



Comune di Collesalveti
Provincia di Livorno

Sindaco

Lorenzo BACCI

Assessore all'Urbanistica

Alberto BENEDETTI

Coordinatore e Progettista Capogruppo

Arch. Leonardo ZINNA

Gruppo di Progettazione

Geom. Claudio BELCARI

Arch. Giovanni GIOVACCHINI

Geom. Francesca GUERRAZZI

P.I. Sandro LISCHI

Collaboratori interni Amministrazione Comunale

M.A. Daniela CHELLINI

Cinzia GIOVANNETTI

Rag. Grazia NISTA

Geom. Andrea SPINELLI

Dott.ssa Geol. Federica TANI

Arch. Christian BONEDDU

REGOLAMENTO URBANISTICO

ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005



Adozione Delibera del C.C.

n.53 del 31.07.2018

- Approvazione Delibera del C.C.

n.94 del 30 .11.2018

pubblicata sul BURT n.1 del 03.01.2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

codice	data	descrizione	redatto	approvato
		Variante di ripianificazione aree 2014	marzo 2014	

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI	13
Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	13
Art. 1. – Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.....	13
Art. 2. – Riferimenti legislativi.....	14
Art. 3. – Efficacia e validità.....	14
Art. 4. – Varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.....	15
Art. 5. – Poteri di Deroga.....	15
Art. 6. – Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	16
Capo II – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	18
Art. 7. – Definizioni urbanistiche ed edilizie.....	18
7.1. Abrogato.....	18
7.2. Abrogato.....	18
7.3. Ambito Urbano.....	18
7.4. Arredi da giardino.....	18
7.5. Balcone.....	19
7.6. Ballatoio.....	20
7.7. Campi da tennis.....	20
7.8. Centro Abitato.....	20
7.9. Distanze.....	20
7.9.a. Distanza dalle strade (Ds).....	20
7.9.b. Distanza fra fabbricati (Df).....	20
7.9.c. Distanza dai confini (Dc).....	20
7.9.d. Distanza dai limiti di area normativa (Dla).....	20
7.9bis. Involucro edilizio e sagoma.....	20
7.10. Loggia.....	22



7.11. Lotto di intervento.	22
7.11bis. Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.....	22
7.12. Parcheggi privati o pertinenziali.....	24
7.13. Pensilina.	24
7.14. Pertinenze.....	24
7.15. Piano di edificio.	25
7.16. Piano fuori terra.	25
7.17. Piano interrato.....	25
7.18. Piano seminterrato.	26
7.19. Piano sottotetto.....	26
7.20. Piscine	26
7.21. Porticato.	26
7.22. Rapporto di Copertura (Rc).....	26
7.23. Rapporto di Permeabilità (R.P.).	27
7.24. Serra solare.	27
7.25. Serre.....	27
7.26. Sistema, Subsistema.	28
7.27. Strutture e superficie di Vendita.....	28
7.28. Superficie Coperta (Sc).	30
7.29. Superficie Fondiaria (Sf).	30
7.30. Superficie Permeabile di pertinenza (Spp).	31
7.31. Superficie Territoriale (St).....	31
7.32. Superficie Utile Lorda (SUL).	31
7.33. Abrogato.....	33
7.34. Superficie Utile (Su).....	34
7.34bis. Superficie Utile abitabile o agibile (Sua).....	34
7.34ter. Superficie non residenziale o accessoria (Snr).....	35

7.34quater. Superficie complessiva (Scmp).	35
7.35. Tettoia.	36
7.36. Abrogato.	36
7.36bis. Unità Immobiliare.	36
7.37. Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.).	36
7.38. Vano scala.	36
7.39. Veranda.	36
7.40. Volume.	37
7.41. Volume tecnico.	37
7.42. Zona di Recupero.	38
Art. 8 – Corrispondenze tra Aree normative di R.U. e Zone Omogenee.	38
Art. 9 – Parametri e Standard urbanistici	39
9.1. Standard residenziale o Indice insediativo residenziale (Ir):	39
9.2. Dimensioni minime dell'alloggio:	39
9.3. Standard urbanistici derivanti dal D.M. 1444/68:	40
9.4. Distanze	40
9.4.a. Distanze dalle strade.	40
9.4.b. Distanze tra fabbricati.	40
9.4.c. Distanze dai confini.	41
9.4.d. Distanza dai limiti di area normativa.	41
9.5. Altezza massima dei fabbricati.	41
9.5.bis Altezza interna netta (Hin).	42
Art. 10 – Variazioni di quota del piano di campagna.	42
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	44
Capo I – MODALITÀ D'INTERVENTO	44
Art. 11. – Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico.	44
Art. 12. – Monitoraggio ed aggiornamento.	44



