrato per ogni unità immobiliare a funzione principale esistente), M1 (esclusivamente come ampliamento dell'abitazione principale o nel resede di pertinenza) N, Tr10; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione ad altre funzioni e aumenti di unità abitative;
- per i fabbricati con caratteristiche e destinazioni d'uso di manufatto pertinenziale, di annesso, box, capannone, rudere, ecc. A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, F, N, Tr8, Tr9; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione d'uso verso funzioni principali e aumenti di volumi e di superfici.

12. L'Amministrazione comunale si fa carico della redazione del Regolamento degli orti urbani che dovrà contenere i criteri e le procedure per l'edificazione dei ricoveri di cui all'art. 22 lett. b) e c) delle presenti norme.

⇧

Art. 15 **Zone agricole del sistema fluviale a prescrizione specifica "E5"**

La salvaguardia e gli interventi ammessi

1. La disciplina della zona agricola del subsistema fluviale, la cui perimetrazione è individuata negli elaborati. di R.U. si sovrappone a quella delle zone agricole, le prescrizioni contenute nel presente articolo prevalgono su quelle relative ad ogni singola zona. Per le aree comprese entro il perimetro del subsistema fluviale, ma facenti parte di Utoe specifiche del subsistema insediativo, produttivo, si deve far riferimento alla disciplina specifica di cui al presente regolamento.

2. In particolare sono prescritti:

- Mantenimento delle colture tradizionali e la valorizzazione degli elementi peculiari del paesaggio quali: l'argini, la viabilità, le alberature, e le coltivazioni;
- eventuali modifiche agli assetti morfologici del terreno dovranno essere approvati dall'amministrazione comunale, attraverso la presentazione di uno studio di fattibilità ambientale.

3. Sugli immobili assoggettati ad elenco prevale la disciplina specificata dall'Allegato n. 2a delle presenti norme. Sugli immobili esistenti non in elenco o non schedati, sono ammessi in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento:

- per i fabbricati con caratteristiche e destinazione d'uso di manufatto principale A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, (G solo per i volumi tecnici), (I solo se interrate e interne al fabbricato), (M1 nel solo resede di pertinenza, di un solo posto auto per ogni unità abitativa esistente), N, Tr10; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione ad altre funzioni e aumenti di unità abitative;
- per i fabbricati con caratteristiche e destinazioni d'uso di manufatto pertinenziale, di annesso, box, capannone, rudere, ecc. A, A1, B, C, D1, D1b, D2, D3, F, N, Tr8, Tr9; non sono ammessi inoltre cambi di destinazione d'uso verso funzioni principali e aumenti di volumi e di superfici.

4. Sono fatti salvi i P.A.P.M.A.A. presentati ed istruiti favorevolmente alla data di adozione del presente regolamento

5. Sono ammesse tutte le opere della P.A, tese alla messa in sicurezza dell'assetto idraulico e della formazione di percorsi naturalistici e turistici opportunamente attrezzati.

6. All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività e interventi:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- agricoltura;
- creazione di impianti di essenze arboree congrue la sistemazione agricola della pianura;
- manufatti precari di cui al successivo art. 23;

7. All'interno di dette aree non sono ammesse le seguenti attività e interventi:

- la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle da realizzarsi con essenze vegetali e rete metallica su paletti in legno o ferro e senza cordoli, o staccionate lignee, di altezza non superiore a m. 1,80;
- la costruzione di piscine e di recinzioni, anche quelle del tipo a rete metallica anzi dette, nel caso che l'intervento ricada in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 4a e 4b;
- qualsiasi opera o manufatto edilizio nel caso di interventi in zone a Classe di pericolosità idraulica elevata 3b, 4a e 4b quando non soddisfano le prescrizioni del Titolo 6 “Prescrizioni di carattere geologico” delle presenti norme;
- l’attività zootecnica, l’itticoltura e le attività connesse;
- le colture floro-vivaistiche, le serre, e la costruzione di manufatti precari;
- opere di trattamento del suolo che alterino la permeabilità, ivi compresa l’asfaltatura e la pavimentazione delle strade vicinali, poderali e dei percorsi minori;

8. In località Fraschetta vista la presenza e permanenza da tempo di alcune attività di vecchio impianto per le quali, nella considerazione che il P.S. non ha trattato questo stato di fatto, si ritiene necessario disciplinare tali attività con una zonizzazione di tipo artigianale commerciale con forti limitazioni normative, a livello di sub sistema e non di u.t.o.e.
Quanto agli interventi previsti , oltre alle opere ammissibili dalla normativa riferita ai singoli edifici esistenti, è consentito esclusivamente per le attività in essere e non per nuovi impianti, (esclusi subentri) la costruzione in unico corpo o adeguamenti di soli servizi igienici esistenti. Sono ammesse inoltre le attività di esposizione all'aperto delle produzioni esistenti, la sistemazione degli spazi esterni per mostre ed esposizioni e depositi di merci o di materiali. Sono fatte salve tutte le disposizioni cautelative previste per le aree ricadenti in zone a pericolosità idraulica 3b, 4a e 4b.(vedi titolo 6, prescrizioni di carattere geologico).

⇧

Capo II – *Disciplina del sub-sistema agricolo – Gli elementi per la conservazione e la trasformabilità*

⇧

Art. 16 **Le utilizzazioni compatibili del patrimonio edilizio rurale esistente**

1. Relativamente agli edifici schedati ed agli altri manufatti edilizi non schedati, esistenti all'interno delle ***zone agricole ambientali prevalenti* "E1"** e nelle ***zone agricole di interesse naturalistico ambientale esclusive* "E2"**, qualora si prospettasse la necessità di attuare interventi di trasformazione diversi da quelli attribuitigli dal R.U., con specifica procedura comunale ricordata all'art. 3, punti 6-7-8 delle presenti norme, potranno essere valutate richieste per l'ammissibilità delle seguenti utilizzazioni:

a) abitazioni rurali;
b) abitazioni ordinarie;
c) abitazioni collettive (conventi e simili, collegi, studentati, ospizi, ricoveri)
d) abitazioni specialistiche;
e) artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
f) artigianato di servizio;
g) attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. n. 42/2000 e s.m.i. e di degustazione/ristoro/prodotti aziendali e locali
h) erogazione diretta di servizi limitata a:
- studi professionali;
- centri di calcolo;

i) strutture culturali, limitate a:
- entri di ricerca;
- musei;
- biblioteche;
- archivi;
- sedi espositive;

l) strutture associative, religiose, culturali e artistiche;
m) strutture ricreative, limitate a:
- locali per attrezzature di servizio per lo sport all'aperto, lo svago e il tempo libero;
- locali per attrezzature di servizio per la rete dei sentieri e ippovia;
- circoli ricreativi;
- e di degustazione/ristoro prodotti aziendali e locali;

2. Relativamente agli edifici schedati ed agli altri manufatti edilizi non schedati esistenti all'interno delle **zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"**, alle **zone agricole speciali "E4",** alle **zone agricole fluviali a prescrizione specifica "E5"**, qualora si prospettasse la necessità di attuare interventi di trasformazione diversi da quelli attribuitigli dal R.U., con specifica procedura comunale ricordata all'art. 3, punti 6-7-8 delle presenti norme, potranno essere valutate richieste per l'ammissibilità delle seguenti funzioni:

a) abitazioni rurali;
b) abitazioni ordinarie;
c) artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
d) attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. n. 42/2000 e s.m.i. e di degustazione/ristoro/prodotti aziendali e locali;
e) strutture ricreative, limitate a:

- locali per attrezzature di servizio per lo sport all'aperto, lo svago e il tempo libero;
- locali per attrezzature di servizio per la rete dei sentieri e ippovia;

3. Sono compatibili le utilizzazioni finalizzate all'esplicazione delle attività disposte dagli art. 13, 14, 15 delle presenti norme, con le limitazioni ivi contenute, e cioè:

a) Orticoltura
b) Giardinaggio con la possibilità di introdurre eventuali arredi da giardino, fontane-vasche ornamentali etc.;
c) Agricoltura;

⇧

Art. 17 **La variazione di destinazione d'uso**

1. Il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati agricoli facenti parte, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 64/95 e s.m.i., di aziende aventi dimensioni superiori a quelle fissate dall' art. 3, comma 2 della L.R. n. 25/97 potrà essere consentito, per ogni azienda agricola, previa approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale.
Per gli immobili frazionati con atto pubblico in data anteriore a quella di adozione del piano strutturale, il cambio di destinazione d'uso è consentito con le modalità previste dalla L.R. n. 1/2005 e s.m.i., facendo riferimento alla nuova azienda agricola formatasi a seguito del frazionamento stesso.

2. Il mutamento dell'uso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola è inoltre subordinato a:

a) La verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 16;
b) La verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio;
c) La verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta;
d) Al rispetto di quanto disposto al Capo I del presente titolo;
e) Al rispetto dei seguenti criteri e parametri, ad eccezione degli immobili nella condizione di cui al secondo capoverso del comma 1:

- **Da "rurale" a "residenziale",** i fabbricati a funzione principale, non autonomamente utilizzati, ubicati nell'area di pertinenza, ivi compresi gli annessi (quest'ultimi se ricoprono caratteristiche strutturali tipiche in muratura o pietra e se costruiti ante 1942) purchè tale funzione sia ammessa dall'apposito regesto "allegato 2a";

  le unità immobiliari non potranno avere dimensioni inferiori a mq. 90 di superficie utile di calpestio e per un massimo riconvertibile desunto delle specifiche schede norma, (all. 2a); non sono ammesse recinzioni ne fisiche ne arboree che costituiscano suddivisione del resede originario. E' indispensabile la disponibilità di servizi e delle infrastrutture per garantire la sostenibilità degli interventi;
- A non avanzare nei confronti dell'A.C. richiesta alcuna di opere di urbanizzazione, di servizi ed infrastrutture in genere;
- A porre in essere eventuali ed ulteriori prescrizioni richieste dall'A.C.
- **Da "rurale" ad attività "turistico-ricettive"** (turismo verde e culturale) extra alberghiera di cui alla L.R. n. 42/2000 e s.m.i., C.a.v. e affittacamere in immobili che siano abitazioni e a gestione unitaria; per gli altri fabbricati rurali riconosciuti, con i procedimenti di cui al comma 2, non più necessari alla conduzione dell'azienda agricola, e nel presupposto che non sia possibile attuare iniziative agrituristiche.

  Il dimensionamento per tale cambio d'uso è stabilito in mq. 50 di superficie di calpestio, per ogni posto letto compreso servizi.
- **Da "rurale" ad "altre utilizzazioni"** diverse da quelle di cui sopra, con le modalità di cui all'art. 16 che precede, previa accurata valutazione dell'impatto ambientale e territoriale delle stesse, in relazione anche alla effettiva disponibilità di servizi e delle infrastrutture, preventivamente monitorata.

Art. 18 **Disposizioni per la salvaguardia delle zone agricole e degli edifici rurali**

1. Qualsiasi intervento di trasformazione o recupero di edifici o manufatti rurali antecedenti al 1942, deve essere accompagnato da una relazione accurata sullo stato dei luoghi comprensiva dei rilievi metrici dei manufatti, delle sistemazioni a verde e degli spazi scoperti di pertinenza. La relazione dovrà inoltre documentare gli usi e le funzioni del fabbricato relativamente almeno all'ultimo periodo di attività agricola, e dell'eventuale unità superiore di appartenenza facendo riferimento a documentazioni storiche.
La relazione dovrà fornire elementi per la valutazione delle superfetazioni e di eventuali ed intervenute aggiunte o demolizioni rispetto all'organicità dell'ultima configurazione.

2. L'elaborazione del progetto dovrà in particolare:

a) Prevedere il mantenimento, per quanto possibile e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale, ed alla conservazione di tutti i dispositivi esterni quali l'aia, gli stradelli, il pozzo, le fontane ed il forno;
b) Prevedere il mantenimento e la conservazione architettonica-tipologica e di tutti gli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, gli archi, le volte, le logge, le eventuali torri colombaie;
c) Escludere, innovazioni tipologiche in alterazione della forma delle finestre e della pendenza della copertura;
d) Limitare e quando possibile evitare nella riorganizzazione degli interni, la formazione di corridoi e disimpegni;
e) Provvedere al mantenimento ed alla conservazione delle strutture lignee dei solai e delle coperture, mantenendole a vista, e disponendo le eventuali tramezzature sui fili o sull'asse delle travature principali e secondarie;
f) Provvedere al mantenimento ed alla conservazione di solai realizzati con longarine e volticciole di mattoni in foglio, che devono rimanere in vista;
g) Non praticare alterazioni delle aperture esistenti ad eccezione di:
    1) Riaperture di luci esistenti e congruenti con l'assetto dell'edificio
    2) Nuove aperture per i servizi igienici o funzionali a riorganizzazioni interne, ma nella coerenza dei prospetti architettonici;
h) Provvedere al mantenimento ed alla conservazione dei grigliati (mandolate) dei fienili, anche nel caso della loro trasformazione abitativa;

i) Provvedere al mantenimento ed alla conservazione dei comignoli dei focolari e del forno;
j) Provvedere all'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali, quali il legno, la pietra ed il laterizio; quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, l'impiego di altri materiali deve essere escluso dalla vista con opportune protezioni e rivestimenti;
k) Utilizzare per gli intonaci malte a base di calce;
l) Evitare intonacature parziali e la messa in vista di piattabande in pietra o in mattoni, dei cantonali o di frammenti lapidei;
m) Utilizzare per le tinteggiature esterne il latte di calce additivato con pigmenti naturali, per ottenere le varie colorazioni che dovranno comunque essere quelle della locale tradizione;
n) Utilizzare infissi e serramenti in legno nelle forme e nei colori della tradizione locale. E' comunque ammesso compatibilmente con le caratteristiche degli edifici l'utilizzo di infissi in ferro.

3. E' ammessa lungo la viabilità comunale e provinciale ed in luoghi orograficamente e geologicamente compatibili la sistemazione a spazio di sosta pubblici dimensionati secondo le necessità individuate dall'amministrazione.

4. E' vietata la realizzazione di nuove recinzioni a seguito frazionamenti di complessi edilizi organici.

5. Per le zone E1, ed E2, la realizzazione di nuove recinzioni ad edifici è ammessa con essenze arbustive locali, rete metallica e materiali lignei; eccezionalmente l'impiego di muratura tradizionale (pietra, mattoni faccia vista ed intonaco) è consentito limitatamente ai fronti stradali delle aree di pertinenza degli edifici. E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento di situazioni morfologiche naturali e non artefatte e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali tradizionali di cui sopra.

6. La porzione in muratura delle recinzioni non può superare ml. 1,00 di altezza, mentre l'altezza massima complessiva delle recinzioni medesime, fatta eccezione per quelle verdi, non deve superare 1,80 m.

7. Per le zone E1 ed E2 è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, la realizzazione di arredi da giardino, gazebo, pergolati e attrezzature per il gioco ed il tempo libero funzionali all'attività in uso (residenza, ricettivo, ecc.). Al fine del corretto inserimento ambientale le attrezzature per il gioco di cui sopra (piscine, bocce, campi da tennis e strutture similari per tipologia e dimensione (es. campo da calcetto) dovranno essere prive di copertura ed essere realizzate con materiali e colori tradizionali, tali da consentire un corretto inserimento ambientale. È inoltre consentito istallare dei piccoli box completamente in legno di dimensioni lorde di mq. 9,0 esclusivamente nei resede non inferiori a 600 mq. dei fabbricati residenziali in zona agricola E1 e E2;

8. In tutte le zone agricole è vietato il deposito all'aperto dei materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione etc. Sono consentiti deposti di materiali da reimpiegarsi nei cantieri edili nell'ambito della validità del titolo abilitativo a costruire (DIA-Permesso a costruire etc.)

⇧

Art. 19 **Gli interventi compatibili con il patrimonio edilizio rurale**

1. Fatto salvo il rispetto della prevalente disciplina disposta dall'*Allegato n. 2a* alle presenti norme, e gli elementi di salvaguardia di cui al presente articolo, in relazione agli art. 40 e 41 delle presenti norme, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente localizzati in zone E1 ed E2 le seguenti categorie d'intervento oltre a quelle previste dagli articoli 11 e 12 delle presenti norme , in parte riprodotte:

2. **Edifici che mantengono la destinazione d'uso agricola**

Agli imprenditori agricoli a titolo principale (IAP) regolarmente iscritti sono consentite:

a) **A,A1,B,C,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L** (con l'esclusione dei balconi),**M,N, Tr8,Tr9,Tr10**, che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola;
b) trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di cui agli articoli 11 e 12;
c) Sono inoltre ammessi per le residenze rurali ampliamenti, "una tantum", fino ad un massimo di 100 mc, e per gli annessi di aziende agricole ampliamenti del 10% del

volume esistente fino ad un massimo di 300 mc, purché nel rispetto dei valori architettonici, formali ed ambientali e senza aumento delle unità abitative.

d) Sono consentiti invece, previa approvazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale che, in taluni casi, può costituire piano attuativo e variante contestuale al R.U. e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al P.T.C.:

- interventi di Ristrutturazione urbanistica;
- Ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui alla lettera c);

e) Per gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti dai commi precedenti l' altezza massima non può superare l'altezza dell'edificio soggetto ad ampliamento, la distanza minima dai confini e dalle strade deve essere ml. 5,00 e ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti.

3. **Edifici che non mantengono la destinazione d'uso agricola**

Sono ammesse, sugli edifici con destinazione d'uso abitativo non funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura (no IAP) anche se azienda agricola iscritta, localizzati in zona agricola "E1" e "E2", in relazione agli artt. 40 e 41, fatto salvo quanto riportato nell'allegato **2** e **2a** le categorie d'intervento previste dallo stesso allegato e dagli articoli 11 e 12 delle presenti norme. Sono vincolanti le limitazioni degli incrementi del n° delle unità abitative così come determinate e quantificate dal regesto degli immobili (all. 2a) che considera tali incrementi riferiti all'intera unità edilizia (fabbricato) e non alla singola unità abitativa. Sono ammessi per gli edifici a destinazione d'uso abitativo non agricolo, se riportato nell'allegato **2** e nell'allegato **2a**, ampliamenti "una tantum" di superficie complessiva anche in connessione di una eventuale demolizione e ricostruzione, sulla base dei seguenti parametri:

a) Per unità immobiliari sino a 50 mq di superficie di calpestio, ampliamenti di superficie di calpestio nella misura del 50% in aggregazione all'unità principale e senza creare nuove unità immobiliari abitative;

b) Per unità immobiliari comprese tra 50 mq e 100 mq di superficie di calpestio, ampliamenti di superficie di calpestio nella misura del 40% in aggregazione all'unità principale e senza creare nuove unità abitative;

c) Per unità immobiliari comprese tra 100 mq e 200 mq di superficie di calpestio, ampliamenti di superficie di calpestio nella misura del 30% in aggregazione all'unità principale;

d) Per unità immobiliari comprese tra 200 mq e 400 mq di superficie di calpestio, ampliamenti di superficie di calpestio nella misura del 20% in aggregazione all'unità principale
e) Per unità immobiliari oltre i 400 mq di superficie di calpestio, ampliamenti di superficie di calpestio nella misura del 10% in aggregazione all'unità principale
f) Altezza massima fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio soggetto ad ampliamento, ml. 5,00 di distanza dai confini e dalle strade e ml. 10,00 di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti.
g) Per gli annessi ed i manufatti a destinazione non agricola esistenti e conformi alle vigenti normative urbanistiche, fatto salvo quanto riportato nell'allegato **2** e nell'allegato **2a,** sono ammesse in relazione agli artt. 40 e 41, le categorie di intervento previste dagli articoli 11 e 12 delle presenti norme con precisazione che l'intervento F, da intendersi nel quadro di una riqualificazione pertinenziale è concesso con la possibilità di demolire e ricostruire i volumi in diversa posizione all'interno del resede o in accorpamento organico tra loro o all'edificio principale. Nel recupero o nell'eventuale ricostruzione dovranno essere salvaguardati, qualora siano presenti, i valori architettonici, tipologici e formali.

⇧

Art. 20 **Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura**

1. L'edificazione di nuove abitazioni rurali è ammessa esclusivamente all'interno delle ***zone agricole ambientali prevalenti*** **"E1" e** ***zone d'interesse agricolo ambientale esclusive*** **"E2".** Per il computo delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione, la consistenza dell'azienda può fare riferimento anche ai fondi ricadenti nelle zone **"E3","E5".**

2. Le nuove costruzioni rurali dovranno collocarsi compatibilmente in prossimità o a contatto di corpi edilizi già esistenti allo scopo di instaurare un rapporto di tipo organico con il sito.

3. Per ciò che attiene l'edificazione delle nuove abitazioni rurali dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tipologico-costruttive e dimensionali:

a) L'edificio dovrà avere caratteristiche tipo-morfologiche, e rapporti con gli spazi aperti desunti dalla tradizione locale;

b) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base (aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta intergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna);

c) La Superficie Utile calpestabile per abitazione rurale non dovrà superare i 110 mq ; gli eventuali annessi di servizio (depositi, serbatoi, volumi tecnici, garage, ecc..) dovranno trovare ubicazione in prossimità dell'abitazione o ad essa integrata;

d) L'altezza massima consentita, non potrà essere più di due piani fuori terra, con altezze d'interpiano massimo 3.10 ml; la copertura dovrà essere del tipo a gronda costante, siano le falde a capanna o a padiglione, l'inclinazione non dovrà superare il 32% ed il manto in laterizio dovrà essere montato utilizzando esclusivamente coppi e embrici toscani. Nel caso vi sia la volontà da parte della proprietà di orientarsi verso una ricerca formale per innovazioni architettoniche anche con l'uso di materiali innovativi ciò è possibile a condizioni che l'opera comunque si sviluppi e trovi, anche se in termini espressivi di riferimento intuitivo valori dell'architettura rurale attraverso collegamenti alla matrice agricola sia in alcuni valori formali sia in espressioni cromatiche dei materiali.

e) E' ammessa la possibilità di realizzare copertura a terrazza per i volumi aggregati al corpo principale, siano essi annessi agricoli, di servizio o scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Sono consentite logge o altane con uno sviluppo lineare inferiore ad un terzo della lunghezza del prospetto. E' vietata invece la realizzazione di terrazze, balconi o qualsivoglia struttura in aggetto;

f) Per quanto concerne materiali e finiture si dovrà fare riferimento alla tradizione rurale del luogo e comunque utilizzare malte di calce aerea per gli intonaci esterni, latte di calce additivato con pigmenti naturali, per ottenere le varie colorazioni che dovranno comunque essere quelle della locale tradizione ad esclusione del bianco per le tinteggiature esterne ed utilizzare infissi e serramenti in legno nelle forme e nei colori della tradizione locale. E' comunque ammesso compatibilmente con le caratteristiche degli edifici l'utilizzo di infissi in ferro, ed in alluminio verniciato esclusivamente con tipologia e caratteristiche tradizionali toscane; e' vietato in ogni caso l'uso dei

prefabbricati siano essi a base di c.l.s. o pannelli metallici per la realizzazione di box e annessi di servizio;

g) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

⇧

Art. 21 **Nuova edificazione di annessi rustici**

1. La nuova edificazione di annessi rurali è ammessa esclusivamente all'interno delle zone agricole ambientali, prevalenti "**E1**", ed esclusive "**E2**" e solamente nelle quantità strettamente commisurate alla dimostrata capacità produttiva dell'azienda, o di più aziende agricole se associate, tenuto conto degli annessi rurali esistenti nell'azienda e/o aziende agricole interessate, in base a programmi di miglioramento agricolo ambientale. Per il computo delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione, la consistenza dell'azienda dovrà rispondere ai minimi requisiti previsti dal PTC.

2. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali, provinciali e comunali.

Per ciò che attiene l'edificazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tipologico-costruttive e dimensionali:

a) L'edificio dovrà avere caratteristiche tipo-morfologiche in rapporto con gli spazi aperti desunti dalla tradizione rurale del luogo;
b) La localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria,dove compatibile, con corpi principali di abitazioni rurali e con manufatti e volumetrie preesistenti;
c) Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie;
d) L'altezza massima, data come somma di altezze utili, non dovrà superare i 3,00 mt. sotto gronda, salvo le diverse altezze autorizzate dal Piano Aziendale conformemente al PTC. Il sottogronda e la copertura dovranno essere del tipo a gronda costante, siano

le falde a capanna o a padiglione, l'inclinazione non dovrà superare il 32%, il manto in laterizio dovrà essere montato utilizzando esclusivamente coppi e embrici, in abbinamento o meno;

4. Previsioni di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

- devono rispettare l'andamento naturale dei terreni, senza produrre sbancamenti e con lievi movimenti di terra onde evitare alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- potranno essere asserviti solo da viabilità esistente o mediante eventuale recupero di tracciati perduti comunque nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali;
- è vietata la realizzazione di nuove strade.
- dovrà essere mantenuto e conservato il reticolo idraulico principale e secondario garantendone la funzionalità
- sarà preservato, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio, segnaletiche, in filari, di confine etc / ogni intervento dovrà essere adeguatamente documentato.

⇧

Art. 22 **Manufatti per attività agricole legate al tempo libero in zone "E1" e E2 e orti periurbani in zone "E4"**

1. Premesso che il territorio cascianese, analogamente a quelli di altri comuni vicini della Valdera e dell'Alta Valdera, non conosce storicamente la presenza di manufatti in legno sparsi sul territorio rurale ma esclusivamente strutture in pietra locale di annesso e ripari anche di una certa dimensione e in alcuni casi con un piano interrato, si propone, di accettare istanze per pratiche edilizie per la realizzazione di manufatti in muratura con le stesse superfici e parametri ammissibili e previste per quelle in legno, previa parere ricognitivo della Regione Toscana.

2. Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita, anche a soggetti non aventi i requisiti di "azienda agricola" , l'installazione di manufatti necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'auto-consumo. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del PS (26/04/2004).

3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) per le zone E_1 e E_2

a) La superficie agricola mantenuta in produzione non sia inferiore a 5000 mq, in un unico corpo, di orto, oliveto, vigneto e frutteto o comunque colture che richiedano mezzi e tempi di lavorazione continuativi non frazionati, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di permesso a costruire. Sono esclusi dal conteggio delle superfici richieste i terreni a seminativo e a bosco.

b) Il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione dell'appezzamento o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);

c) Sul fondo non siano presenti edifici.

d) La realizzazione dei manufatti è subordinata a permesso a costruire.

e) Nella richiesta del permesso l'interessato dovrà dichiarare:

- Le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- Le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 4;
- L'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola esercitata sul fondo.
- L'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo esercizio dell'attività agricola sul fondo.
- Le colture esistenti presenti e quelle previste dal progetto per il raggiungimento dei 5.000 mq coltivati e dal programma degli interventi.

I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) Struttura in legno, di forma rettangolare regolare avente la superficie utile massima di mq 20,00 quando si tratti di terreni ad orto e uliveto e frutteto mentre potranno essere raggiunti i 25 mq quando tali superfici siano adibite a viticoltura.

b) L'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,30 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo.

c) La copertura dovrà avere pendenza massima del 32% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;

d) Il pavimento potrà essere realizzato in terra battuta , in pietra semplicemente appoggiata o in getto di cemento non armato, con marciapiede perimetrale della larghezza massima di ml.0,80;
e) L'essenza del legname e le coloriture da utilizzare devono essere preventivamente concordate con l'uff. Tecnico comunale al fine di una omogeneità architettonica sul territorio.
f) Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici. L'allacciamento alla rete idrica ed elettrica dovrà essere interrato. Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Si suggerisce l'utilizzo di sanitari, w.c. Chimico del tipo da campeggio da scaricare in idonei luoghi.
g) Non sono ammesse altre pavimentazioni esterne.

b) per gli orti periurbani E4

a) Negli orti periurbani con superficie non inferiore a 100 mq, possono essere realizzati annessi con ingombro planimetrico quadrangolare di superficie utile massima pari a mq.10,00- H max. misurata sottogronda ml. 2,30-distanza minima dalle strade comunali-vicinali o poderali ml. 7,50-distanza minima dal confine ml. 5,00, fatta salva la possibilità di costruire sul confine, per interventi congiunti tra i quattro frontisti; in questo ultimo caso è concessa la realizzazione di un servizio igienico a comune di mq. 5,0 massimi.
b) Negli orti periurbani, seppur individuati dal R.U. come zona di tipo E (agricola), per la particolare ubicazione, più propria del sistema insediativo che di quello rurale, è consentita la costruzione degli ammessi anche non in legno; le caratteristiche costruttive di questi debbono essere in struttura in pietra o muratura mista con tamponamento anche in mandorlato o in legno;

c) tettoie e ricoveri nelle zone E_1 e E_2

È consentita l'istallazione di tettoie o ricoveri, completamente in legno, per animali da cortile, a distanza non inferiore di ml 5,00 dal confine di altra proprietà o dalla pubblica via, mentre le strutture di ricovero, completamente in legno, di ovicaprini, cinotecnica ed equidi, purché l'attività non si configuri come allevamento e/o commercializzazione dovranno mantenersi a distanza di m. 10,0 dai confini di altra proprietà o dalla via pubblica e almeno 30 m. dai fabbricati abitativi o di attività lavorative risultanti occupati da persone diverse di chi detiene gli animali; il tutto nel rispetto comunque degli

ordinamenti e regolamenti comunali e di igiene pubblica e regolati da apposito atto d'obbligo che ne disciplina la durata del permesso, il n° di animali ammessi, le caratteristiche dimensionali e costruttive, e la rimozione.

Con atto di assenso dei confinanti, è possibile ulteriormente ridurre o derogare alle distanze dai confini sopra dette.

⇧

Art. 23 **Manufatti precari**

1. La loro realizzazione è ammessa esclusivamente all'interno delle ***zone agricole*** **"E1"- "E2" - "E3" ed "E5"**

2. Tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra,per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio,che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. I predetti manufatti precari,ove non debbano rispondere a funzioni specialistiche innovative,devono essere conformi alle caratteristiche tipologiche,tipiche dell'edificazione di annessi rustici negli ambiti rurali interessati.

3. Nelle zone "E5" tale realizzazione è ammessa esclusivamente se compatibile con la pericolosità idraulica prevista.

⇧

Art. 24 **Serre**

1. La loro realizzazione non deve produrre alterazioni significative sullo stato dei luoghi ed è ammessa all'interno delle zone agricole **"E1"** ed **"E2"**.

2. Relativamente alle caratteristiche tipologiche-costruttive, dovrà essere garantito il requisito della smontabilità; non è ammesso realizzare strutture o impianti infissi stabilmente nel suolo, (es. cordoli, plinti o getti di cemento).

Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce ed è ammesso, per quelle a copertura stagionale, l'utilizzo di reti ombreggianti.

⇧

Art. 25 **Piscine**

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

a) L'opera non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere di sistemazione quali muri a retta, ciglioni, eventuali terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
b) Sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
c) La distanza minima dai fabbricati e dai confini sia di m 3 ;
d) La pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale o con ammattonato in laterizio e avente un bordo piscina pavimentato di larghezza non superiore a m. 2,0 per tre lati e m. 3,50 per un lato;
e) Il vano tecnico, dovrà essere interrato.
f) Nelle zone **"E1"** ed **"E2"** il resede di pertinenza ove viene ubicata la piscina non deve essere inferiore a mq. 2000.

⇧

Art. 26 **Campi da gioco**

Calcio-calcetto

1. La realizzazione di campi da gioco ad uso privato, è ammessa solo a richiesta esclusiva di associazioni sportive ed amatoriali riconosciute e quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

a) l'opera non determini sensibili trasformazioni ambientali e plano altimetriche, non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere di sistemazione quali muri a retta, ciglioni, eventuali terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
b) la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti e compatibile con il contesto ambientale di riferimento.

Calcetto-Tennis-bocce

2. La realizzazione di campi da tennis e bocce ad uso privato, è ammessa sia a richiesta di associazioni sportive ed amatoriali e da privati cittadini, quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

a) l'opera non determini sensibili trasformazioni ambientali e plano altimetriche, non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere di sistemazione quali muri a retta, ciglioni, eventuali terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
b) la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti e compatibile con il contesto ambientale di riferimento.

⇧

Capo III – *Specifiche per le invarianti strutturali di tutela*

⇧

Art. 27 **Edifici per il culto, ville ed immobili di particolare valore**

1. Con riferimento alla Tav. n. 2a degli elaborati di R.U., che individua i beni architettonici rurali, civili e religiosi presenti sul territorio e meritevoli di tutela e all' *allegato 2* delle presenti norme, si elencano i Beni Culturali riconosciuti dal presente piano e recepiti dal PTC della Provincia di Pisa:

-Centro storico di Casciana Terme
-Centro storico di Ceppato
-Centro storico di Collemontanino
-Centro storico di Parlascio
-Centro storico di S. Ermo
-scheda n. 88 dell’utoe, Chiesa di S. Martino a Casciana Terme
-scheda n. 12 dell’utoe, Chiesa di S. Quirico e Giulietta a Parlascio
-scheda n. 10 dell’utoe, Oratorio di S. Francesco a Gello Mattaccino
-scheda n. 110 bis o n. 13 dell’utoe, Chiesa di S. Rocco a Ceppato
-scheda n. 43 Chiesa di Sammuro in località Sammuro
-scheda n. 96 bis Croce di S. Stefano Vivaia in località Poggio di Vivaia
-scheda n. 40 Chiesa Pereta in località Pereta
-scheda n. 70a Chiesino in località Casacce
-scheda n. 116 o n. 6 dell’utoe, Oratorio di Villa Borri in località Fichino
-scheda n. 169 Santuario della Madonna dei Monti in zona colline di S. Ermo
-scheda n. 70 Villa Fattoria in località Casacce
-scheda n. 43a Villa Sammuro Carmassi in località Sammuro
-scheda n. 37 dell’utoe, Villa S. Ermo Ostini a S. Ermo
-scheda n. 117 o n. 3 dell’utoe, Villa borri Motta in località Fichino

-scheda n. 56 Villa Poggi a Collemontanino

-scheda n. 13 Podere Colle Nera in località S. Ermo

-scheda n. 18 Cascina i Porcelli a S. Ermo

-scheda n. 29 Podere di Monti in località Madonna dei Monti

-scheda n. 109 Cascina Rimorti in località Madonna dei Monti

-scheda n. 108 Edificio rurale in località Madonna dei Monti

-scheda n. 97 Podere Le Pergoline in colline Casciana Terme

-scheda n. 46 Podere la Casina in località La Casina

-scheda n. 45 Podere Caiorzi in località Caiorzi

-scheda n. 47 Podere ghiratta in località Le Vanelle

-scheda n. 137 Podere Le Vanelle in località Vanelle

-scheda n. 50 Podere il macchione in località Il Macchione

-scheda n. 51 Cascina Piccozzo in località Corsaio

-scheda n. 52 Podere la Casina in località Corsaio

-scheda n. 66 Cascina Bozzano a Collemontanino

-scheda n. 71b Cascina Bozzanino a Collemontanino

-scheda n. 73 Fattoria Casa Rossa a Collemontanino

-scheda n. 101 Cascina S. Martino in località S. Martin del Colle

-scheda n. 101a Podere S. Martino in località S. Martin del Colle

-scheda n. 148 Podere Le Cerbaiole in Casciana Terme

-scheda n. 81 Podere La Fonte in località Fonte di Fichino

-scheda n. 94 Cascina Quercia al Pino a Casciana Terme

-scheda n. 86 Cascina Acqua Viva in località Fichino

-scheda n. 157 Cascina La Selvicciola in località Loghino

-scheda n. 89 Cascina Il Disperato in località Loghino

-scheda n. 107 Cascina Il Melagro a Ceppato

-scheda n. 36 Fattoria di S. Ermo a S. Ermo

-scheda n. 113 Fattoria Gello Mattaccino in località Gello Mattaccino

-scheda n. 70b Fattoria le Casacce in località Le Casacce

-scheda n. 11 Rocca a Parlascio

-scheda n. -- Castello a Parlascio

-scheda n. 195 Rocca Contessa Matilde a Collemontanino

-scheda n. 9 dell’utoe, Castello a Gello Mattaccino

-scheda n. 197 Molino dei Fichi a Casciana Terme

-scheda n. 155 Molino nuovo a Casciana Terme
-scheda n. 20 Molino di Sotto a S. Ermo
-scheda n. 19 Molino Valiana a S. Ermo
-scheda n. 14 Molino a S. Ermo
-scheda n. 149 Attività Termale e dei bagni di Casciana a Casciana Terme
-altri in aggiunta, vincolati o assimilati e meritevoli di tutela:
-scheda n. 118 dell'utoe, Complesso Torre Aquisana a Casciana Terme
-scheda n. 193 bis Complesso cimiteriale (parte antica) di Casciana Terme
-scheda n. 194 Complesso cimiteriale di Collemontanino
-scheda n. 110 Complesso cimiteriale di Ceppato - Parlascio
-scheda n. 196 Complesso cimiteriale di Ceppato e S. Ermo
-scheda n. 42b dell'utoe, chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta a Casciana Terme
-scheda n. 43 dell'utoe, palazzo CRV attiguo alle Terme a Casciana Terme
-scheda n. 44 dell'utoe, palazzo Poggi delle Terme di Casciana a Casciana Terme
-scheda n. 67 dell'utoe, chiesa dei dolori a Casciana Terme
-scheda n. 91 dell'utoe, Villa Dieci a Casciana Terme
-scheda n. 18C dell'utoe, chiesa di Collemontanino
-scheda n. 25 a-b-c-d-e dell'utoe, complesso edilizio di via del Poggio a Collemontanino
-scheda n. 4B dell'utoe, casa torre di via Pisana a Ceppato
-scheda n. 9 dell'utoe, chiesetta di via Pisana a Ceppato
-scheda n. 1 dell'utoe, chiesa di S. Ermo a S. Ermo
-scheda n. 18A dell'utoe, villa di via Verdi a S. Ermo
-scheda n. 33 dell'utoe, chiesa di via S. Ermete a S. Ermo

2. Le disposizioni relative agli interventi possibili sugli edifici invarianti sono individuate, nel rispetto di quanto disposto all'art.6 del P.S., all'interno del Regesto degli edifici elencati, *Allegato 2* e *Allegato 2a* alle presenti norme.

3. Sulle porzioni di fabbrica connesse al corpo principale degli edifici invarianti e non assoggettate ad elenco sono ammesse in riferimento all'art. 41 delle presenti norme, gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D1b**.

4. Relativamente alle destinazioni d'uso, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, sono ammesse, sugli edifici di cui ai precedenti commi, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) artigianale di servizio;
d) commerciale, limitato agli esercizi di vicinato;
e) turistico-ricettiva extra alberghiera di cui alla L.R. n. 42/2000 e s.m.i., C.a.v. e affittacamere in immobili che siano civili abitazioni e a gestione unitaria.
f) pubbliche o di interesse pubblico, con l'esclusione di tutte le utilizzazioni incompatibili con il tipo edilizio ed il valore storico-architettonico degli edifici.

⇧

Art. 28 **Edifici, annessi e manufatti, presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti**

1. Per quanto concerne gli edifici assoggettati ad elenco, le disposizioni relative sono individuate all'interno del Regesto degli edifici elencati, *Allegato 2* alle presenti norme; sugli edifici a destinazione residenziale presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D1b** e gli interventi **E,G,M,N**.

2. Sugli eventuali annessi presenti nella pertinenza di edifici invarianti o in ambiti ambientali invarianti sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D1b** e gli interventi **E** ed **N**. Qualora vi siano annessi o altro tipo di manufatti, non antecedenti al 1942, connotati da aspetti formali, tipologici o strutturali contrastanti con il contesto ambientale, è ammesso l'intervento **F** con la limitazione di non poter ricostruire in aderenza o in aggregazione al corpo principale dell'edificio o degli edifici.

3. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, le utilizzazioni a servizio delle attività svolte negli edifici principali e le attività turistico-ricettive sino al limite massimo del 70%

del volume esistente. Il rimanente 30% dovrà essere usato come residenza o servizi alle destinazioni predette o comunque per attività agricole tipiche di qualità.

⇧

Art. 29 **Giardini, parchi delle ville ed ambiti ambientali invarianti**

1. Le disposizioni che seguono si applicano ai giardini, ai parchi ed agli ambiti ambientali invarianti individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici di R.U.

2. E' prescritta la conservazione dei seguenti elementi:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni plano-altimetriche e le relative opere (muri, terrazzi, ciglioni);
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario e le aree di pertinenza;
- i percorsi, le sistemazioni al suolo e le pavimentazioni di valore storico;
- le opere e gli elementi decorativi;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini.

Sono ammessi:

- le realizzazione di parcheggi privati in superficie, percorsi, accessi, cancelli e l'installazione di arredi da giardino, gazebo e pergolati;
- le recinzioni esclusivamente per l'intera superficie del giardino e parco esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico;
- le costruzioni di piscine sono ammesse nei parchi con superficie minima superiore a mq. 1000, ed a condizione che la superficie complessiva delle stesse non superi mq.80;
- le espansioni delle aree cimiteriali, con la costruzione delle relative attrezzature;
- le sistemazioni a verde pubblico, limitando le attrezzature per la fruizione a panchine e manufatti leggeri temporanei, semplicemente ancorati al suolo.

⇧

Art. 30 **Percorsi e viabilità di interesse storico e paesistico**

1. Sono individuati con apposita simbologia grafica all'interno degli elaborati cartografici di R.U. (rete sentieristica tav. 2) i percorsi e le viabilità invarianti, che collegano luoghi di rilevanza storica, paesistica e ambientale.

2. E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei seguenti elementi:

a) tracciato plano-altimetrico;
b) le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
c) le opere di sistemazione e contenimento del terreno congrue con le sistemazioni storiche degli insediamenti e del territorio agricolo;
d) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei limitatamente alla specie vegetali congrue con la tradizione del paesaggio locale;

3. Non sono ammessi nuovi interventi di impermeabilizzazione di fondo stradale, fatti salvi quelli di manutenzione straordinaria su viabilità esistente già impermeabilizzata;

4. Non sono ammesse aperture di nuovi tracciati,fatte salve le esigenze delle aziende agricole, che dovranno inserire tali interventi all'interno del PMAA o mediante un progetto complessivo di sistemazione agricolo-ambientale, quest'ultimo estensibile anche alle esigenze di privati.

⇧

Art. 31 **Fossi canali e specchi d'acqua**

1. Per i fossi canali dovranno essere favoriti tutti gli interventi di naturalizzazione con attività volte a mantenere e ripristinare la vegetazione originaria delle sponde. Non possono essere modificati nelle dimensioni e nel loro andamento fatta eccezione per interventi con finalità pubblica, e di adeguamento delle condizioni di assetto idraulico.

2. Nelle aree con specchi d'acqua o laghetti sono ammessi interventi di sistemazione ambientale-paesaggistica con eventuali ampliamenti degli invasi e l'organizzazione di attività sportive e ricreative anche attrezzate con manufatti preferibilmente lignei, postazioni funzionali al ricovero del fruitore con una SUL. Di Mq 4,00 in numero commisurato alla dimensione dello specchio d'acqua. È inoltre consentito realizzare una struttura di servizio della superficie netta di pavimento massimo di mq. 100,00 ed altezza massima sottogronda di ml. 3.50, complementari allo svolgimento delle attività.

Art. 32 **Parchi ambientali e sub-urbani**

1. **Parchi ambientali**

Sono le porzioni del territorio individuate e perimetrate negli elaborati di R.U.,caratterizzate da anse golene e vegetazione riparia dei torrenti e delle loro valli; gli obbiettivi principali sono quelli della conservazione dell'ambiente e degli immobili in esso ricadenti.

Sono pertanto prescritti :

- il controllo e il superamento delle condizioni di rischio idraulico anche attraverso opere puntuali per la realizzazione di impianti di casse di esondazione per la messa in sicurezza;
- il miglioramento ambientale attraverso il controllo degli scarichi e della qualità delle acque;
- il ripristino e la conservazione della vegetazione tipica;
- la tutela e la riqualificazione delle testimonianze storiche, quali; argini, i ponticelli, , mulini ecc…
- valorizzazione per lo svago e il tempo libero con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di iniziativa pubblica o privata convenzionata tesi a recuperare affacci e visuali con le opportune attrezzature.

Sugli immobili ricadenti all'interno del perimetro del parchi ambientali ma ricompresi nelle zone agricole E1 ed E2, fatto salvo il rispetto della prevalente disciplina disposta dall'Allegato 2a alle presenti norme e fatti salvi i P.M.A.A. già presentati e istruiti favorevolmente,alla data di adozione del presente regolamento sono ammesse, in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento: **A,A1,B,C,D1a,D1b ,E,** e **G** (solo per i volumi tecnici),**L** (con l'esclusione dei balconi), **M,N,Tr8,Tr9,Tr10**, ivi compresi i gazebo, pergolati e gli arredi da giardino da localizzare nei resede di pertinenza degli edifici esistenti . La realizzazione di nuovi edificazioni è regolata dalla disciplina del sub-sistema agricolo di cui alle presenti norme. Per le aree comprese entro il perimetro del parco ambientale ma facenti parte di UTOE specifiche del sub-sistema insediativo, produttivo e agricolo si deve far riferimento alla disciplina specifica di cui al presente regolamento.

2. **Parchi sub-urbani**

E' la porzione di territorio denominato "Poggio alla Farnia" individuato e perimetrato nell'elaborato di R.U. con apposita simbologia, è consentita l'edificazione ad uso esclusivo di

attrezzature pubbliche necessarie alla utilizzazione specifica del parco stesso per una superficie utile netta di calpestio di mq. 400 , con altezza sotto gronda massima di ml.3,50, e destinazione : bar – ristoro e attrezzature per il tempo libero. All'interno di tale volumetria può essere ricavato un alloggio per il personale di servizio con una SUL fino a Mq 90.
Gli interventi edilizi previsti sono attuabili previa redazione da parte del Comune di un progetto preliminare d'insieme.

⇧

Art. 33 **Parchi sportivi**

1. Sono le aree pubbliche, di uso pubblico o private, individuate e perimetrate sugli elaborati di R.U.,sulle quali il P.S. ne individua la peculiarità invariante legata alla destinazione per attività sportive. Su tali aree è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature a servizio dello sport quali: campi da calcio, palestre, piscine, campi da gioco in genere ecc..

2. I progetti dovranno prevedere la sistemazione complessiva a verde dell'area; sugli edifici di servizio potranno essere ammessi aumenti volumetrici, demolizioni e ricostruzioni, per una quantità stabilita dall'Amministrazione Comunale e comunque non superiore a 1000 mc. . La dotazione dei 1000 mc. per gli edifici di servizio corrisponde ad uno o più corpi di fabbrica per complessivi 300, 350 mq. di SUL e con un'altezza media virtuale di m.3,0. Il manufatto in ampliamento potrà accogliere nuovi spogliatoi, servizi igienici, uffici e locali magazzino per le attrezzature. I progetti di dettaglio dovranno prevedere e sviluppare il corretto inserimento nell'ambiente secondo i seguenti criteri: 1) Rispetto dell'originaria conformazione del terreno in ordine a documentate e plausibili esigenze tecniche; 2) Soluzioni tipologiche compatibili con la cultura costruttiva originaria locale e con le caratteristiche orografiche e ambientali del sito; 3) proporre forme e materiali di finitura con soluzioni cromatiche mutuate dalla cultura costruttiva originaria locale, salvo l'uso di materiali moderni che ne consentano comunque una certa congruenza con i criteri anzidetti; 4) costruzioni e coperture orientate secondo le direzioni consolidate dell'area e del suo intorno; 5) Indirizzo verso la qualità costruttiva secondo i principi propri della bioedilizia e del risparmio energetico in applicazione dell'art. 66 delle N.T.A., e con gli incentivi ivi previsti.

3. Gli impianti sportivi sono realizzati dal Comune o da Enti o associazioni private regolati da specifica convenzione e/o progetti finanziati.

4. La durata della convenzione è fissata dal comune sulla base del programma economico e dell'ammortamento finanziario. Il Concessionario costruisce gli impianti a proprie spese sulla base delle indicazioni del Comune e assume la gestione del servizio per il periodo convenzionato.