Art. 13. – Attività di Valutazione.	45
Art. 14. – Permesso di Costruire Convenzionato.	49
Art. 15. – Caratteristiche dei Piani Attuativi e Progetti Unitari.	50
Art. 16. – Piani Attuativi di iniziativa pubblica.	50
Art. 17. – Piani Attuativi di iniziativa privata e Piani di Lottizzazione Convenzionata.	51
Art. 18. – Piani di Recupero.	52
Art. 19. – Programmi aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale(P.M.A.A.).....	52
Art. 20. – Realizzazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.	53
Art. 21. – Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte di privati attraverso intervento convenzionato.	53
Art. 22. – Piani complessi d'intervento.	54
Art. 23. – Perequazione.	54
TITOLO III – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELLE LIMITAZIONI	56
Capo I – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	56
Art. 24. - Disposizioni generali.....	56
Art. 25. - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata di PAI.....	57
Art. 26. - A.S.I.P., casse di espansione e laminazione	58
Art. 27. - Aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.3 ed I.4 di P.S.	58
Art. 28. - Aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.1 ed I.2 di P.S.	58
Art. 29. - Corsi d'acqua.....	58
29.01. - Opere di bonifica idraulica.....	59
Art. 30. - Aree di pertinenza fluviale	60
Art. 31. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata di PAI.....	60
Art. 32. - Aree di frana attiva ed inattiva.....	60
Art. 33. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 di P.S.	61

33.01. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 di P.S. con pendenze superiori al 35%	61
Art. 34. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.2 di P.S.	61
34.01 - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.2 di P.S. con pendenze superiori 35%	62
Art. 35. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.1 di P.S.	62
Art. 36. - Versanti soggetti a fenomeni di erosione e/o con pendenza maggiore 15%.....	62
Art. 37. - Pozzi o sorgenti	63
art 37 bis - Energia geotermica a bassa entalpia	64
Art. 38. - Aree di ricarica idrogeologica e acquiferi artesiani	64
Art. 39. - Aree inserite in Classe di vulnerabilità idrogeologica 1 di P.S.	64
Art. 40. - Aree inserite in Classe di vulnerabilità idrogeologica 2 e 3 di P.S.	65
Art. 41. - Acque meteoriche.....	65
Art. 42. - Smaltimento su suolo dei reflui domestici	65
Art. 42bis. – Direttive per la prevenzione da allagamenti	66
Art. 43. – Conservazione e manutenzione aree boscate.....	67
Art. 44. - Terrazzamenti e ciglionamenti.....	67
Art. 45. - Aspetti forestali.....	68
Capo II – DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELLE RISORSE.....	69
Art. 46. – Sostenibilità delle trasformazioni edificatorie. Validità ed obiettivi.	69
Art. 47. – Sostenibilità ambientale delle reti.	69
Art. 48. – Componente Acqua; risparmio idrico.....	70
Art. 49. – Componente Energia.....	72
Art. 50. – Componente Clima acustico.....	74
Art. 51. – Componente Rischio incidente rilevante.....	74
Art. 52. – Componente biodiversità.....	75
Art. 53. – Componente suolo e soprassuolo.	76
Art. 54. – Componente Rifiuti.....	77



Art. 55. – Componente inquinamento elettromagnetico.....	77
Art. 56 – Componente inquinamento atmosferico.	78
Capo III – VINCOLI IMPOSTI DA NORMATIVE SOVRAORDINATE.....	80
Art. 57. – Norme generali.....	80
Art. 58. – Fasce di rispetto della Viabilità.	80
Art. 59. – Vincoli di rispetto della Ferrovia.	81
Art. 60. – Fasce di rispetto del Metanodotto.....	81
Art. 61. – Fasce di rispetto di Oleodotti.	82
Art. 62. – Fasce di rispetto di Elettrodotti.	82
Art. 63. – Fasce di rispetto delle acque destinate al consumo umano.....	82
Art. 64. – Fasce di rispetto di Depuratori.	83
Art. 65. – Fasce di rispetto cimiteriale.....	83
Art. 66. – Edifici ed immobili di interesse storico-culturale.	83
Art. 67. – Abrogato.....	84
Art. 68. – Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d’acqua pubblici.	84
Art. 69. – Parchi.....	84
Art. 70. – Riserve Naturali e aree di protezione naturalistica.....	84
Art. 71. – Le A.N.P.I.L. delle Sorgenti di Colognole e Parrana San Martino.....	85
Art. 72. – Vincolo Idrogeologico – aree boscate.	85
Art. 73. – Aree di interesse archeologico.....	86
Art. 74. – Aree percorse dal fuoco.....	86
Art. 75. – Sito di Interesse Nazionale.	87
Capo IV – AREE VINCOLATE DI INTERESSE LOCALE	88
Art. 76. – Fascia di rispetto dell’Acquedotto di Colognole.....	88
Art. 77. – Il reticolo idraulico.....	88
Art. 78. – Le emergenze paesistiche.	88
Art. 79. – Il Corridoio ecologico.....	89