TITOLO 3 – Uso e trasformazione delle risorse insediative e produttive

Capo I – *Definizioni e parametri*

Art. 34 **Elementi e parametri edilizi**

1. **Piano di campagna:** è rappresentato dallo stato di fatto del terreno soggetto a trasformazione, restituito graficamente in base al rilievo strumentale quotato, i cui riferimenti siano riscontrabili mediante capisaldi fissi e riconoscibili. Per interventi edilizi diretti il piano di campagna come definito al comma precedente può subire alterazioni in più o in meno,nel limite massimo di ml. 0,80. Per gli interventi soggetti a piani attuativi,il piano di campagna potrà subire ulteriori trasformazioni che dovranno essere individuate in sede di presentazione del progetto planivolumetrico di riferimento,con le modalità operative sopraindicate.

2. **Piano di un edificio**: lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

3. **Piano fuoriterra**: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 % di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore o uguale a metri 0,30 rispetto alla quota del piano di campagna come definito al punto 1. sopra detto.

4. **Piano interrato**: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,90 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante

5. **Piano seminterrato**: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 % di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla quota del piano di campagna come definito al punto 1. sopra detto.

6. **Piano interrato (o piano seminterrato) abitabile**: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.

7. **Piano terra (o primo piano fuori terra**): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.

8. **Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato**): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

9. **Piano ammezzato (od ammezzato, o mezzanino):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

10. **Piano sottotetto (o sottotetto):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.

11. **Piano sottotetto (o sottotetto) abitabile**: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza media inferiore a metri 1,40.

12. **Altezza utile del piano**: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 1,50. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.

13. **Altezza lorda del piano**: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non

abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra a partire dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.

14. **Superficie edilizia totale** : la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti misurata al netto delle murature , pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.

15. **Superficie complessiva (SUCA)** : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;

16. **Superficie utile lorda di calpestio (SUL) :** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è misurata al lordo delle murature perimetrali fino allo spessore di cm. 30 ed al lordo di pilastri interni e delle tramezzature. Non concorrono alla determinazione della superficie lorda di calpestio gli eventuali vani scala interni e le superfici accessorie.

17. **Superficie utile ed utile abitabile (SUAP) :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.

18. **Superficie accessoria (SA):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:

a) porticati, balconi, terrazze, logge e simili;

b) porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
c) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
d) vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
e) cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali ; ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
f) piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali;
g) autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
h) magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.

19. **Superficie di vendita (SV):** la superficie, degli spazi edificati utilizzati per commercio al dettaglio, alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, e comunque destinata a mostra ed esposizione di merce; essa non comprende la superficie, dei predetti spazi, adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella adibita a deposito dei carrelli. Per superficie di vendita di un centro commerciale al dettaglio o di un commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita al dettaglio appartenenti al centro o al complesso.

20. **Sagoma geometrica di una costruzione:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto,

mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

21. **Volumi tecnici:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle presenti norme urbanistiche.
A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:

- Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
- Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
- Serbatoi idrici e relativi impianti;
- Centrali termiche;
- Camini, canne fumarie e di ventilazione;
- Cabine elettriche non private;
- Gru e ciminiere;

I volumi tecnici come sopra descritti non sono computabili ai fini del calcolo del volume, della superficie coperta e dell'altezza massima. In ogni caso la sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e rispettare quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

22. **Altezza massima di un edificio ai fini delle vigenti normative urbanistico-edilizie**:
Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni l'altezza massima computata come sopra, sarà determinata come conseguenza dei parametri di altezza di zona stabiliti dalle presenti norme, quindi in funzione delle altezze utili. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

23. **Altezza massima di un edificio prescritta dal R.U. :** è data come la somma delle altezze utili relative a ciascun piano o media di altezze utili in caso di piani di calpestio a quote diversificate.
Non concorre alla determinazione dell'altezza massima prescritta dal R.U.:

- la parte fuori terra delle costruzioni che abbiano la quota pavimento sopraelevata rispetto al piano di campagna circostante entro il limite dei 40 cm;
- le altezze dei volumi tecnici.

24. **Distanza minima dai confini e distanza fra gli edifici :** si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio; nel caso che i due fabbricati non si fronteggino la distanza è data dal segmento congiungente gli estremi più vicini. Sono da considerarsi ai fini di dette misurazioni non computabili i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica; queste ultime con le seguenti specifiche limitazioni:

- Le scale esterne aperte sono consentite limitatamente per l'accesso ad un solo piano in unica rampa , e non costituiscono distanza dai confini e dagli edifici, fino ad una larghezza massima di ml. 1,20.
- I balconi, le terrazze a sbalzo, le logge e i porticati connessi al corpo di fabbrica, comprensivi degli elementi specifici di definizione per gli interi fronti dell'edificio, quali: setti murari sporgenti, pilastri o simili, tettoie aggettanti, e apparati con funzione architettonica e/o decorativa; stabilendo in pianta per ciascun elemento la parte emergente nel limite di 1,20 m.
- Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, ampliamento o ricostruzioni , deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10,00 m. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
- La deroga per le zone "A" dei centri storici relativamente alla possibilità di costruire in aderenza entro l'altezza del fabbricato adiacente o con altezza superiore previo assenso delle proprietà confinanti;
- Le distanze minori esistenti esclusivamente per le demolizioni e ricostruzioni anche se non fedeli nello stesso ingombro e con mutamento della destinazione d'uso.
- Possono essere indicate dalla schedatura degli immobili o all'interno delle schede norma (gli Allegati alle presenti norme), distanze inferiori a quelle indicate fra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo; l'attuazione è consentita dietro assenso dei confinanti.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze dai confini e tra fabbricati su lotti confinanti, le costruzioni esistenti o nuove della categoria M1 e volumi tecnici, di altezza

non superiore a 2,40 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purchè sprovviste di finestre sul confine o sul lato con distanza inferiore a quella legale. La nuova costruzione potrà avvenire solo con assenso del confinante.
Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui al successivo art. 36, fatto salvo quanto previsto dal C.C.

25. **Distanza dal filo stradale :** si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc,.
Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti per una larghezza massima di ml. 1,20.
Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada) e regolamento di attuazione.
Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:

- le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
- le distanze minori esistenti esclusivamente nel caso di demolizione e fedele ricostruzione.

⇧

Art. 35 **Elementi e parametri urbanistici**

1. **Superficie territoriale (St)**: corrisponde alla superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.

2. **Superficie fondiaria (Sf)**: corrisponde alla superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. **Superficie coperta (Sc)**: corrisponde alla superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti del successivo articolo 38.

Le superfici delle costruzioni interrate o seminterrate, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali di cui alla lettera M dell'art. 41 e delle autorimesse interrate (non eccedenti m. 0.50 nella parte fuori terra) a servizio delle attività commerciali, di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, e degli insediamenti produttivi di cui al comma 1 dell'art. 51, se esterne alla proiezione planimetrica della costruzione fuori terra, dovranno essere computate ai fini della superficie coperta. Nel computo vanno considerati inoltre gli eventuali fabbricati esistenti qualora essi non siano demoliti. Sono esclusi dal computo: le autorimesse pertinenziali fuori terra di cui alla lettera M1 dell'art.41e i volumi tecnici di cui al comma 20 dell'art. 34.

4. **Superficie permeabile (Sp)**: corrisponde alla superficie libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiati e realizzati con materiali permeabili.
Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle presenti norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

5. **Superficie Utile Lorda (S.U.L.) :** corrisponde alla superficie di pavimento al netto delle murature esterne oltre lo spessore 30 centimetri per ogni piano fuori terra; *sono computati* ai fini del calcolo della S.U.L. gli spessori delle murature perimetrali fino alla concorrenza dello spessore di 30 centimetri.

6. **Rapporto di copertura (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.

7. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** il rapporto tra la superficie lorda di calpestio degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.

8. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** : il rapporto tra la superficie lorda di calpestio degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.

9. **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq od in mc/ha.

10. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.

11. **Volumetria edificabile:** il prodotto tra la superficie fondiaria e l'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.

12. **Volume di un edificio ai fini del computo del volume urbanistico :** il parametro è da utilizzare in caso di nuova edificazione e non per il recupero edilizio; è dato dal prodotto tra la superficie utile lorda di ogni piano e la relativa altezza utile o media di altezze utili in caso di piani di calpestio a quote diversificate. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data:

- Le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino ad uno spessore di cm 30.
- Per quote di altezze utili superiori a 3,20 m, non si ha nessun incremento volumetrico fino a 5.50

Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:

- Gazebi, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto del successivo art. 36.
- Balconi, terrazze, e simili;
- Scale esterne aperte;
- Vani scala (rampe più pianerottoli) privati e condominiali.
- I vani tecnici, androni, cantine, lavanderie, magazzini, depositi, archivi e vani accessori e pertinenziali ad eccezione dei garages, appositamente regolati dall'art.41 categoria **M** e **M1**, con altezze inferiori od uguali a 2,40 ml non potranno superare il 20% della SUAP e dovranno essere accorpati o inglobati all'edificio principale;
- Porticati logge e loggiati, fino ad un massimo del 20% della SUAP di ciascun piano. Al piano terra tale limite può estendersi fino ad un massimo del 40% della SUAP;
- Porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;

- I sottotetti di altezza non superiore a m. 2,40, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori o superiori e comunque comprese nella sagoma geometrica dell'edificio;
- Piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), di altezza utile non superiore a ml. 2,40, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio;
- Le porzioni di volume comprese entro i 90 cm dalla quota pavimento alla quota di campagna del terreno circostante, di costruzioni fuori terra che abbiano per motivi di salubrità del terreno o per migliorare le condizioni igieniche, innalzato la quota del piano terreno;
- Le autorimesse interrate di cui alla lettera **M** dell'art.41;
- Le autorimesse fuori terra di cui alla lettera **M1** dell'art.41;
- Le autorimesse interrate al servizio delle attività commerciali, o pubbliche o di interesse pubblico, per la parte fuori terra non eccedente m 0.50 (misurati tra l'estradosso del piano di copertura ed il piano di campagna) anche all'esterno della proiezione planimetrica dell'edificio;
- Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile allo interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria;
- Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, di demolizione con riorganizzazione planivolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da non computare dovrà essere valutato sulla base della definizione di cui al comma 13 del presente articolo;

13. **Volumetria abitativa media** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 120 mc/ab; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti "una tantum".

Art. 36 **Elementi architettonici e di arredo**

1. **Loggia:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume viene computato nel rispetto dei commi 11 e 12 dell'art. 35 delle presenti norme e la superficie coperta da valutare al 100%.
Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,20 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, autorizzate in fregio al presente regolamento urbanistico, in funzione di interventi di ristrutturazione, le stesse come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

2. **Loggiato:** spazio di uso collettivo o accessorio, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume viene computato nel rispetto dei commi 11 e 12 dell'art. 35 delle presenti norme e la superficie coperta da valutare al 80%.
Nel caso di loggiati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici autorizzati in fregio al presente regolamento urbanistico utilizzati o meno a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, gli stessi come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

3. **Porticato:** spazio utile definito da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato nel rispetto dei commi 11 e 12 dell'art. 35 delle presenti norme.
E' comunque da valutare al 80% la superficie coperta.
I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,20 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, autorizzati in fregio al presente regolamento urbanistico, utilizzati o meno a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, gli stessi come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

4. **Balcone:** superficie accessoria accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici.
Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,20, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale.
La superficie coperta non viene computata quando si tratta di balconi con aggetti fina a ml. 1,20; ove si superi il ml 1,20 di aggetto, l'eccedenza si deve considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

5. **Ballatoio:** struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di vani abitabili o di più unità immobiliari.
La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, autorizzati in fregio al presente regolamento urbanistico è analoga a quella dei balconi.
Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.
Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.

6. **Manufatti e accessori leggeri:** manufatti per i quali, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconoscono superficie coperta o volume.

7. **Gazebo:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, purché nel rispetto delle distanza dai confini e dai fabbricati regolamentate dal Codice Civile, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositive-commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle presenti norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:

a) altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
b) superficie coperta non superiore a 20 mq.
c) superficie minima del lotto urbanistico mq. 400

Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede.

La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

8. **Pergolato**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali non possono essere impostati a quota superiore a ml. 3,00.
La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera del lotto e non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.
È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.
È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

9. **Tettoia aggettante**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati.
La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole di cui al comma 1 dell'art. 10 delle presenti norme, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi.
L'aggetto non può essere superiore a ml. 1,20, per una superficie massima di mq. 3,00 per ogni unità abitativa. Non costituisce superficie coperta, distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. Per fabbricati plurifamiliari il progetto deve essere unitario e perseguire l'aspetto compositivo e/o il riordino della facciata.
Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità.

10. **Scala esterna aperta**: struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta.

11. **Arredi da giardino**: gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale
Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,50 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 200 mq;
L'installazione di detti accessori non può essere individuata sul fronte strada principale , non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
L'installazione non deve comportare alterazione dell'impianto vegetazionale arboreo e delle relative aree di rispetto.

⇧

Art. 37 **Parametri e standard urbanistici**

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, alle classificazioni del territorio comunale individuate nel presente Regolamento Urbanistico, si applicano le seguenti corrispondenze con le zone territoriali omogenee di cui all'art.2 del D.M.1444/1968:

- ***L'ambito dell'edificato storico*** – zona territoriale omogenea **A**
- ***L'ambito dell'edificato di recente formazione*** – zona territoriale omogenea
- ***L'ambito dell'edificato previsto dal R.U.*** – zona territoriale omogenea **C**
- ***Insediamenti produttivi.*** – zona territoriale omogenea **D**
- ***Zona agricola*** – zona territoriale omogenea **E**
- ***Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico*** - zona territoriale omogenea **F e attività collettive.**

2. L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree in cui il presente R.U. individua trasformazione urbanistico edilizia, e per le quali sono state elaborate apposite schede norma per la redazione dei Piani Attuativi, o speciali comparti, allegate alle presenti norme, è regolata dai seguenti parametri e standards:

a) parametro insediativo 120 mc/ab;

b) ad ogni abitante da insediare debbono corrispondere 45 mq/ab di spazi pubblici cosi distribuiti:
   - 4,5 mq/ab di aree per attrezzature scolastiche
   - 2,0 mq/ab di aree per attrezzature collettive
   - 4,5 mq/ab di aree a parcheggio pubblico
   - 34 mq/ab di aree a verde pubblico e parchi

c) relativamente ai nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale o industriale, la superficie da destinare a spazi pubblici sistemati a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie di P.R.G.C.) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti;

d) relativamente ai nuovi insediamenti produttivi (UTOE 9) a carattere commerciale/direzionale, ricettivo e di servizio, come attività connesse, debbono essere previsti ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio, la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici sistemati a verde pubblico o a parcheggi, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in base al D.M.1444/1968;

4. Le dotazioni di aree a standard prescritte all'interno delle schede norma, contenute nell'*Allegato 1*, (UTOE 9) devono rispettare l'ubicazione e le quantità previste all'interno delle perimetrazioni delle stesse, ma con la possibilità, per quelle ricadenti all'interno dei piani attuativi che tali dotazioni possano essere riorganizzate, anche in altra ubicazione che stabilirà il piano attuativo di concerto con l'ufficio tecnico comunale senza tuttavia perdere il principio informatore.

Le aree a standard complessivamente individuate dagli elaborati di R.U., interne ed esterne ai perimetri oggetto di Piano attuativo, soddisfano nell'ambito del perimetro di ciascuna UTOE, le quantità di spazio pubblico individuate per ciascuna UTOE dal P.S, ad eccezione che per il verde pubblico che manterrà un minimo di 15 mq/ab. anche all'interno di ogni UTOE e piano particolareggiato, mentre la misura prevista in sede di P.S. di mq 34,00 di verde pubblico e parchi dovrà essere soddisfatto complessivamente nell'ambito del territorio comunale. Quanto premesso ad eccezione delle UTOE **:**

- N° 6 Fichino

- N° 8 Le Muraiole

- N° 10 S. Lepoldo

- N° 11 Gello Mattaccino

le quali sono regolate, per la loro modesta entità e particolarità da Norme speciali

5. Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, ove questa comporti un aumento del carico urbanistico, in relazione alle nuove destinazioni, le dotazioni di parcheggi pubblici richiesti dovranno essere adeguati a quanto stabilito dal D.M.1444/1968, o monetizzati.

6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, integrare con parcheggi pubblici interrati o seminterrati le aree a standard di cui alla lettera b del comma 2) del presente articolo.

7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, soggette ad iniziativa privata ed individuate all'interno dei perimetri dei piani attuativi, sono subordinate ai sensi dell'art. 123 della L.R. n. 1/2005 alla stipula di apposita *convenzione* da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio.
La convenzione dovrà prevedere e regolare la cessione gratuita delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, e determinare le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
All'interno di ciascun comparto di piano attuativo, la convenzione potrà altresì prevedere dei sub-comparti che funzionalmente alla realizzazione delle specifiche opere di urbanizzazione primaria e secondaria, potranno essere eseguiti indipendentemente dalle opere necessarie al compimento dell'intero comparto edificatorio.
Alla realizzazione del comparto o del piano attuativo di cui all'articolo 65 della L.R. n° 1/2005, per i quali è ammessa l'iniziativa privata, vale quanto previsto all'articolo 66 della legge medesima e secondo i disposti delle normative vigenti e quanto stabilito dal Regolamento edilizio.

⇧

Art. 38 **Disposizioni per gli insediamenti commerciali**

1. In conformità alla Delibera del C.R.T. n. 233/1999, nelle zone in cui le presenti norme ammettono la compatibilità della destinazione commerciale, nella realizzazione dei nuovi esercizi commerciali o nei casi di mutamento di destinazione d'uso ove tali interventi siano finalizzati alla realizzazione di esercizi commerciali, ad eccezione degli edifici compresi nell'ambito dell'edificato storico, ossia zona "A" ai sensi del D.M.1444/1968, o sottoposti a restauro e risanamento conservativo o a "destinazione commerciale esistente", si applicano le seguenti disposizioni:

a) le presenti disposizioni non hanno effetto retroattivo e non sono pertanto applicabili agli "edifici a destinazione commerciale esistenti". Per "edifici a destinazione commerciale esistenti" si intendono quelli che alla data di entrata in vigore delle presenti norme risultino già costruiti, in corso di costruzione, o per i quali sia già stato rilasciato, ottenuto e formato il relativo titolo abilitativo, nonché siano ricompresi in zone per le quali, entro la data di entrata in vigore delle presenti norme, sia stato sottoscritto apposito atto unilaterale e/o convenzione con il quale si disciplina la sistemazione esterna dei parcheggi e della viabilità;

b) negli edifici esistenti ampliamenti o nuovi insediamenti commerciali definiti quali "piccole strutture di vendita" la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto d'ampliamento. In tal caso, limitamente ai parcheggi di relazione può essere concessa la deroga in tutto o in parte, nei casi di cui al successivo comma 6 ;

c) ai fini dell'utilizzo delle deroghe ai dimensionamenti di cui al punto b), il richiedente dovrà, prioritariamente, dimostrare, all'atto della presentazione dell'istanza al Comune, la sussistenza congiunta dei seguenti requisiti:

- la materiale impossibilità di reperimento di aree da destinare al parcheggio clienti;
- che l'integrazione dei flussi veicolari conseguenti all'attivazione dell'esercizio, non crea problematiche alla normale circolazione nella zona interessata;
- che, l'attività commerciale, in ragione delle caratteristiche degli insediamenti esistenti, non comporti per i residenti problematiche di fruibilità e di uso degli spazi a parcheggio esistenti ;

o , in alternativa a quanto sopra

d) la presentazione di idonea scrittura privata, contenente l'accordo con altro esercizio commerciale esistente nella zona che dimostri la disponibilità di un utilizzo parziale del relativo parcheggio clienti.

Quanto sopra è applicabile esclusivamente nel caso in cui l'attività commerciale esistente abbia un dimensionamento del parcheggio conforme alle misure richieste dal presente articolo, o comunque sussista una disparità di almeno il 50%, tra il parcheggio dimensionato in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 6 e spazio a parcheggio disponibile.

e) Il richiedente è obbligato a fornire adeguata documentazione tecnica, a corredo dell'istanza , che dimostri il rispetto delle disposizioni normative di cui al presente articolo, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento.

2. Ai fini del presente regolamento per "raccordo viario" si intende l' apertura che consente l'accesso dalla viabilità pubblica, o di uso pubblico alla zona asservita all'esercizio per le finalità di parcheggio clienti.

3. Criteri di realizzazione dei raccordi viari:

a) per gli esercizi di vicinato il raccordo tra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità deve essere costituito da almeno un varco che consenta l'agevole accesso ai mezzi di trasporto e non crei difficoltà alla ordinaria circolazione dei veicoli;
b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso veicolare al parcheggio;
c) il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, anche attraverso gli elementi di cui al precedente punto 1) e distanziati, quando insistono sullo stesso tratto viario , di almeno 50 centimetri.

4. Dotazione e caratteristiche dei parcheggi.

Fermo restando il rispetto degli standards di cui all'art. 37 delle presenti norme, dovranno essere previsti:

a) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura minima stabilita dall'art. 2 secondo comma della L. 24/03/1989 n°122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
b) parcheggi per la sosta di relazione , anche interrati e all'esterno della proiezione planimetrica dell'edificio, purché non contrastanti con gli elementi di tutela ambientale e contenuti nella parte fuori terra nei 0.50 m, nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di vendita:;
c) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
d) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita. Per le costruzioni già esistenti, fatto salvo quanto previsto al precedente

comma 1, tale dimensionamento può essere ridotto tramite apposito atto deliberativo del Comune , nei seguenti casi:

- ubicazione del punto di vendita in zona a traffico limitato o esclusivo;
- prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati di cui all'art. 8 del regolamento regionale n° 5/2000;
- ampliamenti di attività commerciali esistenti tramite utilizzazione di superficie di altri edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale;
- nuovi insediamenti commerciali in edifici esistenti ubicati in zona per insediamenti produttivi prevista dal presente R.U. come compatibile con la destinazione d'uso commerciale;

⇧

Art. 39 **Parcheggi privati**

1. Ad eccezione degli edifici compresi nell'ambito dell'edificato storico "A", (A1-A2-A3) equiparabile alla zona "A" ai sensi del D.M.1444/1968, o Vincolati (L.42/2004) o sottoposti a restauro e risanamento conservativo, per i quali, fatte salve le diverse disposizioni del regesto degli immobili, allegati 2 e 2a, in caso di costituzione di ulteriori unità abitative rispetto all'esistente si applica la deroga della dotazione dei posti auto (con la monetizzazione) ma solo in mancanza di spazi esterni o di inattuabilità di costruzioni interrate,

2. Ogni nuova costruzione, anche in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, o nel caso di ampliamenti o qualora vi sia creazione di ulteriori unità immobiliari, dovrà prevedere parcheggi privati nella misura prescritta dall'art.2, comma 2, della L.n.122 del 24.3.1989 (sostitutivo dell'art.41 sexies della L.n.1150/1942). Dovrà essere garantita la disponibilità di un posto auto per ogni unità abitativa che si verrà a costituire, anche per frazionamento. Il volume di costruzione a cui fare riferimento è l'ingombro massimo fuori terra con altezza sottogronda e non il volume urbanistico come definito all'art. 35 c.ma 12 delle presenti norme. I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso. E' indispensabile inoltre che ogni singolo posto auto o stallo abbia l'accesso, lo spazio di manovra e l'uscita reso indipendente dagli altri (anche se della stessa proprietà o unità abitativa) sia esso ubicato internamente al garage che esterno davanti allo stesso; nel caso di parcheggi interrati, la rampa di accesso dovrà avere pendenza non superiore al 20%.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nella sostituzione edilizia, per unità abitative superiori a mq. 80 di superficie utile, dovranno essere garantiti almeno due posti macchina.

3. Limitatamente agli immobili a destinazione produttiva, di cui al comma 1 dell'art. 51, siano essi industriale/artigianale, commerciale/direzionale, ivi comprese le attività connesse, e le attrezzature e i servizi a supporto dei sopraccitati insediamenti, ed agli immobili pubblici o di interesse pubblico, nel caso di nuova costruzione, di sostituzione di una preesistente costruzione demolita, o nel caso di ampliamenti, si assume come riferimento per la dotazione di cui al comma 1, il volume convenzionale risultante dal prodotto della Superficie lorda (ingombro massimo fuori terra) per l'altezza convenzionale assunta pari a ml. 3,20.

4. Relativamente agli immobili a destinazione turistico-ricettiva, deve essere comunque garantita la quota minima di un posto auto per ogni camera. Per le costruzioni già esistenti, tale dimensionamento può essere ridotto tramite apposito atto deliberativo del Comune, nei seguenti casi:

1. ubicazione della struttura ricettiva in zona a traffico limitato o esclusivo;
2. prevalente carattere pedonale dell'utenza;
3. ampliamenti di attività ricettive esistenti tramite utilizzazione di superficie di altri edifici esistenti con destinazione d'uso ricettiva;

5. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 50 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali. Intorno ad ogni albero dovrà essere lasciata una area permeabile di idoneo diametro.

6. In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile, limitatamente ad un posto macchina per ogni unità abitativa o camera in caso di attività agrituristiche, c.a.v. e affittacamere. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti. Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti Norme in riferimento alle singole zone.

7. Per le aree a parcheggio privato, individuate come (AP pr) nelle tavole di R.U., oltre alle previsioni di cui al precedente punto 4 è consentita la realizzazione di strutture stabili leggere in legno e ferro con coperture pergolate e con essenze vegetali. La possibilità di installare chiusure perimetrali e coperture in ferro e vetro o similari è data in caso di redazione di un progetto organico e d'insieme di tutti i posti auto che possono occupare l'area.

⇧

Art. 40 **Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione.**

1. Per tutti gli edifici ricadenti nell'ambito dell'edificato storico "A", (A1-A2-A3) equiparabile alla zona "A" del D.M.1444/1968, per quelli Vincolati o ricadenti in aree Vincolate (L.42/2004), nonché per gli immobili giudicati dal R.U. meritevoli di analoga tutela per particolari motivi storico culturali, architettonico od estetico individuati da questo atto di governo del territorio con interventi di restauro e risanamento conservativo " C **"** (art. 79 comma 4 lettera "d" e art. 142 comma 2 della L.R. 01/2005 e s. m. i.) è necessario, prima della presentazione di istanze di denuncia d' inizio dell' attività, **ottenere il preventivo rilascio dell'atto di assenso del Comune** e quando ricorre, l'acquisizione di tutti gli altri pareri, autorizzazioni, nulla osta o comunque denominati da parte degli altri enti preposti.

2. In riferimento agli art.78 e 79 della L.R. n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti:

A manutenzione ordinaria;

B manutenzione straordinaria;

C restauro e risanamento conservativo;

D ristrutturazione edilizia;

E demolizione e fedele ricostruzione;

F demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza;

G addizione di volumi per adeguamenti di servizi igienici compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio ed ambientali;

H rialzamento del sottotetto e/o realizzazione di terrazze a tasca;

I aumento o realizzazione di superfici accessorie

L aumento o realizzazione di superfici accessorie quali: balconi, logge loggiati e porticati nonché la possibilità di realizzare corpi scala esterni

M realizzazione di parcheggi pertinenziali all'aperto e interrati

M1 realizzazione di parcheggi pertinenziali con creazione di volumi fuori terra

N opere per il superamento delle barriere architettoniche

3. In riferimento agli art.78 e 79 della L.R. n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sono distinte le seguenti categorie di trasformazione urbanistica ed edilizia:

Tr 1 nuova edificazione;

Tr 2 l'istallazione di manufatti, anche prefabbricati;

Tr 3 opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Tr 4 infrastrutture ed impianti per attrezzature tecnologiche;

Tr 5 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto;

Tr 6 ristrutturazione urbanistica;

Tr 6a ampliamenti "una tantum" di S.U.L.;

Tr 8 demolizione senza ricostruzione;

Tr 9 ricostruzione di ruderi;

Tr 10 piscine;

Tr 11 campi da gioco.

⇧

Art. 41 **Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per la trasformazione**

1. Ai sensi e per gli effetti della L.R.n.1/2005 e successive modifiche e integrazioni, le opere corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono così definite:

A **manutenzione ordinaria:**

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti , tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria A:

- il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento.

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

A1 manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:

opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano la mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

B manutenzione straordinaria:

ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Rientrano altresì nella presente categoria d'intervento le opere che comportano lievi modifiche distributive non incidenti sugli elementi strutturali; la realizzazione di collegamenti verticali o la loro eliminazione; lievi modifiche alle quote dei solai o dei vespai al piano terra per adeguamento dell'altezza utile abitabile; apertura di piccole finestre di superficie massima non superiore a mq. 0,50 per servizi igienici e cucine. Detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso o frazionamento dell'unità immobiliare.

C restauro e risanamento conservativo:

opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali opere comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare il frazionamento dell'unità immobiliare.

D ristrutturazione edilizia:

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

D1 opere di ristrutturazione edilizia quelle che possono comportare anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le caratteristiche strutturali, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Sono ammessi incrementi di superficie esclusivamente per le opere derivanti dalla realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare, ottenendosi altezze non inferiori a 2.40 m. nel vano esistente e a 1.80 m. nel soppalco. La superficie del soppalco non dovrà superare il 60% della superficie del vano preesistente e non dovranno essere introdotte modifiche alle strutture portanti dell'edificio;

D1 a le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante. E' consentita la creazione di lucernari a filo tetto la cui superficie non può superare il rapporto massimo di 1/30 della falda, comunque di superficie inferiore a 2 mq, ed entro il limite massimo di una per ciascun vano. E' consentito altresì il rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un

massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e quando non sia possibile utilizzare soluzioni tecniche alternative. In ogni caso non sono ammesse alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento dell'eventuale cordolo, secondo le soluzioni del paramento esterno;

D1 b opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture;

D2 opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio e il suo adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti sulle strutture orizzontali e verticali, sempre fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;

D3 opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali e verticali, sino allo svuotamento dell'involucro edilizio con il mantenimento dei fronti, sempre fermi restando i caratteri informatori architettonici e decorativi dell'edificio; potranno essere modificate le facciate degli edifici relativamente alle finestrature quando si dimostri la concreta e imprescindibile necessità funzionale. La modifica dovrà rispettare la logica del sistema esistente e le dimensioni dovranno rispettare le forme e le tipologie delle esistenti .

E **demolizione e fedele ricostruzione:**

interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico, gli stessi materiali, o materiali analoghi ammessi dalle presenti norme, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

F **demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza:**

nel caso di manufatti destinati a funzioni di ricovero e servizio, successivi al 1942, è ammissibile la demolizione con ricostruzione in diversa localizzazione sul lotto di pertinenza, anche con accorpamento dei volumi, con altezza massima di 2.40 m. e con

superficie coperta e volumetria inferiori o uguali all'esistente, previo progetto unitario all'interno dell'ambito preventivamente individuato e nel rispetto degli elementi contestuali di ogni singola zona. Il limite massimo di altezza di ml. 2,40 può essere superato solo fuori dall'ambito dell'edificato storico nel caso in cui si tratti di ricostruzione in aderenza all'edificio principale e su fronti secondari, fino alla concorrenza della quota del solaio esistente al primo piano.

G addizione di volumi per adeguamenti di servizi igienici e volumi tecnici

nei casi specificati dalle presenti norme, è consentito per la realizzazione di servizi igienici , volumi tecnici e autorimesse pertinenziali un aumento volumetrico fino ad un max. del 5% del volume della singola unità immobiliare che non modifichi l'altimetria dell'edificio e ove vi siano non alteri i caratteri formali e tipologici del fronte principale e/o di quello prospiciente strade e spazi pubblici.

L'ampliamento in deroga al rapporto di copertura ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona potrà essere realizzato garantendo una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%, ed a condizione che sia integrato nel corpo principale di fabbrica. Dovranno comunque essere osservate le distanze alla strada,dai fabbricati e dai confini previste dalla presenti norme per le rispettive zone urbanistiche di riferimento.

H rialzamento del sottotetto e/o realizzazione di terrazze a tasca:

soltanto negli edifici a destinazione residenziale è ammesso un rialzamento misurato al filo interno della parete perimetrale fino a 80 cm. senza modificare la tipologia della copertura e senza creazione di nuove unità immobiliari. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, il rialzamento dovrà allinearsi a tali elementi ed a tal fine è ammessa una tolleranza di quota pari a + o -20%.

E' inoltre consentita la realizzazione di terrazze a tasca nella copertura esistente a condizione che la terrazza risulti incassata nella copertura stessa, che la sua profondità non sia superiore a 2.20 m., che i parapetti siano contenuti entro 15 cm. emergenti dal filo della falda di copertura e comunque nel rispetto dei principi di tutela paesaggistico ambientale e storico-culturale.

L'intervento di categoria **H** non è ammesso per gli immobili sui quali esso sia già stato realizzato in base allo strumento urbanistico previgente.

Gli interventi di cui alle lettere G e H , se eseguiti su unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, non si computano ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale.

I aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate :

interventi per la realizzazione di locali interrati o seminterrati volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modifichino la sagoma planimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico, accessibili dall'interno, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso, con altezza inferiore a 2.40 m. La realizzazione di tali volumi non deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo dell'edificio.

L' aumento o realizzazione di superfici accessorie quali: balconi, logge, loggiati e porticati nonché la possibilità di realizzare corpi scala esterni.

La realizzazione di dette superfici all'interno dell'ambito dell'edificato dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali, non alterandone i caratteri , e gli apparati decorativi.

L aumento o realizzazione di superfici accessorie quali: balconi, logge, loggiati e porticati nonché la possibilità di realizzare corpi scala esterni la realizzazione di dette superfici all'interno dell'ambito dell'edificato dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali, non alterandone i caratteri , e gli apparati decorativi.

M realizzazione di parcheggi pertinenziali:

la realizzazione di parcheggi all'aperto è sempre consentita purché non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza oltre il 75%) e di autorimesse interrate, nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a mq.1 ogni 10 mc. di costruzione, al servizio esclusivo delle unità immobiliari, e degli insediamenti , garantendo comunque la percentuale minima di un posto macchina per ogni unità immobiliare esistente. Le sistemazioni esterne relative all'introduzione di parcheggi pertinenziali, non potranno nell'ambito dell'edificato storico, contrastare con le sistemazioni storiche ed ambientali. Eventuali volumi interrati sono esclusi dal computo del volume urbanistico e della superficie coperta, in conformità delle disposizioni delle presenti norme che regolano la materia e se realizzati con le seguenti caratteristiche:

- avere altezza utile interna inferiore a m. 2,50;

- il piano di copertura, qualora l'autorimessa non sia integrata nella sagoma geometrica dell'edificio o nella sua proiezione planimetrica, deve essere sistemato con riporto di terreno vegetale ;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente presenti con impiego dei materiali del paramento esistente.

Ove l'accesso avvenga da spazi pubblici la parte a vista dell'infisso per la chiusura non può essere di metallo.

La realizzazione delle autorimesse interrate di cui alla presente lettera M, non è ammessa nel sottosuolo di edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 . Ove consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, la realizzazione delle autorimesse interrate è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza e quant'altro .

M1 realizzazione di volumi fuori terra per la creazione di autorimesse pertinenziali

La costruzione di volumi fuori terra per la realizzazione di autorimesse è consentita nelle zone B1,B2, B3 e B4 e nei casi specificati dalle presenti norme o previsti dal regesto degli immobili, allegato 2 e 2a, purché non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza oltre il 75%), nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a mq.1 ogni 10 mc. di costruzione, al servizio esclusivo delle unità immobiliari, detraendo le superfici coperte destinate a parcheggio già esistenti e garantendo almeno un posto auto per unità immobiliare. Tali volumi, sono esclusi dal computo del volume urbanistico e della superficie coperta urbanistica, e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- in muratura tradizionale con copertura a terrazza a capanna o a falda unica con pendenza max. del 32% secondo la tipologia del fabbricato principale ed altezza utile massima in gronda di 2,40 m. I manufatti in oggetto non potranno superare il filo del fabbricato principale rispetto alla pubblica via.
- Ove l'accesso avvenga da spazi pubblici la parte a vista dell'infisso per la chiusura non può essere di metallo;

- La realizzazione delle autorimesse di cui alla presente lettera M1, è consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione d'uso e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza e quanto altro.

N **opere per il superamento delle barriere architettoniche**
interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità, come individuati all'art.79 comma 2 lettera e) della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Tr 1 **nuova edificazione**, ovvero la realizzazione di una costruzione interamente nuova, indipendentemente dai materiali impiegati, dal suo rapporto con il suolo e dalla sua durata; è consentita nei casi e nei limiti previsti dagli elaborati del Regolamento urbanistico e dalle disposizioni delle presenti norme.

Tr 2 **l'istallazione** di manufatti,anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte,camper,case mobili,imbarcazioni,che siano utilizzati come abitazione,ambienti di lavoro,oppure come depositi,magazzini e simili,e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.

Tr 3 **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, sono consentite nei casi e nei limiti previsti dagli elaborati del Regolamento urbanistico e dalle disposizioni delle presenti norme.

Tr 4 **infrastrutture ed impianti per attrezzature tecnologiche**, quali: centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti solidi , e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificatamente richiesti, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; sono consentite nei casi e nei limiti previsti dagli elaborati del Regolamento urbanistico e dalle disposizioni delle presenti norme.

Tr 5 **la realizzazione** di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 75%;

Tr 6 **ristrutturazione urbanistica**, comprendente gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso in tutto o in parte, mediante un insieme sistematico di opere edili, anche con modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Tr 6° **ampliamenti "una tantum" di S.U.L.** per edifici ad uso abitativo così come definita dalle presenti norme, in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze legali da strade, confini e fabbricati, in caso di ampliamenti in aderenza mantenendo i costituitisi allineamenti purché non si peggiorino le condizioni di visibilità, sicurezza e di ingresso verso le strade. Gli ampliamenti previsti saranno concessi esclusivamente se finalizzati alla riqualificazione tipologica, ambientale e formale degli immobili e delle aree, anche pubbliche adiacenti (es. marciapiedi) dovranno essere funzionali ed in connessione ai principali corpi di fabbrica, ed attuati secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio. Ulteriori indicazioni potranno essere contenute nel regolamento edilizio.

Nel caso di ampliamenti "una tantum" non in connessione ai corpi principali di fabbrica ma ad altro annesso esistente nel resede, non si potrà mai costituire unità abitative nuove in aumento e dovrà essere previsto un progetto complessivo di sistemazione ambientale del resede di pertinenza. In ogni caso per l'aumento del numero delle unità abitative (solo per fabbricati principali) dovranno essere garantite le condizioni di idoneo accesso e di una globale sistemazione dell'area. La formazione di ulteriori unità abitative oltre alle esistenti è inoltre subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione. Eventuali volumi accessori diretti od indiretti costituitisi in ampliamento all'edificio principale non possono essere alienati separatamente in quanto costituiscono pertinenza.

L'ampliamento "una tantum" che per sua definizione è concesso una ed una sola volta, indipendentemente dalla superficie richiesta, è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

a) per unità abitative sino a 50 mq di S.U.L , ampliamenti, nella misura massima del 50% con la possibilità di creare nuove unità abitative;
b) per unità abitative comprese tra 50 mq e 100 mq di S.U.L. ampliamenti nella misura massima del 40%, con la possibilità di creare nuove unità abitative;
c) per unità abitative comprese tra 100 mq e 200 mq di S.U.L. , ampliamenti, nella misura massima del 30%, con la possibilità di creare nuove unità abitative;
d) per unità abitative comprese tra 200 mq e 400 mq e oltre, di S.U.L. , ampliamenti, nella misura massima del 20%, con la possibilità di creare nuove unità abitative;
e) per unità abitative oltre i 400 mq di S.U.L. , ampliamenti, nella misura massima del 10%, con la possibilità di creare nuove unità abitative;

Le schede norma, (regesto dei fabbricati) in alcuni e specifici casi, possono concedere ampliamenti una tantum superiori o inferiori rispetto a quanto sopra definito sia in percentuale che in termini di superficie.

Tr 7 **interventi di sostituzione edilizia**, intesi come demolizione di superfici esistenti calcolata secondo l'art. 35, parametro urbanistico, delle presenti norme e ricostruzione della superficie utile lorda di calpestio **(S.U.L.)** , calcolata secondo l'art. 34, parametro edilizio, delle presenti norme, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione , nel rispetto in ogni caso, dei parametri urbanistici specifici di zona.

Tr 8 **demolizione senza ricostruzione**, ossia l'operazione di eliminazione volontaria, parziale o totale, di un organismo edilizio;

Tr 9 **ricostruzione di ruderi** la cui consistenza planivolumetrica sia rilevabile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. In caso di incertezza sulla reale determinazione di configurazione del rudere si applica quanto previsto dalle norme e regolamenti che disciplinano la materia.

La ricostruzione dei ruderi é consentita sull'intero territorio comunale.

Tr 10 **piscine** sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme.

Tr 11 **campi da gioco** sono consentiti nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme.

⇧

Art. 42 **Destinazioni d'uso e cambio di destinazione**

1. Così come definito dall'art. 58 della L.R. n. 1/2005, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

a) residenziale;
b) industriale-artigianale
c) commerciale;
d) turistico-ricettiva;
e) direzionale;
f) di servizio;
g) commerciale di vicinato e depositi;
h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

La definizione di "mutamento di destinazione d'uso" è individuata ai commi 2 e 3 dell'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il passaggio da una destinazione d'uso all'altra, anche senza opere, comporta la corresponsione del pagamento dei relativi oneri concessori.

2. All'interno del centro storico del capoluogo, i locali posti al piano terra dei fabbricati ricadenti nelle strade e piazze:

Piazza Garibaldi, Via Galileo Galilei, Via Lischi, Via dell'Arco, Via Marconi, Piazza San Martino, Via san Martino, Via Regina Margherita (tratto da via Roma fino al Municipio), Via Roma, Via Prospero Chiari, Largo Mazzini, Piazza Minati, Via XX Settembre, Piazza del Mercato, Via Cavour, Via Giovanni Pascoli, Piazza Martiri della Libertà,

che all'adozione del presente strumento sono adibiti ad attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, possono operare il cambio di destinazione da commerciale - artigianale a residenziale e direzionale alle seguenti condizioni:

a) Nel caso che tali locali si vadano a riunire con la residenza della stessa proprietà senza che vi sia un aumento di unità abitative.
b) Nel caso si intenda creare una nuova unità abitativa almeno il 60% della SUL (parametro edilizio art. 34) posta al piano terra dovrà rimanere ad uso commerciale o di artigianato compatibile con la residenza. Inoltre tale possibilità è consentita purchè si acceda alla nuova unità abitativa attraverso ingressi esistenti e che la nuova unità abitativa non sia inferiore a 45 mq di SUL (parametro edilizio art. 34).

c) non è consentito aprire nuove finestre o porte sulla via principale o sulla Piazza.

⇧

Capo II – *La disciplina del subsistema insediativo*

⇧

Art. 43 **La classificazione degli insediamenti**

1. In attuazione degli obbiettivi contenuti nelle norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua e classifica sugli elaborati grafici di R.U., gli insediamenti appartenenti a ciascuna UTOE del territorio comunale, e limitatamente agli edifici tutelati anche oltre il perimetro delle UTOE, nei seguenti ambiti, ciascuno corrispondente rispettivamente alle zone territoriali omogenee A,B,C di cui all'art.2 del D.M.1444/1968:

a) L'ambito dell'edificato storico
b) L'ambito dell'edificato di recente formazione
c) L'ambito dell'edificato previsto dal Regolamento Urbanistico

⇧

Art. 44 **L'ambito dell'edificato storico**

1. L'ambito dell'edificato storico, corrispondente alla zona territoriale omogenea A, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

a) *Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali "**A1**"*: comprende gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 ed individuati nel regesto di cui all'allegato 2 delle presenti norme, siano essi interni od esterni al perimetro delle Utoe.
b) *Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico" "**A2**":* si tratta d'impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrici ed individuati nel regesto di cui all'allegato 2 delle presenti norme. Gli insediamenti sono costituiti prevalentemente da case a schiera, pseudo linee o linee di rifusione,ed in essi sono rintracciabile anche se non in maniera sistematica la presenza talvolta significativa d'apparati architettonici decorativi. Gli spazi di pertinenza spesso caratterizzati da condizioni di degrado presentano i loro connotati tipici alterati in seguito a progressivi fenomeni di saturazione edilizia operati con manufatti di scadente qualità architettonica quali capanni, baracche o ricoveri di fortuna per attrezzi.

c) *Edificato d'interesse architettonico-tipologico* ***"A3":*** è quel patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici di rilievo e/o soluzioni tipo-morfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali ed individuati nel regesto di cui all'allegato 2 delle presenti norme.

2. Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato storico, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra spazi coperti e volumi edificati.

Gli interventi, tesi al recupero ed al mantenimento del patrimonio insediativo, dovranno conservare la maggior parte possibile degli elementi e dei materiali originali, eliminare le condizioni di degrado, siano esse specifiche dei materiali, di tipo antropico o legate ad interventi pregressi incongruenti e rispettare le specifiche seguenti prescrizioni, oltre a quanto stabilito all'art. 19 delle presenti norme per il patrimonio rurale:

a) utilizzare per gli intonaci malte a base di calce aerea e recuperare quando possibile le parti di intonaco ancora solide, in questo caso si dovranno desumere dall'esistente intonaco gli spessori ed i trattamenti;
b) utilizzare per le tinteggiature esterne il latte di calce additivato con pigmenti naturali, prodotti xilossanici o silicati,con esclusione dei quarzi, per ottenere le varie colorazioni che dovranno comunque essere quelle della locale tradizione;
c) utilizzare per i serramenti, il legno nella forma e nei colori tradizionali, è comunque ammesso compatibilmente con le caratteristiche degli edifici l'utilizzo di infissi in ferro,alluminio verniciato con tipologia alla toscana;
d) mantenere nelle sistemazioni esterne gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originarie, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco e dei ciglionamenti.Le eventuali sostituzioni di materiali di pavimentazione dovranno integrarsi con i materiali originari ed ove siano perduti, i nuovi impiantiti dovranno essere realizzati con materiali tradizionali;
e) nel rifacimento delle coperture ove non sia specificatamente previsto dalla presenti norme, dovranno essere rispettate le quote di imposta, provvedere al recupero dei materiali ed utilizzare manti con coppi ed embrici;
f) per ciò che attiene le aperture esterne è prescritto il mantenimento nella forma e localizzazione esistente, fatto salvo quanto stabilito dal presente articolo per ogni

singola categoria di unità di spazio e dall'*Allegato 2.* E' ammessa la possibilità di chiudere eventuali aperture incongrue e di riaprire porte e/o finestre tamponate, solo nel caso in cui non contrasti con la configurazione architettonica raggiunta e consolidata;

g) nella costruzione di scannafossi non dovranno essere alterati i rapporti tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato coerente con la tipologia dei materiali esistenti e di larghezza massima consentita dello scannafosso 80 cm.);

h) è prevista la possibilità per gli edifici ricadenti in ogni categoria *A*, ove sia documentata la presenza di un aia di poter procederne alla pavimentazione, utilizzando lastre di pietra regolari (non ad opus incertum), ammattonati in laterizio oppure battuto di cemento;

i) è prescritto il mantenimento o il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio, per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali avendo cura di mantenere una idonea area di rispetto delle piante;

j) fatte salve le recinzioni esistenti, nella realizzazione di nuove recinzioni si dovrà utilizzare la muratura tradizionale e non superare l'altezza massima di 1,80 ml. E' comunque sempre ammesso l'utilizzo di essenze arbustive locali abbinate a reti metalliche o staccionate lignee.

3. Sugli edifici compresi nella categoria del ***patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali "A1",*** fatto salvo quanto previsto dall'*Allegato 2* alle presenti norme, dagli art. 27, 28 e 29 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41 le seguenti categorie di intervento: **A, B, C, E, F, M, N, Tr10.** Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art. 42, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;

b) direzionale;

c) artigianale di servizio;

d) commerciale : limitato ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq;

e) turistico-ricettivo e di ristorazione con degustazione/ristoro tipicità aziendali e locali pubbliche o di interesse pubblico, e di tutte le utilizzazioni compatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Fatta salva la disciplina di cui all'art. 42 per le funzioni dei piani terra di cui all'elenco delle vie e piazze del Capoluogo, in caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali o parti di essi adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 65.

In caso di frazionamenti di unità abitative esistenti, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 45.

Interventi che prevedono alloggi con superfici minori dei 45 mq. o dei 65 mq. (secondo i casi di cui sopra) sono ammessi quando si vada a ripristinare comprovate preesistenze di unità abitative. La prova accettabile è data esclusivamente in almeno uno di questi casi: dall'atto pubblico notarile, dagli elaborati depositati e agli atti del comune, da antiche rappresentazioni catastali.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

4. Sugli edifici compresi nella categoria dell' ***Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico" "A2"*** , fatto salvo quanto previsto dall'*Allegato 2* alle presenti norme, dagli art. 27, 28 e 29 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41 le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, E, F, G, I, L, M, N, Tr10.**

Relativamente alle destinazioni d'uso, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora sono ammesse in relazione all'art. 42, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) artigianale di servizio;
d) commerciale: limitato ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq;
e) ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;

f) turistico-ricettivo; e di ristorazione con degustazione/ristoro/ristoro tipicità aziendali e locali
g) pubbliche o di interesse pubblico,e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Fatta salva la disciplina di cui all'art. 42 per le funzioni dei piani terra di cui all'elenco delle vie e piazze del Capoluogo, in caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali o parti di essi adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 65.

In caso di frazionamenti di unità abitative esistenti, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 45.

Interventi che prevedono alloggi con superfici minori dei 45 mq. o dei 65 mq. (secondo i casi di cui sopra) sono ammessi quando si vada a ripristinare comprovate preesistenze di unità abitative. La prova accettabile è data esclusivamente in almeno uno di questi casi: dall'atto pubblico notarile, dagli elaborati depositati e agli atti del comune, da antiche rappresentazioni catastali.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art. 36 delle presenti norme.

5. Sugli edifici compresi nella categoria ***Edificato d'interesse architettonico-tipologico "A3"***,fatto salvo quanto previsto dall'*Allegato 2* alle presenti norme, dagli art. 27, 28 e 29 per le invarianti strutturali di tutela, e da piani di recupero disciplinati dalle presenti norme, sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41 le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, E, F, G, I, L, M, N, Tr10.**

Relativamente alle destinazioni d'uso, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, sono ammesse in relazione all'art. 42, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) artigianale di servizio;
d) commerciale: limitato ai pubblici esercizi , agli esercizi commerciali di vicinato sino a 150 mq;

e) turistico-ricettivo; e di ristorazione con degustazione/ristoro/ristoro tipicità aziendali e locali
f) pubbliche o di interesse pubblico, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Fatta salva la disciplina di cui all'art. 42 per le funzioni dei piani terra di cui all'elenco delle vie e piazze del Capoluogo, in caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali o parti di essi adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 65.

In caso di frazionamenti di unità abitative esistenti, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 45.

Interventi che prevedono alloggi con superfici minori dei 45 mq. o dei 65 mq. (secondo i casi di cui sopra) sono ammessi quando si vada a ripristinare comprovate preesistenze di unità abitative. La prova accettabile è data esclusivamente in almeno uno di questi casi: dall'atto pubblico notarile, dagli elaborati depositati e agli atti del comune, da antiche rappresentazioni catastali.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali ,oltre ai parcheggi privati ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse le attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

6. Per gli interventi sugli edifici o isolati notificati nel regesto "allegato 2" nel rispetto delle categorie in esso contenute per ogni singolo edificio o isolato, la loro attuazione può avvenire attraverso intervento diretto.

Nel caso si renda necessario operare al di fuori delle categorie previste ai fini di valutare più dettagliatamente ed organicamente i fabbricati o i complessi edilizi ricadenti nell'ambito dell'edificato storico A1, A2 e A3, è possibile agire attraverso un piano unitario per interventi di cui all'art. 40 lettera F, redigendo un atto d'obbligo unilaterale da registrare a propria cura e spese del richiedente , o, per altre richieste, attraverso la redazione di un piano di recupero, con contestuale variante al R.U. e alle vigenti normative.

⇧

Art. 45 **L'ambito dell'edificato di recente formazione**

1. L'ambito dell'edificato di recente formazione, corrispondente alla **zona territoriale omogenea B**, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

a) ***Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto*** **,** ***"B1":*** si tratta di ville, villette o palazzine di limitato o nullo interesse architettonico o ambientale, circondate su tre o quattro lati da spazi inedificati, sistemati a verde o a parcheggi privati. Il sistema edificio-lotto, costituisce un riferimento urbano definito e percepibile.

b) ***Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2":***sono aree edificate spesso in frangia allo sviluppo urbano, contraddistinte dalla carenza del disegno urbanistico e/o tipologico.

c) ***Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3":*** si tratta d'aree in cui la sistemazione unitaria e nettamente percepibile e distinguibile dagli altri sistemi d'edificazione, spesso il presupposto unitario evidenzia in se carenze d'integrazione con il sistema insediativo principale.

d) ***Aree di completamento residenziale, "B4":*** sono le aree interne agli insediamenti urbani consolidati, organizzate in lotti liberi o parzialmente edificati, a cui il R.U. assegna capacità edificatoria.

e) ***Aree soggette a Permesso di Costruire secondo il previgente strumento urbanistico*****: sono le aree (ex Zone "B" di completamento)** sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico.

f) ***Aree sottoposte a Piani Attuativi (P.A.) vigenti*****:** "PdL" e "P.E.E.P.", convenzionati, in fase di ultimazione o completati; sono le aree (ex Zone "C" di espansione residenziale; ex Zone "I" di espansione residenziale e turistico ricettiva ed ex Zone "P.E.E.P.") ultimate o in fase di completamento sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico.

g) ***Aree per attività produttive interne all'Utoe del sub sistema insediativo:*** sono gli insediamenti di carattere produttivo consolidatesi all'interno dei tessuti edilizi.

2. Sugli edifici compresi nella categoria delle ***Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto"B1"***, fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41 le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, F, H, I, L, M, M1, N, Tr7**, **Tr8, Tr10.**

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

- **Rc. max:** 30 %, o quello esistente;

- **H max.** (data come somma di altezze utili): 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e non superiore alla maggior parte dell'edificato esistente (art. 12 del P.S.);
- **Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
- **Distanza minima dai confini:** 5 m, o quelle esistenti;
- **Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, o quella esistente o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
- **H max. recinzioni:** 1,5 m, o quelle esistenti.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art. 42, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;

In caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 65. Interventi che prevedono alloggi con superfici minori ai 65 mq. (secondo i casi di cui sopra) sono ammessi quando si vada a ripristinare comprovate preesistenze di unità abitative. La prova accettabile è data esclusivamente in almeno uno di questi casi: dall'atto pubblico notarile, dagli elaborati depositati e agli atti del comune, dalle rappresentazioni catastali ante 1985.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

3. Sugli edifici compresi nella categoria delle ***Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2"***, fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41 le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, F, G, H, I, L, M, M1, N, Tr6a, Tr7, Tr8, Tr10.**

Nel caso l'intervento **Tr6a** sia operato per sopraelevazione, non è ammessa superare l'H max. di 8,6 m, data come somma di altezze utili, e comunque le altezze massime prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

- **Rc. max:** 30 %, o quello esistente;
- **H max.** (data come somma di altezze utili): 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre da quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e non superiore alla maggior parte dell'edificato esistente (art. 12 del P.S.);
- **Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
- **Distanza minima dai confini:** 5 m, o quelle esistenti;
- **Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, o quella esistente o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
- **H max. recinzioni:** 1,5 m o quelle esistenti;

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.44, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) commerciale; limitato ai pubblici esercizi agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq;
d) artigianale di servizio;
e) attività pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la residenza.

In caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 65. Interventi che prevedono alloggi con superfici minori ai 65 mq. (secondo i casi di cui sopra) sono ammessi quando si vada a ripristinare comprovate preesistenze di unità abitative. La prova accettabile è data esclusivamente in almeno uno di questi casi: dall'atto pubblico notarile, dagli elaborati depositati e agli atti del comune, dalle rappresentazioni catastali ante 1985.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi gli interventi di manutenzione e/o riqualificazione anche con spazi e percorsi pavimentati sia per le pertinenze esclusive che condominiali, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75%; è altresì ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

4. Sugli edifici compresi nella categoria delle ***Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3"***

fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento:

A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, F, G, I, L, M, M1, N, Tr6a, Tr7, Tr8, Tr10.

Nel caso d'intervento **Tr6a** operato anche per sopraelevazione, non è ammessa superare la maggior altezza del fabbricato più adiacente e se quest'ultimo superiore a m.8,60, non si può eccedere l'H max di 8,6 m, data come somma di altezze utili, e comunque le altezze massime prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

- **Rc max:** 30 %, o quello esistente;
- **H max.** (data come somma di altezze utili): 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e non superiore alla maggior parte dell'edificato esistente (art. 12 del P.S.);
- **Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
- **Distanza minima dai confini:** 5 m, o quelle esistenti;
- **Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, o quella esistente o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
- **H max. recinzioni:** 1,5 m, o quelle esistenti.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.44 le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) commerciale: limitato ai pubblici esercizi agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq di superficie di vendita;

In caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non

inferiore a mq. 65. Interventi che prevedono alloggi con superfici minori dei 65 mq. sono ammessi quando si vada a ripristinare comprovate preesistenze di unità abitative. La prova accettabile è data esclusivamente in almeno uno di questi casi: dall'atto pubblico notarile, dagli elaborati depositati e agli atti del comune, dalle rappresentazioni catastali ante 1985.
Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi gli interventi di manutenzione e/o riqualificazione anche con spazi e percorsi pavimentati sia per le pertinenze esclusive che condominiali, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75%; è altresì ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.38 delle presenti norme.

5. Sulle aree e sugli edifici esistenti compresi nella categoria delle ***Aree di completamento residenziale, "B4"*****,** sono ammesse in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, I, L, M, M1, N, Tr1, Tr7, Tr8, Tr10.**
Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione **Tr1,** sono ammesse le categorie di intervento di cui sopra .
L'intervento **Tr1** è individuato quale " intervento diretto" normato in apposita scheda **"1b"** allegata alle presenti norme. Nella scheda sono individuati i parametri urbanistici riferiti alle potenzialità edificatorie volumetriche di ogni singolo lotto, mentre altri parametri da rispettare sono riportati qui di seguito. Nel caso che le zone di tipo B4 si trovino in aderenza a zone B2 e B3 è consentito, al fine di riorganizzare il lotto e le caratteristiche architettoniche dell'edificato, accorpare la SUL ammissibile di entrambe le aree, in base ai rispettivi parametri, ed edificare un solo edificio anche con differente collocazione che può coinvolgere entrambe le zonizzazioni.
_ Per l'area B4.7* il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegna il concessionario all'esecuzione dei seguenti interventi: sistemazione e ampliamento della porzione di strada storica vicinale delle Tane per l'intero fronte della proprietà; sistemazione e cessione gratuita al comune dell' area a verde pubblico completa dei servizi a rete e dell' arredo urbano. Tale impegno è da considerare a perequazione dello svincolo degli obblighi di comparto rispetto alle previsioni del R.U. Adottato che inseriva detta area all'interno del PdL1.

- **H max.** (data come somma delle altezze utili): tre piani fuori terra con altezza dei vani confacenti alle funzioni assegnate, ma non oltre 8,60 ml esclusi i volumi tecnici,

e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche. L'altezza non potrà essere superiore alla maggior parte dell'edificato esistente (art. 12 del P.S.);

- **Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, oppure in aderenza;
- **Distanza minima dai confini:** 5 m;
- **Distanza minima dalle strade:** 6,50 m, per strade con larghezza fino a ml. 7,00; per larghezze della strada superiori valgono le distanze del D.M.1444/68
- **H max. recinzioni:** 1,5 m.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.44, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) commerciale; limitato ai pubblici esercizi agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq.

In caso di cambio di destinazione d'uso di immobili principali adibiti ad altre funzioni, in residenziale, si dovranno garantire alloggi con una SUL (art. 34 parametro edilizio) non inferiore a mq. 65.

Per le aree "B4" soggette ad intervento di nuova edificazione, prima dell'esame, da parte del comitato tecnico comunale, del progetto edilizio dovranno essere pervenuti al comune tutti i pareri di competenza degli enti gestori dei servizi, della Az. U.s.l., e di quanto necessario per poter garantire l'effettiva cantierabilità dell'intervento. Nel caso in cui si verifichi l'esigenza di realizzare marciapiedi o sistemazioni di viabilità pubbliche o di pubblica utilità, ad integrazione dell'esistente, tali interventi risulteranno a carico e spese del richiedente il permesso di costruire.

6. ***Aree soggette a Permesso di Costruire secondo il previgente strumento urbanistico.***

sono le aree (ex Zone "B" di completamento) sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente Piano Regolatore Generale, per le quali, prima dell' Adozione del Regolamento Urbanistico è stato rilasciato il Permesso di Costruire.

Dette aree, sono state cartograficamente individuate e con apposita retinatura definiti i lotti; le zone interessate sono:

1) U.t.o.e. n. 1 Casciana Terme – via della Fonte ex zona B2, residenza e artigianato

2) U.t.o.e. n. 2 Ceppato – via Pisana ex zona B3 - residenza e artigianato
3) U.t.o.e. n. 2 Ceppato – via Pisana ex zona B3 - residenza e artigianato
4) U.t.o.e. n. 3 Collemontanino – strada com.le per Bagni di Casciana ex zona B3 - residenza e artigianato
5) U.t.o.e. n. 4 Parlascio – via Figuretta ex zona B3 - residenza e artigianato

Fino alla data di ultimazione di tali fabbricati vengono mantenuti i parametri e prescrizioni del previgente strumento urbanistico (PRG) con la possibilità di effettuare il mutamento di destinazione d'uso secondo le utilizzazioni ammissibili dal presente R.U per tale zona. Successivamente all'abitabilità o all'agibilità d'uso dei fabbricati di cui sopra, la norma di riferimento, in caso di interventi edilizi è quella prevista per le **zone B2,** art. 45 punto 3 del presente R.U. .

7. ***Aree sottoposte a Piani Attuativi Vigenti,*** **"PdL" e "P.E.E.P."** in esecuzione, completati o in fase di ultimazione; sono le aree (**ex Zone "C" di espansione residenziale; ex Zone "I" turistico ricettive e residenziale** ed **ex Zone "P.E.E.P."**) sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, **in conformità al previgente strumento urbanistico**;

a) U.t.o.e. n. 1 Casciana Terme – "Zona ex C di espansione residenziale", Lottizzazione denominata **"Il Pozzino"** Tabelle e Parametri edilizi per i lotti residui ancora da edificare sono consultabili nel Piano di Lottizzazione di riferimento.

Lottizzazione " IL POZZINO " Tabella delle SUPERFICI e dei VOLUMI ammessi per i singoli LOTTI

LOTTO	S.L. MQ.	SC 1 ammessa PRG previg. MQ	SC 2 di progetto P.d.L. MQ.	V 1 ammesso PRG PRG previg. MC.	V 2 di progetto P.d.L. MC.
A	806	201,5	195,79	1732,32	1224,65
B	678	169,5	153,98	1457,21	991,6
C	696	174	153,98	1495,91	991,6
D	790	197,5	195,79	1697,94	1224,65
E	794	198,5	188,35	1706,53	1175,45
F	826	206,5	195,79	1775,32	1224,65
G	790	197,5	195,79	1697,94	1224,65
H	830	207,5	188,35	1783,92	1175,45
I	940	235	230	2020,34	1490,55
L	838	209,5	153,98	1801,11	991,6
M	760	190	134,57	1633,46	849,22
TOTALI	MQ. 8748	MQ. 2187	MQ. 1986,37	MC. 18802	MC. 12564,07

S.L. = superficie del lotto
SC 1 = superficie coperta del previgente Piano Regolatore Generale
SC 2 = superficie coperta prevista dal progetto di P.di Lottizzazione
V 1 = volumetria ammessa dal previgente Piano Regolatore Generale
V 2 = volumetria prevista dal progetto di P. di Lottizzazione

Nota: le quantità delle superfici rappresentate da SC1 e V1 non sono riconfermate dal presente R.U. che invece considera ammissibili le superfici del progetto del Piano di Lottizzazione approvato.

b) U.t.o.e. n. 7 Le Casacce – "Zona ex I turistico ricettiva e residenziale, Lottizzazione denominata **"S. Martin del Colle" -** Tabelle e Parametri edilizi per i lotti residui ancora da edificare sono consultabili nel Piano di Lottizzazione di riferimento.

SUPERFICI DEI LOTTI - SUPERFICI E VOLUMI AMMESSI DI PROGETTO SUI SINGOLI LOTTI

LOTTO	MQ.	MAX. VOLUMETRIA PREVISTA	TIPOLOGIA FABBRICATO	ALTEZZA MASSIMA
1	2559,33	1023,74	N. 4 BIFAMILIARE	ml. 7,50
2	2424,08	969,64	N. 6 UNIFAMILIARE O BIFAMILIARE	ml. 7,50
3	2442,53	977,02	N. 6 UNIFAMILIARE O BIFAMILIARE	ml. 7,50
4	3055,72	1222,29	N. 2 BIFAMILIARE	ml. 7,50
5	2899,95	1159,98	N. 3 BIFAMILIARE	ml. 7,50
6	2478,38	991,36	N. 5 UNIFAMILIARE O BIFAMILIARE	ml. 7,50
7	2290,13	916,05	N. 5 UNIFAMILIARE O BIFAMILIARE	ml. 7,50
8	3014,28	1205,72	N. 2 BIFAMILIARE	ml. 7,50
9	3303,3	1321,33	N. 1 BIFAMILIARE	ml. 7,50
10	3133,57	1253,43	N. 2 BIFAMILIARE	ml. 7,50
11	2745,7	1098,29	N. 3 BIFAMILIARE	ml. 7,50
12	2812,9	1125,17	N. 3 BIFAMILIARE	ml. 7,50
13 (fabbricato esistente)	3546,5	1418,61	DA RESTAURARE IN AMPLIAMENTO	ml. 7,50
TOTALE	**MQ. 36706,37**	**MC. 14682,59**		

c) U.t.o.e. n. 7 Le Casacce – "Zona ex I turistico ricettiva e residenziale, Lottizzazione denominata **"Borgo al lago" -** Tabelle e Parametri edilizi per i lotti da edificare sono consultabili nel Piano di Lottizzazione di riferimento.

d) U.t.o.e. n. 1 Casciana Terme – "aree P.E.E.P." di via 2 giugno, via Dunant e via del Picchia.

e) U.t.o.e. n. 5 Sant'Ermo – "area P.E.E.P." In frazione di Sant'Ermo. Tabelle e Parametri edilizi per i lotti residui ancora da edificare sono consultabili nel Piano Particolareggiato di riferimento.

f) f) U.t.o.e. n. 5 Sant'Ermo – "Zona ex C2" in frazione di Sant'Ermo. Tabelle e Parametri edilizi per i lotti residui ancora da edificare sono consultabili nel Piano Particolareggiato di riferimento.

A) Per le aree di cui alle lettere **a), b) ed f)** che precedono , nelle quali sono già state realizzate le opere di urbanizzazione e già costruiti i fabbricati su tutti o quasi tutti i lotti liberi dei piani di Lottizzazione, si prevede che fino alla edificazione degli immobili e loro attestazione di abitabilità o agibilità d'uso, gli interventi edilizi sui lotti edificabili mantengono

le norme, i parametri , le prescrizioni vincolanti, del Progetto di Piano di Lottizzazione e gli obblighi assunti con la stipula delle relative convenzioni, nonché delle norme di riferimento del Piano Strutturale e del previgente strumento urbanistico (PRG).
Per i fabbricati esistenti, già resi abitabili o agibili, o che diverranno successivamente alla costruzione e all'attestazione d'abitabilità o agibilità d'uso, la norma di riferimento per i successivi interventi edilizi è quella prevista al successivo **art. 46 punto 2** del presente R.U., ivi comprese le destinazioni d'uso della nuova disciplina e con mantenimento di eventuali impegni, sopra richiamati, e assunti con la stipula delle convenzioni.
Le destinazioni degli edifici ultimati e attuali restano compatibili.

B) Per il comparto di cui alla lettera **c)** che precede, già convenzionato ma non ancora realizzate in sito sia le opere di urbanizzazione che la delimitazione dei lotti edificabili, si prevede che fino alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e alla edificazione di tutti gli immobili e loro attestazione di abitabilità o agibilità d'uso, gli interventi edilizi mantengono le norme, i parametri e le prescrizioni del Progetto di Piano di Lottizzazione, ivi compresi gli obblighi assunti con la stipula della relativa convenzione, nonché delle norme di riferimento del Piano Strutturale e del previgente strumento urbanistico (PRG).
Per i fabbricati, una volta realizzati e resi abitabili o agibili, o che diverranno successivamente alla costruzione e all'attestazione d'abitabilità o agibilità d'uso, la norma di riferimento per i successivi interventi edilizi è quella prevista al successivo **art. 46 punto 2** del presente R.U., ivi comprese le destinazioni d'uso della nuova disciplina e con mantenimento di eventuali impegni, sopra richiamati, e assunti con la stipula della convenzione.
Le destinazioni degli edifici ultimati e attuali restano compatibili.

C) Per le aree di cui alle lettere **d) ed e)** che precedono , nelle quali sono già state realizzate le opere di urbanizzazione e già costruiti i fabbricati su tutti o quasi tutti i lotti liberi dei piani di Lottizzazione, (P.E.E.P.) si prevede che fino alla edificazione degli immobili e loro attestazione di abitabilità o agibilità d'uso, gli interventi edilizi sui lotti edificabili mantengono le norme, i parametri , le prescrizioni del Progetto di Piano di Lottizzazione e gli obblighi assunti con la stipula delle relative convenzioni, nonché delle norme di riferimento del Piano Strutturale e del previgente strumento urbanistico (PRG).
Per i fabbricati esistenti, già resi abitabili o agibili, o che diverranno successivamente alla costruzione e all'attestazione d'abitabilità o agibilità d'uso, la norma di riferimento per i

successivi interventi edilizi è quella prevista al successivo **art. 46 punto 3** del presente R.U., ivi compresi i parametri, le prescrizioni e le destinazioni d'uso della nuova disciplina e con mantenimento degli obblighi e delle prescrizioni vincolanti inserite nelle convenzioni e nei Piani di Lottizzazione.
Le destinazioni degli edifici ultimati e attuali restano compatibili.

8. Aree per attività produttive esistenti interne all'Utoe residenziali;
Gli insediamenti di carattere produttivo ubicati in dette aree, consolidatesi all'interno dei tessuti edilizi e nelle diverse zonizzazioni interne all' u.t.o.e. residenziali, fatto salvo quanto previsto dall'*Allegato 2* delle presenti norme, restano compatibili, con le loro attuali destinazioni d'uso, per le attività in esercizio alla data di approvazione del presente R.U. Non è prevista possibilità alcuna di incentivi urbanistici o di ampliamenti.
L'ammodernamento è dato esclusivamente per adeguamenti alle normative comunitarie o di carattere igienico sanitario.

⇧

Art. 46 **L'ambito dell'edificato previsto dal Regolamento Urbanistico**

1. L'ambito dell'edificato previsto dal R.U. , corrispondente alla **zona territoriale omogenea C**, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

- *Insediamenti d'iniziativa a carattere prevalentemente privato, "**C1**":* sono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, per le quali gli elaborati di R.U. hanno definito uno specifico perimetro di comparto. Parte della disciplina è contenuta nella scheda **"1b"** allegata alle presenti norme . Nella scheda sono individuati i parametri urbanistici riferiti alle potenzialità edificatorie volumetriche di ogni singolo comparto, mentre altri parametri da rispettare sono riportati qui di seguito:
  - **H max.** (data come somma di altezze utili): tre piani fuori terra con altezza dei vani confacenti alle funzioni assegnate, ma non oltre ml. 8.60 esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche. L'altezza non potrà essere superiore alla maggior parte dell'edificato esistente (art. 12 del P.S.);
  - **Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, oppure in aderenza;
  - **Distanza minima dai confini:** 5 mt;
  - **Distanza minima dalle strade:** 6,50 mt, per strade con larghezza fino a ml. 7,00; per larghezze della strada superiori valgono le distanze del D.M.1444/68

- **H max. recinzioni:** ml. 1,50
- **Le opere di urbanizzazione** primaria e secondaria all'interno dei P.d.L., strettamente funzionali agli stessi, in relazione alla loro indicizzazione, sono da realizzarsi a completo carico e spese del lottizzante, cedendo al comune gratuitamente le opere ~~e~~ a standard di interesse Pubblico, quali parcheggi, verde, e viabilità di accesso ad essi. Mentre dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione nella sua integrità secondo le vigenti tariffe al momento della richiesta di Permesso di costruire.

- *Insediamenti P.E.E.P. "**C2**":* sono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare, per le quali gli elaborati di R.U. hanno definito uno specifico perimetro di comparto. La realizzazione può essere su iniziativa pubblica o privata convenzionata, purché nel rispetto delle specifiche discipline in materia di edilizia convenzionata e purché il soggetto attuatore sia in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi necessari alla realizzazione di interventi in tali aree. La disciplina è contenuta in apposita scheda **"1b"** allegata alle presenti norme. Nella scheda sono individuati i parametri urbanistici riferiti alle potenzialità edificatorie volumetriche di ogni singolo comparto, mentre altri parametri da rispettare sono riportati qui di seguito:
  - **H max.** (data come somma di altezze utili): tre piani fuori terra con altezza dei vani confacenti alle funzioni assegnate, ma non oltre 8.6 ml esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche. L'altezza non potrà essere superiore alla maggior parte dell'edificato esistente (art. 12 del P.S.);
  - **Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, oppure in aderenza;
  - **Distanza minima dai confini:** 5 m;
  - **Distanza minima dalle strade:** 6,50 ml., per strade con larghezza fino a ml. 7,00; per larghezze della strada superiori valgono le distanze del D.M.1444/68
  - **H max. recinzioni:** 1,5

2. **Sono ammesse nelle categorie di unità di spazio "*C1*"**, (individuati come P.d.L.) in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento: **Tr1,Tr10**.
Sulle edificazioni ultimate (abitabili o agibili) con la trasformazione **Tr1**, sono ammesse le categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, I, L, M, M1, N, Tr7, Tr8.**

In caso di intervento **Tr7**, i parametri urbanistici a cui fare riferimento sono i medesimi della trasformazione **Tr1**, contenuti nella scheda **"1b"** facente parte delle presenti norme .

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse nelle categorie di unità di spazio di cui sopra, compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art. 42, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;
b) direzionale;
c) commerciale: limitato ai pubblici esercizi, agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq di superficie di vendita;
d) noleggio di veicoli;
e) pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la residenza.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi gli interventi per la realizzazione di spazi e percorsi pavimentati sia per le pertinenze esclusive che condominiali, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75%; è altresì ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

Nelle aree soggette a Piano di lottizzazione " C1 " il disegno relativo alle viabilità, ai parcheggi e al verde sono indicativi; una diversa organizzazione senza che si perda il principio informatore, non costituisce variante al R.U.. Rimane inteso che comunque non potranno essere diminuiti gli standard urbanistici e aumentati gli indici. Prima dell'esame, da parte del comitato tecnico comunale, del progetto di Piano di Lottizzazione dovranno essere pervenuti al comune tutti i pareri di competenza degli enti gestori dei servizi, della Az. U.s.l., e di quanto altro necessario per poter garantire l'effettiva cantierabilità dell'intervento.

3. **Sono ammesse nelle categorie di unità di spazio e *"C2",*** (individuati come P.E.E.P) in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento: **Tr1.**

Sulle edificazioni ultimate (abitabili o agibili) con la trasformazione **Tr1**, sono ammesse le categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, M, M1, N,** e **Tr6a** (nei casi in cui trovi applicazione per avvenuta decadenza del vincolo originario), inoltre **Tr7, Tr10.**

In caso di intervento **Tr7**, i parametri urbanistici a cui fare riferimento sono i medesimi della trasformazione **Tr1**, contenuti nella scheda **"1b"** facente parte delle presenti norme.

Relativamente alle destinazioni d'uso, è ammessa la sola residenza**.**

4. Nelle aree soggette a Piano di lottizzazione " C2 " il disegno relativo alle viabilità, ai parcheggi e al verde sono indicativi; una diversa organizzazione senza che si perda il principio informatore, non costituisce variante al R.U.. Rimane inteso che comunque non potranno essere diminuiti gli standard urbanistici e aumentati gli indici urbanistici. Prima dell'esame, da parte del comitato tecnico comunale, del progetto di Piano di Lottizzazione dovranno essere pervenuti al comune tutti i pareri di competenza degli enti gestori dei servizi, della Az. U.s.l., e di quanto altro necessario per poter garantire l'effettiva cantierabilità dell'intervento.

⇧

Art. 47 **Aree soggette a Piano di Recupero**

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U. e contraddistinte da una numerazione, quando non estese all'intera Utoe, interessate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico, sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 73 della L.R. 1/2005 e succ. mod. e.i.

2. Sino all'attuazione del P.d.R. su tutti gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano di recupero, o dell' Utoe se il P.d.R. è esteso all'intera Utoe, sono ammesse le categorie di intervento **A** e **B**.
Relativamente a ciascuna area sottoposta a P.d.R. il Regolamento Urbanistico individua per le zone urbane residenziali le prescrizioni ed indicazioni riportate nell'apposito allegato **"1A",** mentre per le zone artigianali e di servizio polifunzionale individua le prescrizioni ed indicazioni riportate nell'allegato **N° "1".**
I piani di recupero, in ambito urbano, sono stati previsti solo all'interno dell'UTOE N°1 capoluogo, e nell' UTOE N° 9 zona artigianale.
Prima dell'esame, da parte del comitato tecnico comunale, del progetto di Piano di Recupero dovranno essere pervenuti al comune tutti i pareri di competenza degli enti gestori dei servizi, della Az. U.s.l. , e di quanto altro necessario per poter garantire l'effettiva cantierabilità dell'intervento.

⇧

Art. 48 **Verde privato**

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U., ove sono esclusivamente consentite le attività legate al tempo libero comprensive di piscine e campi da gioco (tennis, calcetto) e di orticoltura e giardinaggio, comprensive degli arredi da giardino, gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art. 36 delle presenti norme. In dette zone devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, le alberature e le sistemazioni a verde, è comunque consentita la creazione di parcheggi pertinenziali purché ~~che~~ non vi sia sostanziale alterazione della permeabilità dei suoli. Sui manufatti eventualmente esistenti e conformi alle vigenti normative urbanistiche sono ammessi in relazione all'art. 41 e 42 gli interventi **A, A1** e **B, Tr10.**

⇧

Capo III – *La disciplina del subsistema produttivo ed impianti di interesse generale – zone omogenee D e F*

⇧

Art. 49 **La classificazione degli insediamenti produttivi**

1. In attuazione degli obbiettivi contenuti nelle norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua e classifica sugli elaborati grafici di R.U., le aree per insediamenti produttivi del territorio comunale, appartenenti alle UTOE, e corrispondenti alla **zone territoriale omogenea D**, di cui all'art.2 del D.M.1444/1968, nelle seguenti categorie:

a) ***Aree produttive in saturazione, "D1"***

b) ***Aree produttive previste dal R.U. "D2"***

c) ***Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo" F"***

⇧

Art. 50 **Aree produttive in saturazione, "D1"**

1. Sulle aree e sugli edifici esistenti individuate sugli elaborati di R.U. come ***Aree produttive in saturazione "D1",*** sono ammesse in relazione agli artt. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, L, M, N, Tr7, Tr8** ed in particolare nelle modalità e nel rispetto dei parametri urbanistici riportati in ogni singolo comparto contemplati nell'allegato **N° 1**. In tali aree di saturazione D1 nel vigente R.U. I frazionamenti delle unità immobiliari artigianali e industriali senza richiedere incrementi di superfici possono sempre

attuarsi, inoltre , ai fini di favorire e dotare l'intera zona (UTOE 9) di standard minimi, come previsto e disposto dal D.M.1444/68 art. 5 comma 1 e 2, l'attuale rapporto di copertura del lotto pari al 30% viene innalzato al 40%. È inoltre consentito incrementare la SUL destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali esistente alla data di adozione delle presenti norme fino ad un massimo del 40%. L'utilizzazione dei suddetti incrementi potrà trovare attuazione a condizione che con l'ampliamento non si costituiscano nuove attività (esclusi subentri), e che vengano realizzate dal richiedente il permesso a costruire le opere pubbliche quali verde e parcheggi previste per l'-U.t.o.e. N.9.

2. Fanno eccezione i comparti n. 8a e n.16 che, a fronte del mantenimento del R.C. del 30% di SUL e non del 40% e di contribuire alla realizzazione dello standard nella stessa percentuale di tutti gli altri comparti, possono realizzare nei singoli lotti un nuovo edificio per nuova attività lavorativa. Le opere pubbliche di cui sopra dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nei modi previsti dalla legge e secondo le seguenti modalità.

3. La realizzazione di tali opere avverrà al momento della richiesta da parte delle aziende o persone fisiche di istanze di incremento della S.U.L.; tale dotazione a standard è desunta e ripartita in quota percentuale sui singoli comparti di tipo D1 (secondo tabella in calce al presente articolo) e proporzionata in funzione delle singole superfici territoriali.

4. La realizzazione diretta di tali opere o la monetizzazione, così come altre modalità d'intervento potranno essere ulteriormente disciplinate da apposito regolamento comunale al quale i vari richiedenti dovranno attenersi e impegnarsi anche attraverso atto d'obbligo unilaterale da registrare a cura e spese del richiedente e opportunamente garantito da fideiussione a favore del Comune.

5. Nella zonizzazione D1 sono assolutamente vietate attività lavorative nocive, inquinanti e rumorose.

6. I progetti che prevedono l'utilizzazione degli incrementi di SUL di cui sopra è opportuno che producano accurati studi sulla valutazione degli effetti ambientali .

7. Sono altresì ammessi:

a) ove sia garantito il rispetto delle vigenti normative in materia di emissioni e di pressione sonora gli interventi **Tr5**, subordinati ad un progetto di riqualificazione ambientale, che preveda opportuni impianti arborei e schermature vegetali.

b) Gli ampliamenti all'interno delle aree di saturazione o di completamento dovranno sempre avvenire nel rispetto della superficie permeabile minima del 25% del lotto di pertinenza.

c) In deroga al rapporto di copertura, è possibile realizzare l'installazione di pensiline (o tettoie aperte su almeno 3 lati), con un'altezza massima compresa nei 4,5 m e nella misura del 10% del lotto di pertinenza.

8. Non sono ammessi locali interrati se non quelli individuati come volumi tecnici strettamente funzionali all'attività svolta.

INCREMENTI DI SUPERFICIE AREE PRODUTTIVE D1

COMPARTO	ST MQ.	30 % di SC PRG prev	SC Esist. MQ.	40% di SC RU	Incremento R.U MQ.
1	3868	1160	783	1547,2	764,2
2	1401	420	173	560,4	387,4
3	7565	2270	1719	3026	1307
4	3530	1059	1127	1412	285
5	18350	5505	3532	7340	3808
7	1842	553	227	736,8	509,8
8	9549	2865	1372	3819,6	2447,6
8a	3075	923		923 (30%)	923
10	11704	3511	3413	4681,6	1268,6
11	15796	4739	1822	6318,4	4496,4
12	18938	5681	3500	7575,2	4075,2
13	3521	1056	424	1408,4	984,4
14	2392	718	670	956,8	286,8
15	2469	741	677	987,6	310,6
16	5469	1641		1641 (30%)	1641
TOT	109469	32842	19439	43787	23495

ST= superficie territoriale;
SC 30%= rapporto % di superficie prevista dal previgente PRG
SC 40%=rapporto % di superficie prevista dal presente R.U.
SC= superficie coperta attualmente realizzata
Incremento R.U.= superficie espressa in mq. In aggiunta all'esistente

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i parametri riportati nelle apposite schede (Allegato 1) e seguenti:

- **H max.** (data come somma di altezze utili): 10,00 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre da quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
- **Distanza minima dai fabbricati:** 12 m, oppure in aderenza;
- **Distanza minima dai confini:** 6,00 mt.;
- **Distanza minima dalle strade:** 20 m dalle strade provinciali, 10,00 m per le altre viabilità;
- **H max. recinzioni:** sui fronti interni del lotto 2,50 ml., sul fronte strada ml. 1.80 di cui in muratura non più di ml. 1,00.

3. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, nelle aree ***D1***, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.42, le seguenti utilizzazioni:

a) industriale e artigianale, sono comunque da escludere attività che risultino nocive agli effetti igienici e sanitari;
b) commerciale;
c) direzionale;
d) stazioni ecologiche pubbliche o di interesse pubblico in connessione con le precedenti utilizzazioni con l'esclusione di attrezzature e tecnologie legate al compostaggio e comunque al trattamento dei rifiuti solidi.

4. Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, ove questa comporti un aumento del carico urbanistico, in relazione alle nuove destinazioni, le dotazioni di parcheggi pubblici richiesti dovranno essere adeguati a quanto stabilito dal D.M.1444/1968 o monetizzati.

5. Per ciò che attiene **l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali**, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi i depositi a cielo aperto, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% del lotto, e l'attività di giardinaggio, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

6. **Per gli edifici di civile abitazione** esistenti, all'entrata in vigore del presente R.U, all'interno delle *aree produttive in saturazione D1,* sono ammesse in relazione agli art. 40 e 41, le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, N**. Sono altresì

ammessi, qualora si riscontri la indispensabile necessità di provvedere a renderli più igienici e funzionali, ampliamenti "una tantum" nella misura del 30% della SUL esistente con un massimo di mq. 60 e senza che si costituiscano, anche per frazionamento, nuove unità abitative. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, fermo restando le eventuali destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.44 le seguenti utilizzazioni:

a) direzionale;
b) commerciale: limitato ai pubblici esercizi, agli esercizi commerciali di vicinato, sino a 150 mq di superficie di vendita;
c) artigianale di servizio;
d) ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, sono ammessi gli interventi per la realizzazione di spazi e percorsi pavimentati sia per le pertinenze esclusive che condominiali, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75%; è altresì ammessa l'attività di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

7. Le aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti per autotrazione con i relativi manufatti sono assimilate alle aree produttive in saturazione D1, di cui al presente articolo. E' fatto salvo il rispetto delle specifiche normative più restrittive, nazionali e regionali in particolare per quanto concerne le distanze dai confini, dagli edifici, gli accessi all'impianto dalla viabilità pubblica, le norme di sicurezza e di prevenzione incendi.

STANDARD URBANISTICI A CARICO DELLA ZONA D1			
COMPARTO	ST mq.	% di SVP	SVP
	MQ.		MQ.
1	3868	13,40%	518,31
2	1401	13,40%	187,73
3	7565	13,40%	1013,71
4	3530	13,40%	473,02
5	18350	13,40%	2458,9
7	1842	13,40%	246,83
8	9549	13,40%	1279,57
8a	3075	13,40%	412,05
10	11704	13,40%	1568,34
11	15796	13,40%	2116,66
12	18938	13,40%	2537,69
13	3521	13,40%	471,81
14	2392	13,40%	320,53
15	2469	13,40%	330,85
16	5469	13,40%	732,85
TOT	109469	13,40%	14668,85

ST = Superficie territoriale
% SVP = rapporto percentuale
SVP = Superficie a verde e parcheggio pubblico

⇧

Art. 51 **Aree produttive previste dal R.U., "D2".**

1. ***Aree produttive previste dal regolamento urbanistico "D2",*** sono le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi, e per i quali gli elaborati di R.U. hanno definito un perimetro di comparto riportato in cartografia e specificato con il N° 6 con le seguenti potenzialità edificatorie derivanti dal dimensionamento del P.S.

- Mq 4.000,00 di Superficie di calpestio per attività produttiva artigianale.
- Mq 1.000,00 di Superficie di calpestio per attività commerciali.
- Mq 1.000,00 di Superficie di calpestio per attività di servizio, collettive.

2. La disciplina di dette aree oltre a quanto disposto nelle presenti norme è contenuta nell'*Allegato "**1**"*, "Schede norma".

3. Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione **Tr1,** sono ammesse le categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, I, L, M1, N, Tr7, Tr8.** E' altresì ammessa nel rispetto della superficie permeabile minima del 25% del lotto di pertinenza, ed in deroga al rapporto di copertura, l'installazione di pensiline (o tettoie aperte su almeno 3 lati), con un'altezza massima compresa nei 4,5 m e nella misura del 10% del lotto di pertinenza.

4. In caso di intervento **Tr7**, i parametri urbanistici a cui fare riferimento sono i medesimi della trasformazione **Tr1**, contenuti nell'*Allegato **"1"*** "Schede norma".

5. Nelle zone "D2" sono ammesse compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.42, le seguenti utilizzazioni:

a) industriale e artigianale, sono comunque da escludere attività che risultino nocive agli effetti igienici e sanitari;
b) commerciale: limitato ai pubblici esercizi, agli esercizi commerciali di vicinato sino a 150 mq di superficie di vendita;
c) direzionale;
d) stazioni ecologiche pubbliche o di interesse pubblico in connessione con le precedenti utilizzazioni con l'esclusione di attrezzature tecnologiche legate al compostaggio e comunque al trattamento dei rifiuti solidi;
e) servizi, attività collettive.

6. In relazione alle destinazioni di cui sopra, per le verifiche e le integrazioni di aree a standard pubblico da individuare all'interno dei singoli lotti si dovrà fare riferimento a quanto disposto nella specifica scheda norma, contenuta nell'*Allegato **"1".***

7. Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati ed eventualmente agli standard integrativi, ogni lotto deve avere una dotazione minima del 20% di spazi sistemati a verde di cui almeno la metà piantumati con essenze autoctone, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. Sono ammessi i depositi a cielo, sempre contenendo l'impermeabilizzazione dei suoli nel limite del 75% del lotto, e l'attività di

giardinaggio, comprensiva degli arredi da giardino, di gazebo e pergolati nel rispetto di quanto disposto all'art.36 delle presenti norme.

8. Prima dell'esame, da parte del comitato tecnico comunale, del progetto di Piano di Lottizzazione dovranno essere pervenuti al comune tutti i pareri di competenza degli enti gestori dei servizi, della Az. U.s.l. , e di quanto altro necessario per poter garantire l'effettiva cantierabilità dell'intervento.

⇧

Art. 52 **Aree per attrezzature e servizi "F" a supporto dell'insediamento produttivo e residenziale**

1. Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U., destinate a fornire strutture e servizi integrativi alle aree "***D1","D2"*** e agli insediamenti residenziali***;***

2. Sulle aree per attrezzature e servizi ricadenti entro i perimetri per le quali gli elaborati di R.U. hanno definito ~~un~~ il perimetro di comparto, la disciplina specifica, oltre a quanto disposto nelle presenti norme è contenuta nell'*Allegato* ***"1",*** "Schede norma" e la loro capacità edificatoria è chiaramente espressa dalla scheda citata.

3. **aree di servizio carburanti nel sistema insediativo produttivo dell'U.T.O.E. n.9**:
sono quelle aree che ospitano piazzali di sosta e piccole attrezzature di servizio automobilistico per le quali è richiesto uno spazio coperto.
Il regolamento urbanistico individua l'area posta lungo la strada Provinciale del Commercio Nord quale stazione di servizio carburanti già esistente. L'area è interessata dall'attraversamento del botro Caldana, in parte intubato, e ricade in ambito ad elevata pericolosità idraulica, ragion per cui non è previsto alcun incremento del lotto di pertinenza e di SUL all'interno di esso . Si evidenzia inoltre, che l'esposizione a rischio dell'attuale attività impone una radicale limitazione degli interventi edilizi consentendo solo opere fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti.

4. **aree di servizio carburanti nel sistema insediativo residenziale dell'U.T.O.E. n. 1**:
sono quelle aree che ospitano piazzali di sosta e piccole attrezzature di servizio automobilistico per le quali è richiesto uno spazio coperto. A tale proposito è consentito incrementare la SUL esistente fino alla copertura del 40% del lotto di pertinenza, con altezza

massima di ml 4.50. per le pensiline di copertura dei distributori l'altezza è consentita fino a ml 5.50.

5. **Stazione Ecologica**

Il Regolamento Urbanistico individua un'apposita isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi Urbani. Gli interventi su tale area sono definiti attraverso accordi tra Comune – Enti Gestori secondo le vigenti leggi in materia.

La costruzione di box per la ricezione, di servizi igienici fino all'altezza utile interna di m. 2,50, e delle tettoie sono da considerarsi volumi tecnici dell'impianto e pertanto non si computano ai fini dei parametri urbanistici e delle distanze dai confini e dai fabbricati.

⇧

Art. 53 **Individuazione dei comparti** "***D1","D2" ,"F"***

1. Sono le aree sottoposte a saturazione e trasformazioni urbanistiche-edilizie, a nuova edificazione e/o a piano attuativo (P.d.R.). Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U, e alla apposita scheda norma *allegato* ***"1".*** La realizzazione degli standard che si riferiscono al D.M. 1444/68 art.5 , è prevista all'interno del comparto medesimo.

⇧

Art. 54 **Deroghe sull'altezza massima**

1. Nell'UTOE 9, zone ***D1, D2, "F"* e P.d.R.** in loc. Prunetta, con apposito atto deliberativo il Consiglio Comunale può determinare una deroga alla altezza massima di zona, ove "motivate esigenze tecniche costruttive o di interesse generale collettivo" legate alla natura e finalità dell'intervento o alla rilevanza collettiva di attrezzature commerciali, direzionali, ricettive e pubbliche o di interesse pubblico, impongono la realizzazione di strutture aventi altezze superiori a quelle massime sopraindicate. Le "motivate esigenze tecniche costruttive o di interesse generale collettivo" dovranno essere dimostrate attraverso la presentazione di apposito elaborato tecnico e redatto da professionista abilitato da allegarsi all'istanza.

⇧

Capo IV – *I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico*

⇧

Art. 55 **La classificazione dei servizi e delle attrezzature**

1. I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, comprendono tutte le aree destinate a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale ai sensi dell'art. 2 del D.M. n° 1444/1968, nonché le aree destinate a spazi pubblici: riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico e al parcheggio; ai sensi dell'art. 3 del D.M. n° 1444/1968. Tali aree, individuate, perimetrate e opportunamente contraddistinte da relativo simbolo grafico all'interno degli elaborati del R.U., si distinguono in :

a) zone adibite ad attrezzature scolastiche

- Destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e palestra per attività sportiva;

b) zone adibite ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo:

- attrezzature religiose: chiese, canoniche, tabernacoli, ecc.;
- attrezzature culturali;
- sociali;
- assistenziali;
- sanitarie;
- farmacie;
- attrezzature cimiteriali;
- amministrative: uffici pubblici, municipio ed immobili connessi all'amministrazione comunale ecc.;
- pubblici servizi: uffici P.T., caserma dei carabinieri;
- servizi tecnologici: centraline elettriche e gas, centrali per telecomunicazioni, acquedotti, depuratori ecc..;

c) zone adibite ad attività private di interesse collettivo

Sono attrezzature di proprietà privata con destinazione d'uso a interesse pubblico:

- banche;
- attrezzature ricettive/alberghiere;
- attrezzature ricreative, per il ritrovo, e per il servizio e la promozione del territorio;
- bar e ristoro, circoli ricreativi;
- attrezzature ricreative e sportive di quartiere;

d) zone adibite a verde pubblico:

- parchi pubblici e periurbani
- ree destinate a verde (giardini) pubblico attrezzato.
- aree per verde sportivo.

⇧

Art. 56 **Zone adibite ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo**

1. Le zone adibite ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo, comprese quelle scolastiche, comprendono sia gli immobili a destinazione pubblica esistenti, che le aree individuate dal R.U. per l'edificazione di nuovi edifici .

2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze in tali zone, fatto salvo quanto disposto nell'*Allegato* ***"2"*** alle presenti norme e fatte salve le attrezzature religiose e cimiteriali, sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui al comma 1 dell'art. 41 e le categorie di trasformazione **Tr1, Tr7, Tr8.** La trasformazione **Tr1** connessa ad ampliamenti volumetrici e la trasformazione **Tr7,** sono subordinate all'iter amministrativo vigente per le opere pubbliche, ed al rispetto dei seguenti parametri:
If : 2 mc/mq
Rc max: 40 %;
H max. (data come somma di altezze utili): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
Distanza minima dai fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
Distanza minima dai confini: 5 m;
Distanza minima dalle strade: 7,5 m, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
L'intervento di trasformazione **Tr1**, per l'edificazione di nuovi edifici, nelle aree di nuova previsione di R.U. associato all'intervento **Tr3,** dovrà rispettare i parametri di cui sopra.

3. Le attrezzature cimiteriali sono ammesse in relazione alle categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui al comma 1 dell'art. 41, gli interventi sino al restauro e risanamento conservativo **C** per gli edifici storici antecedenti al 1942, alla ristrutturazione edilizia **D2**, e la demolizione con fedele ricostruzione **E,** oltre agli eventuali ampliamenti da attuarsi con gli specifici progetti comunali.

4. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, oltre a quelle legate all'attività principale, tutte le destinazioni pubbliche o di interesse pubblico compatibili, ivi compresa, per le zone e attrezzature di cui alle lettere b) e d) del comma 1 dell'art. 55, l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.

5. **Area per la nuova Caserma dei Carabinieri**

Per l'area specifica da adibire alla costruzione della **nuova caserma dei carabinieri** si dovranno applicare i seguenti parametri:

- Costruzione di una "stazione base" fino a sette unità ;
- superficie coperta massima mq. 670;
- volume massimo realizzabile mc. 2.100;
- due piani fuori terra oltre a piano interrato o seminterrato;
- n. 2 alloggi di cui uno di mq. 120 e l'altro di mq. 110

La struttura potrà comprendere: di una zona operativa di circa mq. 120 calpestabili; di una zona logistica di circa mq. 140 calpestabili ; una zona a servizi comprese le autorimesse, di circa mq. 80,0 calpestabili; una zona per n. 2 alloggi per complessivi mq. 230 calpestabili; altre superfici per pertinenze, interrati, accessori e volumi tecnici (dette quantità sono indicative e non vincolanti).

⇧

Art. 57 **Zone adibite ad attività private di interesse collettivo**

1. Fatto salvo quanto disposto *nell'Allegato* ***"2"*** o le appartenenze ad individuate categorie di unità di spazio, sugli edifici contrassegnati dagli elaborati di R.U. a destinazione bancaria sono ammesse le seguenti categorie di intervento: **A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, I, L, M, N, Tr8.**

Sono inoltre ammesse le categorie d'intervento **F, Tr6 e Tr7**, da attuarsi con progetto unitario che verrà disciplinato da apposito atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente ed eventualmente garantito da fideiussione a favore del Comune.

L'amministrazione Comunale potrà richiedere l'attuazione dell'intervento anche attraverso la redazione di un piano di recupero in base a quanto stabilito nella L.R.n1/2005 art.73.

Sull'edificato esistente, relativamente alla disciplina sui parametri di zona e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di

cui alle presenti norme. Per le destinazioni d'uso ammesse si faccia riferimento all'art. 55 lett. c).

Gli interventi che andranno ad insistere in spazi aperti e privi i urbanizzazione potranno attuarsi solo previa progetto convenzionato (piano particolareggiato unitario) di iniziativa sia pubblica che privata approvato dal Consiglio Comunale, con il quale dovranno essere previste e attuate le necessarie opere di urbanizzazione (anche fuori comparto), gli standard urbanistici in rapporto alle volumetrie massime ammissibili dell'area e la stipula della convenzione o di atto d'obbligo con il comune per l'assunzione degli impegni di cui sopra.

It = 1 mc/mq.

Rc = 25% mq./mq.

H max = m. 7,50 (come somma di altezze utili)

<u>- Area privata ad uso sportivo – ricreativo in Parlascio indicata in cartografia con simbologia **VSpr (1) .**</u>

Per questa zona, vista la presenza di un campetto di calcio attivo e utilizzato per lo svago dei giovanissimi praticanti la vicina chiesa della frazione e al fine del mantenimento dell'utilizzazione dell'area di tipo ricreativo privato e non pubblico, è ammessa la realizzazione dei seguenti servizi e relativi parametri edilizi:

It = 0,4 mc/mq. Di volume massimo realizzabile comprensivo di tutte le superfici accessorie SA e volumi tecnici in unico corpo di fabbrica che potrà comprendere:

servizi igienici, locale polifunzionale per attività ludiche e collettive, spogliatoi. L'altezza massima in gronda del manufatto non dovrà eccedere i m. 3,50. E' consentito inoltre, nella stessa sagoma del fabbricato in progetto la realizzazione di un piano interrato (almeno su tre lati) e di superficie calpestabile non superiore a mq. 40. La caratteristica costruttiva dell'edificio è di tipo tradizionale, in muratura intonacata con infissi in legno e priva di cementi a vista .

2. **Area polifunzionale di nuova edificazione con il simbolo N°1 da adibire a:**

a) Ricettiva/alberghiera

b) Centro medico chirurgico e ambulatoriale a finalità clinico – termale

a) Ricettiva/alberghiera: da adibire ad attività ricettivo alberghiera per un numero massimo di 80 posti letto, in riferimento alla L.R. 42/2000 e S.M.I., sono individuate nel R.U.

Il dimensionamento delle attività ricettive, si basa sul numero di posti letto assegnati, definendo che un posto letto corrisponde a mq. 50 di SUL. comprensiva di tutti i servizi e affini alla struttura che si intende realizzare. Per servizi si intendono in linea generale:

a) ristorante
b) sala colazioni
c) servi igienici
d) spazi connettivi
e) reception e uffici
f) sale comuni
g) sala conferenze
h) attività coerenti anche a finalità turistico - termale

- L'intervento potrà essere sviluppato attraverso intervento diretto.
- L'altezza massima dell'edificio non dovrà superare ml 8,60 (data come somma delle altezze utili)
- Rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini ml 6.00 distanza dalla strada ml 7.00
- Distanza dai fabbricati ml 12,00
- Dovranno essere rispettati gli standard urbanistici.
- Le caratteristiche dell'edificazione dovranno rispettare e conformarsi alla semplicità architettonica dei sistemi edilizi tradizionali sia nelle forme che nei materiali.

In alternativa:

b) Centro medico chirurgico e ambulatoriale a finalità clinico – termale da adibire ad attività medica e di accoglimento pazienti con previsione di posti letto secondo le

specifiche esigenze terapeutiche termali regolate dalle normative sanitarie vigenti in materia.

Le attività per l'accoglienza dei degenti e tutti i servizi e affini alla struttura che si intende realizzare in linea generale comprendono:

a) ambulatori e sale di medicazione
b) sale per le degenze
c) servizi igienici
d) sale per piccoli interventi chirurgici e spazi connettivi
e) reception, uffici e studi medici
f) sale comuni
g) sala conferenze
h) attività coerenti di servizio, bar, ristoro

- L'intervento potrà essere sviluppato attraverso intervento diretto.
- L'altezza massima dell'edificio non dovrà superare ml 8,60 (data come somma delle altezze utili)
- Rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini ml 6.00 distanza dalla strada ml 7.00
- Distanza dai fabbricati ml 12,00
- Dovranno essere rispettati gli standard urbanistici.
- Le caratteristiche dell'edificazione dovranno rispettare e conformarsi alla semplicità architettonica dei sistemi edilizi tradizionali sia nelle forme che nei materiali.

3. **Ricettiva/alberghiera**: **sugli edifici esistenti** e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U. a destinazione ricettiva/alberghiera fatto salvo quanto disposto *nell'Allegato* ***"2",*** sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, I, L, M, N, Tr8, Tr10,

Tutti gli interventi ivi compresi quelli previsti per gli edifici schedati di cui all'allegato 2, potranno attuarsi:

- attraverso intervento diretto, quando non vi sino opere da realizzare di interesse pubblico, compreso infrastrutture e servizi a rete.
- con progetto unitario, quando vi siano opere di interesse pubblico di modesta entità compreso infrastrutture e servizi a rete, che verrà disciplinato da apposito atto

d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente ed eventualmente garantito da fideiussione a favore del Comune.

- Con piano attuativo, nella fattispecie: "Piano di Recupero", L.R. n.1/2005 art.73, quando si presenti una diversa organizzazione e richiesta rispetto alla disciplina prevista dalla schedatura degli immobili oppure quando sia evidente una complessità dell'intervento anche in relazione ai tempi di realizzazione o che vi siano opere o infrastrutture importanti da cedere al Comune.

Inoltre, e solo nei casi previsti dalle singole schede dell'allegato 2, è possibile incrementare le strutture ricettive, autorizzate ai fini della ricettività in base alla L.R.42/2000, e che abbiano ottenuto l'agibilità anche in deroga agli standard urbanistici,

Gli interventi di ampliamento e ammodernamento sugli alberghi, di cui alle specifiche schede, sono subordinati alla presentazione di un quadro complessivo temporale delle realizzazioni, anche divise in lotti o fasi funzionali d'intervento al fine di mettere a conoscenza l'amministrazione comunale di una coerente e omogenea programmazione di sviluppo.

<u>Direttive e prescrizioni vincolanti</u>

In caso di previsione di ampliamento volumetrico o di sostituzione edilizia è richiesto un progetto d'insieme che unitariamente all'edificato esistente del complesso alberghiero e di un congruo intorno, evidenzi la gradevolezza dell'opera da realizzare e il suo buon inserimento nel contesto urbano del centro cittadino, nel rispetto dei connotati stilistici, dei caratteri storici, culturali e architettonici dell'edificato circostante.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno orientarsi a radicali interventi di riqualificazione energetica e privilegiare materiali naturali in applicazione della bioarchitettura.

- la SUL oggetto di incrementi, prevista dalla presente scheda, è comprensiva di tutti i servizi necessari alla funzionalità della struttura alberghiera, (superfici accessorie e volumi tecnici compresi, esclusi gli interrati per posti auto), in relazione alle categorie e classificazioni per le strutture ricettive alberghiere stabilite dalla L.R. N° 42\2000 e successive integrazioni e modificazioni;
- Dovrà sempre e comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25 %;

- Gli interventi che prevedono incrementi di posti letto dovranno garantire almeno un posto auto per ogni camera aggiunta a quelle già esistenti sia per la nuova costruzione che per il recupero e, due posti auto per ogni suite che si andrà a costituire;
- Fatti salvi i diritti di terzi, per differenti disposizioni di legge rispetto alla presente norma, è consentita l'edificazione a minor distanza rispetto ai parametri suddetti e riguardanti le distanze legali da: confini, fabbricati, allineamenti con altri corpi di fabbrica e stradali. L'atto di assenso registrato e trascritto dei confinanti è quantomeno indispensabile;
- Eventuali collegamenti diretti interrati con la struttura termale, (Stabilimento, Parco o Ville Borri, (quando risulti fattibile, da valutare caso per caso) e l'utilizzo della stessa acqua termale nella proprietà della struttura ricettiva potranno avvenire solo dietro specifici accordi con gli enti proprietari; tuttavia per l'attuazione, si prescrive la massima tutela della risorsa dell'acqua termale e della sorgente, sotto tutti gli aspetti.

<u>Attuazione degli interventi</u>

1) Con intervento diretto, Dia o permesso di costruire, (secondo i casi) per progetti che realizzino opere conformi ai parametri e alle prescrizioni della presente scheda e alle norme di Regolamento Urbanistico, mentre per interventi diversi è possibile proporre di intervenire mediante la redazione di un Piano di Recupero con contestuale variante urbanistica.
2) Al fine di garantire la sostenibilità degli interventi proposti, soprattutto quella di ordine estetico architettonico, in caso di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova edificazione, è richiesta specifica relazione di fattibilità, di valutazione degli effetti ambientali e dell'impatto ambientale con specifiche panoramiche e ambientazioni mediante esaustivi rendering.
3) L'Amministrazione comunale, con l'intento di perseguire il meglio del decoro e dell'arredo della cittadina termale, può al fine di un miglioramento degli interventi richiede l'esecuzione di opere e migliorie sia del progetto che del suo intorno, anche fuori comparto, mediante la stipula di apposita convenzione con la quale saranno regolati gli impegni che i soggetti attuatori dovranno adempiere senza richieste di scomputi sugli oneri.

4. **Attrezzature termali** : sugli edifici esistenti individuati con apposito simbolo ad uso termale o di servizio sono consentiti, in via definitiva, ampliamenti della SUL esistente fino ad un massimo del 5%. Salvo valutazioni geologiche. Gli interventi richiesti all'interno di tale

zonizzazione sono soggetti a preventivo parere del Consiglio Comunale. Tale ampliamento dovrà servire alla riorganizzazione dei servizi e delle attività connesse al sistema termale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati nella retinatura come riportata in cartografia tav n° 3.. Mentre è fatto specifico divieto di edificare nella zona segnata con apposita retinatura riportata in cartografia tav n° 3. Le opere di ampliamento o modificazione ai fini di riorganizzare la struttura edilizia saranno subordinate alle prescrizioni derivanti dagli studi geologici ed idrogeologici.

Per gli edifici esistenti in generale, fatto salvo quanto previsto nelle invarianti ed in particolare per mantenimento inalterato della facciata termale prospiciente su Piazza Garibaldi, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, M, N, Tr8, Tr10.

Sono inoltre ammesse le categorie d'intervento **F, Tr6 e Tr7**, tali tipologie d'intervento potranno attuarsi:

- Attraverso intervento diretto, quando non vi sino opere da realizzare di interesse pubblico, compreso infrastrutture e servizi a rete.
- Con progetto unitario, quando vi siano opere di interesse pubblico di modesta entità compreso infrastrutture e servizi a rete, che verrà disciplinato da apposito atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente ed eventualmente garantito da fideiussione a favore del Comune.
- Con piano attuativo, nella fattispecie: "Piano di Recupero", L.R.n1/2005 art.73, quando si presenti una complessità dell'intervento anche in relazione ai tempi di realizzazione o che vi siano opere o infrastrutture importanti da cedere al Comune.
- Nella zona indicata con apposito simbolo "Verde di arredo termale" è vietata qualsiasi edificazione o cambiamento anche vegetazionale, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e di posizionamento di arredi di modesto impatto.

5. **Attrezzature ricreative**: **sugli edifici esistenti** e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U come attrezzature ricreative o per il ritrovo o per il servizio e la promozione del territorio, fatto salvo quanto disposto *nell'Allegato* ***"2",*** sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, M, N, Tr6, Tr8, Tr10.

Sono inoltre ammesse le categorie d'intervento **F, Tr6 e Tr7**, tali tipologie d'intervento potranno attuarsi:

- attraverso intervento diretto, quando non vi sino opere da realizzare di interesse pubblico, compreso infrastrutture e servizi a rete.
- con progetto unitario, quando vi siano opere di interesse pubblico di modesta entità compreso infrastrutture e servizi a rete, che verrà disciplinato da apposito atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente ed eventualmente garantito da fideiussione a favore del Comune.
- Con piano attuativo, nella fattispecie: "Piano di Recupero", L.R.n1/2005 art.73, quando si presenti una complessità dell'intervento anche in relazione ai tempi di realizzazione o che vi siano opere o infrastrutture importanti da cedere al Comune.

Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.

⇧

Art. 58 **Zone adibite a verde pubblico e verde sportivo**

1. Sono le aree individuate all'interno delle UTOE e perimetrate sugli elaborati di R.U. e distinte in : Parchi pubblici e verde pubblico .

2. Sulle aree destinate al verde sportivo è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature a servizio dello sport quali: campi da calcio, palestre, piscine, campi da gioco in genere ecc.
I progetti dovranno prevedere la sistemazioni complessiva a verde dell'area, eventualmente integrata con aree a parcheggio nella misura massima del 15% della superficie dell'area. La realizzazione di impianti e di attrezzature di servizio dovrà essere stabilita dall'Amministrazione Comunale, comunque rispettando i seguenti parametri:

a) It = 1 mc/mq
b) Rc = 25 %
c) Altezza massima ml 6,50, come somma di altezze utili.

3. Il verde sportivo: può essere realizzato dal Comune o da Enti o privati previa convenzione o progetti finanziati; La durata della convenzione è fissata dal comune sulla base del programma economico e dell'ammortamento finanziario. Il Concessionario costruisce il verde sportivo a proprie spese sulla base delle indicazioni del Comune e assume la gestione del servizio per il periodo convenzionato.

4. Parco pubblico: Sulle aree destinate a parco pubblico o a verde pubblico, gli elaborati di R.U., individuando i rapporti con le aree destinate a parcheggio e le gerarchie dei percorsi per la fruizione e la funzionalità dei sistemi di verdi. Il disegno di dette aree è da ritenersi indicativo per le successive fasi di progettazione e realizzazione, fatta salva la possibilità di organizzare nelle fasce a verde, accessi ad aree o a lotti; sono invece da ritenersi indirizzo progettuale le individuazioni delle piantumazioni che dovranno comunque integrarsi con la sistemazione paesaggistica ed essere realizzate con essenze arboree autoctone.
A complemento dell'utilizzo di dette aree destinate al tempo libero, allo svago, al riposo, alla pratica di attività all'aperto alla promozione del territorio ecc.. è ammessa la realizzazione di ulteriori percorsi ciclabili/pedonali, arredi , lampioni, panchine, chioschi, gazebo, padiglioni e limitatamente ai parchi anche di strutture di servizio in muratura da realizzarsi in un unico corpo e ad un solo piano, costituite da parti chiuse e porticate, per una volumetria massima di 150 mc per parco, da integrarsi eventualmente anche con le altre attrezzature previste all'interno delle aree verdi.
Nelle aree destinate a parco pubblico e a verde pubblico ove l'area ne abbia i requisiti è altresì consentito predisporre attrezzature specifiche per feste, fiere spettacoli viaggianti e manifestazioni stagionali nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e ambientali delle aree e con atto dell'Amministrazione Comunale che definirà le modalità di concessione temporanea a Enti o Associazioni e la relativa disciplina per l'uso di tale aree.

5. Sui percorsi individuati all'interno delle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono individuate le seguenti prescrizioni:

a) La pista ciclabile deve essere realizzata a doppio senso di marcia e deve avere una larghezza minima di 2,5 m. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine acriliche, asfalti colorati, elementi prefabbricati di cemento vibro-compresso.
b) I percorsi pedonali e ciclabili, devono avere larghezza minima di 3,5 m. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, pietra locale, ammattonato in cotto.
c) I percorsi pedonali fatte salve prescrizioni specifiche contenute per aree oggetto di specifico comparto, devono avere larghezza minima di 1,5. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, pietra locale, ammattonato in cotto o lignea su traversine .

6. Sugli immobili e sulle aree ricomprese all'interno dei perimetri di cui al comma 1, è ammessa l'installazione di impianti radiotelevisivi di telefonia mobile e di telecomunicazione in genere.

⇧

Art. 59 **Norme speciali per le UTOE**

Le presenti norme regolano e prevedono le attività edilizie e paesaggistiche all'interno dell'UTOE speciali.

1) **N° 6 Fichino**
2) **N° 8 Le Muraiole**
3) **N° 10 S. Leopoldo**
4) **N° 11 Gello Mattaccino**

1) UTOE N° 6 Fichino:

Previsioni:

- Realizzazione di un Piano di Recupero come disposto nell'allegato n° 1 A ed in esso individuato al N° 5.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico a carico del richiedente il P.d.R. N°5.
- I fabbricati esistenti all'interno dell'UTOE sono regolati e classificati: nella sotto zona A3, e nella zona B2 in apposito regesto.
- È fatto divieto di porre nuove recinzioni ai fabbricati esistenti e ai terreni.
- È fatto divieto di modificare gli assetti viari e di porre sulle strade esistenti materiali bituminosi.

2) UTOE N° 8 Le Muraiole

È consentito:

- I fabbricati esistenti all'interno dell'UTOE sono regolati e classificati: nella sotto zona A1, e nella zona B2 in apposito regesto. Per gli annessi non schedati sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione.
- È fatto divieto di porre nuove recinzioni ai fabbricati esistenti e ai terreni qualora gli interventi interessassero zone a classe di pericolosità idraulica 3b, 4a e 4b.
- È fatto divieto di modificare gli asseti viari e di porre sulle strade esistenti materiali bituminosi.

3. UTOE N° 10 Nuova area S. Leopoldo (stralcio)

Per l' U.T.O.E. in oggetto, la cui individuazione e disciplina urbanistica è contemplata anche negli elaborati grafici e nell'articolato normativo del Piano Strutturale, avendo l'Amministrazione Comunale maturata l'intenzione di non procedere con il presente Regolamento Urbanistico all'attuazione di questa previsione nei prossimi cinque anni, si ritiene di congelare e stralciare quanto al presente punto "c". Sono consentiti interventi di sola manutenzione agraria.

4. UTOE N° 11 Gello Mattaccino

È consentito:

- per i fabbricati esistenti all'interno dell'UTOE 11 Ultimare il piano di recupero con le modalità e norme approvate dal C.C. e soggetto a variante relativamente alle destinazioni previste e conformi al presente Regolamento Urbanistico per gli edifici indicati con i numeri n.° 9,11,12,13. nel regesto all. 2. L'attuazione del Piano di Recupero è subordinato e vincolato inoltre alla sistemazione della strada vicinale di interesse pubblico nel tratto che dalla strada provinciale raggionge il confine di proprietà di accesso al borgo.
- insediare N°10 abitanti da recuperare nei volumi esistenti, edificio ad attuale abitazione, in forma residenziale, ciò in relazione a quanto indicato nel P.S. che riporta l'indicazione: "in Gello Mattaccino erano presenti 36 abitanti".
- In base al P.S. realizzare n° 12 posti letto, attraverso intervento diretto, negli attuali volumi dei fabbricati segnati nel regesto con i N°. 12 e 13. da valutare con gli stessi parametri relativamente alle strutture ricettive, come previsto all'articolo n° 57 comma 2, lettera a, delle presenti norme.
- La realizzazione delle strutture edilizie relativamente al contenimento degli ulteriori posti letto previsti dal P.S potranno essere ammesse attraverso una successiva variante al R.U.

⇧

Art. 60 **Sorgente San Leopoldo (invariante strutturale art. 6 comma 9 delle N.T.A. del P.S.)**

1. Trattandosi di intervenire in un sito individuato come invariante strutturale dal P.S. al fine di rivitalizzare lo stesso, per tale sito ed edificio esistente vengono consentite e prescritte le seguenti norme:

è prescritto:

- Di mantenere le caratteristiche ambientali
- Di mantenere le caratteristiche del parco con le relative piante esistenti e spazi verdi
- Di mantenere integre le caratteristiche organolettiche delle acque sorgive e la sala dove è ubicata la sorgente, opportunamente riorganizzata.
- Di mantenere le caratteristiche architettoniche della facciata del complesso edilizio

è consentito:

- un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente. Tale cubatura potrà essere edificata nella parte opposta alla facciata e precisamente nella zona dell' attuale cabina elettrica, e comunque organicamente al contesto, da evidenziarsi in apposito progetto.
- Altezza massima dei nuovi volumi ml 8.6, (come somma delle altezze utili).
- Distanza dai confini ml 6
- Distanza dai fabbricati ml 12.

Destinazione dei volumi esistenti:

- Attività ricettive in base alla L.R 23 marzo 2000 N° 42 titolo II capo I, sezione II art. 26 e 27 per un numero massimo 40 posti letto e titolo II capo II, sezione III art. 56 "case vacanza" per un n° massimo di 12 unità di SUL minima di ~~28 mq~~ 45 mq. e massima di 70 mq.
- Servizi di: bar, ristorante,
- Sala convegni
- Attrezzature all'aperto
- Attività di imbottigliamento e mescita dell'acqua S. Leopoldo.

Categorie d'intervento:

Fatto salvo quanto disposto nell'Allegato 2, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, F, I, M, N, Tr6, Tr7, Tr8.
Le categorie d'intervento **D2, D3, F, Tr6 e Tr7**, potranno essere attuate:

- con progetto unitario, quando vi siano opere di interesse pubblico di modesta entità compreso infrastrutture e servizi a rete, che verrà disciplinato da apposito atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente ed eventualmente garantito da fideiussione a favore del Comune.
- Con Piano di recupero (L.R.n1/2005 art.73) quando si presenti una complessità dell'intervento anche in relazione ai tempi di realizzazione o che vi siano opere o infrastrutture importanti da cedere al Comune.

Sulle rimanenti categorie d'intervento è possibile intervenire attraverso la presentazione della DIA.

⇧

Art. 61 **Nuova viabilità**

1. Ove non specificatamente menzionato, le nuove viabilità dovranno avere una larghezza minima della sede stradale di 10 m, comprensiva di un marciapiede per lato della larghezza di 1,5 ml.

2. La viabilità con sede stradale inferiore ai 10,00 ml. è consentita ove specificatamente rappresentata nelle cartografie di R.U. e trova gli spazi per i marciapiedi nella zonizzazione adiacente; all'uopo si ricorda nuovamente che nei casi di interventi in zone B4, la eventuale necessità di adeguamento della viabilità pubblica e la realizzazione di marciapiedi è a carico dei richiedenti l'intervento edilizio.

⇧

TITOLO 4 – Disposizioni particolari

⇧

Capo I – *Aree a vincolo speciale*

⇧

Art. 62 **Fasce di rispetto stradale**

1. Nel rispetto della classificazione delle strade definita all'art. 2 del D.lgs. n. 285/1992 e delle relative fasce di rispetto minime individuate agli art. 26; 27, e 28 del D.P.R. n. 495/1992, il presente R.U. definisce le seguenti prescrizioni :

a) fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori salvo gli allineamenti preesistenti a:

- 20 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie, provinciali e comunali;
- 10 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali;
- 7.5 metri per le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica);

b) all'interno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori salvo gli allineamenti esistenti a:

c) nel caso di ampliamenti o sopraelevazione una tantum verso i fronti stradali qualora non sussistano le distanze minime sopradette sono ammessi a distanza inferiore sulla base di allineamenti preesistenti purché non peggiorino le condizioni di visibilità e di sicurezza di ingresso verso le strade.

⇧

Art. 63 **Aree di rispetto cimiteriale**

1. Sono le aree perimetrate con apposito simbolo grafico negli elaborati di R.U. Per la specifica disciplina si deve fare riferimento ai contenuti del R.D. n.1265/1934, del D.P.R. n. 285/1992, e della legge n. 166/2002; è altresì ammessa, oltre a quanto disposto dalle presenti norme sull'attrezzatura cimiteriale:

- la costruzione di piccoli manufatti amovibili e precari per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

- la realizzazione ed il passaggio di reti idriche, fognanti, per metanodotti, gasdotti e simili;
- l'installazione di antenne per telefonia e telecomunicazioni in genere.

Gli interventi di cui sopra debbono essere preventivamente autorizzati dal Comune.

2. Sugli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo ;
- giardinaggio e arboricoltura; floricoltura:
- giardini autonomi;
- verde pubblico;
- parcheggi pubblici;

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli individuati nell'ultimo comma del presente articolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria,straordinaria restauro e ristrutturazione edilizia ed ampliamento nella percentuale massima del 10% come previsti dall'art.338 del R.D. 27.07.1934,n.1265 come modificato dallo art. 4 della L.130/01 poi sostituito dall'art. 28, comma 1 lett. a) della Legge n.166/02;

E' consentito il cambio d'uso per uniformare l'esistente alla destinazione prevalente dell'edificio medesimo senza incremento di unità immobiliari.

Gli interventi eseguiti su fabbricati ricadenti in tali aree che alla data di entrata in vigore delle presenti norme, risultano oggetto di condono ai sensi della L. 47/85 e succ. mod. ed integrazioni e per i quali è stata presentata regolare istanza di sanatoria,sono fatti salvi, previa acquisizione del parere favorevole di compatibilità igienico sanitaria.

⇧

Art. 64 **Fasce di rispetto ai depuratori**

1. Sono le aree perimetrate con apposito simbolo grafico negli elaborati di R.U. Per la specifica disciplina si deve fare riferimento ai contenuti dell' Allegato IV alla delibera del "Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 Febbraio 1977, è comunque individuata una distanza di rispetto di 100 m da qualsiasi punto dal perimetro della pertinenza del depuratore.

Art. 65 **Distanze dagli elettrodotti**

1. Gli elettrodotti sono individuati con apposito simbolo grafico sugli elaborati di R.U.; le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

TITOLO 5 – Disposizioni particolari relative alle energie rinnovabili e bioarchitettura.

Art. 66 **Energie rinnovabili e bioarchitettura**.

1. Fatte salve le diverse disposizioni contenute negli allegati regesti degli specifici interventi edilizi e urbanistici, negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga nei piani attuativi sia che avvenga in zone di completamento con intervento diretto, ovvero negli interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, gli indici di fabbricabilità o la SUL potranno essere incrementati fino ad un massimo del **20%** nel caso siano impiegati materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l'uso di fonti di energia rinnovabili. La presente norma si applica anche relativamente agli ampliamenti una tantum nelle zone sature.

2. Ai fini della completa ed esaustiva applicazione della presente norma l'amministrazione Comunale dovrà redigere un apposito regolamento il quale individui le priorità degli interventi sui fabbricati relativamente al contenimento energetico, ai meccanismi di produzione di energie rinnovabili, ed eventuale uso di materiali eco compatibili e di bio-architettura. In relazione ai vari meccanismi applicati energetici che verranno proposti ai fini del risparmio e produzione di energia con sistemi alternativi l'Amministrazione Comunale potrà ulteriormente definire gli scaglioni di incremento degli indici o di SUL da concedere fino al massimo incremento del 20% suddetto.

In attesa del suddetto regolamento, integrativo alla presente disciplina, e allo scopo di incentivare da subito la qualità energetica e la qualità costruttiva degli edifici secondo materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura, gli incrementi della capacità edificatoria riferiti ai singoli interventi ovvero ai comparti oggetto di piani attuativi o particolareggiati (fatte salve le diverse disposizioni di specifiche schede norma) possono essere applicati quando i progetti presentati e loro realizzazioni risultano orientati verso soluzioni ecologiche, con assoluta attenzione a:

1) basso consumo energetico secondo le categorie e classi A; B;C;
2) utilizzo di materiali da costruzione e di finitura "sani" cioè che non contengano sostanze dannose per la salute dell'uomo e il cui impatto sull'ambiente e sulle risorse sia minimo. L'indirizzo fondamentale è che i materiali avessero la caratteristica di provenire da lavorazioni non inquinanti;
3) utilizzo di energie rinnovabili oltre al minimo previsto dalla legge;
4) orientamento ottimale del manufatto sul lotto;
5) limitare l'inquinamento elettromagnetico;
6) spazi sociali di relazione e verde;
7) riciclo dell'acqua con cisterne interrate di raccolta delle acque provenienti dai tetti per irrigazione e per fini igienico sanitario (es. scarichi dei w.c.);
8) risparmio della risorsa idrica giornaliera pro- capite con accorgimenti tecnici sugli impianti e sui consumi;

La predisposizione di una dettagliata relazione tecnica convincente l'applicazione delle soluzioni ecologiche fondamentali di cui sopra, danno diritto ai seguenti incentivi:

- in misura di un aumento del 20% della SUL per la realizzazione di edifici in classe A in cui almeno 30 Kwh/mq./anno siano riferibili al solo riscaldamento;
- in misura di un aumento del 15% della SUL per la realizzazione di edifici in classe B in cui almeno 50 Kwh/mq./anno siano riferibili al solo riscaldamento;
- in misura di un aumento del 10% della SUL per la realizzazione di edifici in classe C in cui almeno 70 Kwh/mq./anno siano riferibili al solo riscaldamento;

dove:

- Kwh/mq./anno rappresenta il fabbisogno energetico specifico per il riscaldamento dell'intera stagione;
- la classe A, B, C, ecc. è strutturata in analogia al D. Lgs. n. 192/2005 e s.m. (categorie di consumo)

In caso di non o di parziale applicazione dei punti 2-4-5-6-8-di cui sopra (fatte salve le diverse disposizioni di specifiche schede norma) gli incentivi relativi agli aumenti della SUL sono ridotti alla metà.

3. Una volta redatto e approvato il nuovo Regolamento Edilizio di cui all'art. 64 della L. R. n. 1/2005, la presente norma e le ulteriori integrazioni , che potranno prevedere anche nuove formule di concessione degli incentivi, costituiranno apposito Titolo al suo interno.

4. Nel territorio comunale agricolo ad eccezione delle zone E3;E4;E5; è consentito istallare impianti di ampia dimensione di fotovoltaico ai fini di produrre energie rinnovabili.
Impianti fotovoltaici, di grandi dimensioni sono inoltre ammessi nelle aree produttive dell' U.t.o.e. N. 9 anche da imprenditore o soggetto diverso dall'Azienda Agricola.

- Nel caso di istallazione di impianti fotovoltaici da porre sul territorio agricolo si dovrà limitare opere di fondazione eccessive al fine di lasciare il terreno recuperabile in futuro nel caso di dismissione dell'impianto fotovoltaico. Si consiglia una fondazione a plinti o pali di fondazione sui quali ancorare le strutture.
- Gli impianti fotovoltaici potranno avere dimensioni consoni alla quantità di energia che si intenda produrre, tuttavia non si dovrà mai superare una superficie continua di mq 2000, la quale dovrà essere intervallata da spazi liberi di almeno 10 ml che dovranno essere vegetati con erbacei o piccoli arbusti indigeni e comunque i progetti dovranno risultare meno invasivi possibili. La realizzazione è soggetta alla presentazione di un progetto corredato di apposito studio di inserimento ambientale.
- Gli impianti di fotovoltaico sono vietati nelle zone archeologiche.
- I terreni che potranno ospitare tali impianti non dovranno subire disboscamenti.
- Gli impianti pur ricadendo in zona agricola dovranno rimanere a distanza di almeno 1000 mt. dai centri storici e dagli altri siti storici urbani e non. Dovranno inoltre essere fatte salve tutte le disposizioni di legge che permettono tali insediamenti.

5. Nelle aree a funzione agricola, zone E2 e zone E1, sono ammessi impegni di suolo per detti impianti esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse; è indispensabile perciò che il soggetto avente titolo alla richiesta d'intervento sia l'Azienda Agricola - Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IAP) e che, mediante apposito Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo

Ambientale evidenzi che la produzione e cessione di energia prodotta dalla fonte solare fotovoltaica risulti "attività connessa" all'attività agricola dell'azienda stessa.
L'intervento può inoltre attuarsi se con la massima attenzione al sito, con garanzia della tutela del patrimonio culturale e del paesaggio rurale e delle sue peculiarità, caratteristiche ambientali e di perseguire il minimo impatto sul territorio ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili.

6. Gli elaborati grafici e le specifiche tecniche del fotovoltaico devono contemplare le seguenti indicazioni:

- Evidenziare quale viabilità sarà utilizzata per raggiungere l'area oggetto d'intervento in quanto si dovrà garantire una idonea percorribilità anche per la circolazione di mezzi pesanti tale da non creare condizioni di disagio stradale e fino al luogo previsto per l'istallazione dell'impianto. Siano previste le opere che si renderanno necessarie per l'eventuale adeguamento o sistemazione delle strade minori.
- Evidenziare le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva dell'impianto con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, con supporto di ampia documentazione fotografica, rendering ambientali con più viste e con l'inserimento dell'intero progetto proposto.
- Produrre specifiche sezioni del profilo del terreno con individuazione delle essenze arboree proposte e degli elementi di schermatura; si prescrive che non dovranno mai essere, in modo significativo, alterate le naturali pendenze dei terreni e dell'assetto idrogeologico dei suoli.
- Compatibilmente con le tecnologie disponibili, gli elementi impiantistici proposti, del tipo a pannellature a terra o a inseguimento, dovranno risultare di modesta altezza fuori terra e limitare l'esecuzione di opere di fondazione al minimo necessario.
- In zona agricola l' intervento non potrà prevedere l'esecuzione di nuove strade o piazzali con massicciate di ghiaia, anche se permeabili, e, le eventuali recinzioni dovranno essere esclusivamente costituite da essenze arbustive locali, rete metallica su paletti in ferro e/o materiali lignei, di altezza comunque non superiore a m.1,80 e senza muretti e cordoli di cemento.
- Per quanto concerne l'edificazione di manufatti, locali tecnici per quadri elettrici, in zona agricola dovranno risultante necessari dal Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale, questo dovrà avere caratteristiche tipo-

morfologiche in rapporto con gli spazi aperti desunti dalla tradizione rurale del luogo, e nel rispetto delle caratteristiche costruttive degli art. 18 e 21 delle già citate N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

7. Nel territorio comunale agricolo ad eccezione delle zone E3;E4;E5; è consentito istallare **impianti eolici** ai fini di produrre energie rinnovabili, si dovrà porre una elevata attenzione considerando il particolare valore ambientale del territorio di Casciana Terme, anche per le caratteristiche turistiche e ricettive. Pertanto tali strutture non potranno essere installate nelle zone archeologiche e vallive o di pianura mentre potranno trovare posto in cima alle colline su versanti che non disturbino i centri abitati sia del territorio comunale sia di altri comuni. La realizzazione è soggetta alla presentazione di un progetto agli enti preposti, corredato di apposito studio di inserimento ambientale.
Dovranno inoltre essere fatte salve tutte le disposizioni di legge che permettono tali insediamenti.
Gli impianti eolici pur ricadendo in zona agricola dovranno rimanere a distanza di almeno 1000 mt. dai centri abitati.

⇧

Art. 67 **Aree soggette a piano di settore**

1. Il "Piano di Settore" approvato dal C.C con del. N° 37 del 18/09/2003 viene adeguato alle previsioni del presente Strumento urbanistico, pertanto le previsioni all'interno del su detto piano di settore non soggette a convenzione tra pubblico o privato si adeguano alle previsioni del R.U.
2. Per le previsioni e gli accordi contenuti nella "Convenzione tra pubblico e privato relativa alla villa Borri del 31/12/2004 Rep. N. 25.422., tuttora operante al fine di adeguare la stessa alle previsioni del presente R.U è necessario adeguarne i contenuti. La mancata modifica della convenzione rende le scelte del R.U subordinate alla stessa

TITOLO 6 – Prescrizioni di carattere geologico

Capo I – *Attitudine alla trasformazione dei suoli*

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U. (Tavv. G1, G2, G3 e G4)

Per gli interventi riguardanti: Piani Attuativi, progetti unitari e progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione che coinvolgono le oltre 5 unità immobiliari con carattere e funzione di principalità, è necessaria la redazione della Valutazione degli effetti ambientali che dovrà comprendere una indagine ambientale da trasmettere all'Arpat.
In generale, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Piano Strutturale, analizzando l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, e fornendo indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

Art. 68 **Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio**

a) **Riduzione del rischio idraulico**

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.
Nelle zone inserite nelle "Perimetrazioni delle Aree con pericolosità idraulica" contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, convertito in D.P.C.M. il 6 maggio 2005 e vigente a partire dal 3 ottobre 2005, valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico, le norme di salvaguardia e di attuazione previste dal Piano di Bacino stesso.

Nelle aree ricadenti nella Classe di Fattibilità 3 per motivi idraulici, in attesa degli interventi strutturali per l'eliminazione del rischio, potranno essere realizzati, ai fini della messa in sicurezza, rialzamenti dei piani di calpestio dei fabbricati e dei piazzali, comunque non superiori di **50 cm** rispetto al piano di campagna originario, purchè sia dimostrato il non aggravio delle condizioni al contorno.

Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, deve perseguire l'eliminazione o la mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza.

I nuovi studi idrologico-idraulici, dovranno al minimo soddisfare i requisiti richiesti per le zone a Fattibilità condizionata (Classe 3), laddove la fattibilità deriva da fragilità idraulica. Ovviamente laddove siano individuate anche dall'Autorità di Bacino situazioni di pericolosità elevata e molto elevata, dovranno essere attese anche le prescrizioni impartite all'Allegato 2 del PAI.

b) **Impermeabilizzazioni e fognature**

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate (stimate in mq. 150 e oltre) dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi (nuovi canali di scolo, vasche volano, o altri idonei accorgimenti) necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento del deflusso idrico e della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, sia esso naturale o costituito dalla pubblica fognatura. Le acque raccolte dai pluviali obbligatorie per gli interventi di nuova edificazione e ampliamenti, piani attuativi e sostituzione edilizia (fatti salvi particolari casi che si potranno verificare) dovranno essere accumulate in cisterne interrate, private o condominiali, di adeguata ampiezza, che avranno la funzione di costituire una riserva idrica da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e per gli altri usi consentiti. Le cisterne dovranno essere dimensionate per contenere un volume d'acqua non inferiore al 50% di quello derivante da una precipitazione oraria (1h) relativa all'evento critico con tempo di ritorno ventennale (Tr_{20}).

Le acque in esubero dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1 h).

Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

Le reti fognarie per le acque bianche, di nuova realizzazione, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità

(in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido in modo da preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

c) **Reticolo idrografico minore**

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera.
La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
In generale tutti gli interventi non dovranno limitarsi alla conservazione dello stato attuale ma perseguire il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

d) **Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua**

I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

e) **Realizzazione di locali interrati**

Per evitare l'inflitrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica 3b, 4a e 4b, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre) nonché la realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano campagna, se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza.

f) **Viabilità**

La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

g) **Scarichi e smaltimenti nel terreno**

Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno tramite subirrigazioni; eventuali deroghe possono essere valutate solo per impianti aventi un numero limitato di abitanti equivalenti.
In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

⇧

Art. 69 **Salvaguardie dell'assetto idrogeologico del territorio**

a) **Scarichi e smaltimenti nel terreno**

Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazione; Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica e comunque nel caso di fabbricati utilizzati saltuariamente come civile abitazione, con un massimo di 4 abitanti equivalenti. eventuali deroghe possono essere valutate solo per impianti aventi un numero limitato di abitanti equivalenti.

Nelle suddette Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) **Pozzi**

La realizzazione di nuovi pozzi, ancorché ad uso domestico, dovrà essere preventivamente comunicata, attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. Una volta perforato il pozzo dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale la stratigrafia rilevata, con particolare riguardo alla presenza di terreni torbosi, e lo schema costruttivo del pozzo, oltre al livello statico della falda.

L'Amministrazione Comunale si riserva di apporre limitazioni ai prelievi dell'acqua, qualora si riscontrassero condizioni di fragilità nel sottosuolo.

I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi 5 m di profondità.

La necessità di realizzare pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.

La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 200 metri di raggio, fatte salve le diverse disposizioni impartite dall'ente competente all'interno della quale sono da evitare lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

⇧

Art. 70 **Salvaguardie dell'assetto geomorfologico del territorio**

a) **Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti**

Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità 3b, 4a e 4b, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati anche alla eliminazione o alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza.

Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

b) **Modellamenti morfologici**

Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti .

Qualora l'intervento ricada nelle Classi 3b, 4a e 4b di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una corretta valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

c) **Norma siti estrattivi**

Per quanto concerne l'attività estrattiva sul territorio comunale, essa è limitata ai siti individuati dal PRAE regionale.

All'interno di tali siti è consentito il prosieguo dell'attività esclusivamente con fini di recupero ambientale e riqualificazione agroforestale, ferma restando la destinazione urbanistica finale dei luoghi nel sub sistema d'interesse agricolo ambientale.

L'attività di coltivazione è normata dalle NTA collegate alla Variante di adeguamento al PRAE, approvata nel 1996, in attuazione della L.R. 36/80, della deliberazione C.R. n. 200 del 7.03.1995 e della Del. G.R. 3886 del 24.07.1995.

d) **Realizzazione di laghetti per accumulo acqua**

La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica 4a e 4b; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

e) **Metodi di coltivazione del suolo**

Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, per i terreni aventi pendenza superiore al 5% (norma di P. S.), sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate. Si prescrive inoltre l'obbligo di ripulire qualsiasi materiale che si deposita su strade o che riempe le fosse campestri ed ostruisce il regolare deflusso delle acque superficiali.

f) **Scarichi e smaltimenti nel terreno**

Nelle aree inserite nelle Classi 4a e 4b Pericolosità Geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente sul suolo o nel terreno tramite subirrigazioni. In tali aree è altresì vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Tali interventi sono vietati anche nelle le aree ricadenti nella Classe 3b di Pericolosità Geomorfologica a meno che l'indagine geologica di supporto documenti condizioni locali che consentono lo spargimento in sicurezza per quanto riguarda la risorsa idrica e le condizioni di stabilità geomorfologica.

g) **Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale**

I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

h) **Viabilità**

Gli scavi effettuati nella sede stradale interna ai centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete", per evitare che funzionino da canali drenanti, alterando le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche del substrato delle aree limitrofe.

i) **Aree destinate a casse di laminazione.**

Nelle aree, all'interno del territorio comunale, disposte come casse di esondazione o laminazione non è consentito svolgere attività agricole di pregio od effettuare movimenti terra o realizzare costruzione anche in via provvisoria come serre od altro. È vietata comunque qualsiasi attività che ne possa modificare lo stato per la funzione che le stesse sono state realizzate. Tuttavia è consentito svolgere attività agricola limitata a seminativi di erbacei, e piantagioni di alboricoltura da legno.

Per i fabbricati esistenti all'interno di dette aree non sono consentiti ampliamenti di nessun tipo, mentre è consentita la manutenzione straordinaria.

È fatto comunque obbligo alla proprietà di consentire il passaggio per la manutenzione in qualsiasi momento quando l'ente gestore lo richiederà, ciò in funzione agli atti di vincolo stabiliti.

⇧

Capo II – *Fattibilità degli interventi*

⇧

Art. 71 **Fattibilità delle trasformazioni.**

La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite dalla D.C.R. 94/85. Quando la fattibilità è risultata condizionata, si sono introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità).

Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.
Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità".
Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".
Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello Strumento Urbanistico vigente.
Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe 3 - Fattibilità condizionata

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe 3 di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità.
Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di ***pericolosità geomorfologica***, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio.

Nelle zone individuate con **3^{PAI}** si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di ***pericolosità idraulica***, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- uno studio idrologico-idraulico che, basandosi sulle testimonianze degli eventi storici e, se possibile, sui risultati di verifiche idrologico-idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che determinano il rischio, consenta di individuare gli strumenti per la mitigazione del rischio fino a livelli di accettabilità.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte

Nelle zone individuate con tipo **3^{PAI}** si prescrive inoltre, oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di attuazione del PAI.

Nelle zone interne all'UTOE di Casciana, individuate con **3^{T}**, nelle quali esistono già indagini attestanti la presenza nel sottosuolo di litologie altamente compressibili, quali torbe, argille

torbose e/o argille molli o plastiche, qualunque intervento che comporti significative variazioni dei carichi sul terreno, o di semplice ristrutturazione urbanistica, dovrà prevedere opere di fondazione del tipo profondo.

Nelle aree dell'UTOE n°1 esterne al perimetro anzidetto ed individuate con ***** (del tipo **3***), ogni intervento edilizio che comporti significativi aumenti di carico sul terreno o di ristrutturazione urbanistica, dovrà essere supportato da un'indagine geognostica di dettaglio che consenta di ricostruire la stratigrafia del sottosuolo attraverso sondaggi a carotaggio continuo. Nel caso quest'ultima porti al riconoscimento della presenza di livelli torbosi o argillosi molli, si dovranno prevedere fondazioni di tipo profondo.
All'interno dell'intera UTOE di Casciana dovranno essere limitate le impermeabilizzazioni di nuove porzioni di suolo per non alterare il regime idrogeologico del sottosuolo.

Classe 4 - Fattibilità limitata

Equivale a livelli di rischio "elevato" ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4), oppure prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità in aree a pericolosità medio-bassa.
In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato al punto precedente.
Nell'area della sinkhole (cratere termale e zone adiacenti), contrassegnata con la Classe **4^{T}**, è ammessa la sola demolizione senza ricostruzione.

⇧

Art. 72 **Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane.**

1. La fattibilità degli interventi localizzati è precisata nelle carte della fattibilità di cui alle tav. G1-G2-G3-G4 del presente R.U. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A.

La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla **Classe 2**.

La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla **Classe 2**.

⇧

Art. 73 **Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole.**

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi rustici.
La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.
Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica e idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto da quella elaborata all'interno del P.T.C. della Provincia di Pisa, rispettando la stessa classificazione, ma è stata arricchita ed adeguata alla realtà territoriale di Casciana Terme ed alla casistica degli interventi ammessi.

Le tipologie di intervento, all’interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell’intervento;
- si definisce la tipologia dell’intervento;
- dall’incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all’intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
- la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.