Art. 80. – Aree di incidenza del S.I.R..	89
Art. 81. – Area del Poggio Belvedere.....	90
Art. 81bis. – Complesso monumentale di villa Celesia di Vegliasco.....	90
TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	91
Capo I – UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE E PRODUTTIVE.....	91
Sezione I – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	91
Art. 82. – Patrimonio edilizio esistente: norme generali.....	91
Art. 83. – Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	92
Art. 84. – Interventi volti al superamento delle barriere architettoniche.	92
Art. 85. – Frazionamento di unità immobiliari in ambito insediativo.	93
Art. 86. – Categoria di intervento “iA”: restauro e risanamento conservativo.	94
Art. 87. – Categoria di intervento “iB”: ristrutturazione edilizia.....	94
Art. 88. – Categoria di intervento “iC”: demolizione e fedele ricostruzione.	95
Art. 89. – Categoria di intervento “iD”: addizioni volumetriche.....	96
Art. 90. – Categoria di intervento “iE”: sostituzione edilizia.	96
Art. 91. – Categoria di intervento “iF”: sostituzione edilizia e addizione volumetrica <i>una tantum</i>	97
Art. 92. – Edifici di futura realizzazione ed edifici non rilevati.	98
Art. 93. –Abrogato.....	98
Art. 94. – Particolari categorie di intervento edilizio: Schedatura di edifici.....	98
Art. 95. – Edifici incompatibili.....	99
Sezione II – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE — IL SISTEMA INSEDIATIVO	100
Art. 96. – Aree normative: prescrizioni e modalità di intervento generali.....	100
Art. 97. – Indicazioni generali per la progettazione.....	100
Art. 97bis. – Dimensionamento delle trasformazioni territoriali.	102
Art. 98. – Il sistema dell’accessibilità.	105
Art. 98bis. – Aree soggette ad esproprio per opere di bonifica idraulica.....	105



Art. 99. – Aree della Conservazione Urbana.....	105
Art. 100. – Aree della Saturazione Urbana.	109
Art. 101. – Aree della Trasformabilità Urbana.	112
Art. 102. – Aree della Configurazione Urbana.	114
Art. 102bis. – Aree non operative per limitazioni di carattere idraulico.....	115
Sezione III – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE — IL SISTEMA PRODUTTIVO	116
Art. 103. – Aree della Conservazione di tipo Produttivo.....	116
Art. 104. – Aree della Saturazione di tipo Produttivo.....	118
Art. 105. – Aree Normative assimilabili alle zone “D” ex D.M. 1444/68.	120
Art. 106. – Aree della Trasformabilità di tipo Produttivo.	120
Art. 107. – Aree della Configurazione di tipo produttivo.	122
Capo II – SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO.....	124
Sezione I – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE — AREE PER INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI	124
Art. 108. – Aree a Verde	124
Art. 109. – Verde Pubblico Attrezzato.	124
Art. 110. – Verde Pubblico della Connettività urbana.	126
Art. 111. – Verde Privato.....	126
Art. 112. – Verde Agricolo Urbano.....	128
Art. 113. – Aree per Attrezzature Sportive e Ricreative.	129
Art. 114. – Aree per Attrezzature Scolastiche.....	130
Art. 115. – Aree per Attrezzature di Interesse Generale.	131
Art. 116. – Aree per Attrezzature Turistico-Ricettive.	132
Art. 117. – Aree per Impianti Tecnologici.....	133
Art. 118. – Aree Cimiteriali.	134
Art. 119. – Viabilità Carrabile.	134
119.00.A. Viabilità Carrabile Esistente	134

119.00.B. Viabilità Carrabile di Progetto.	135
Art. 120. – Viabilità Ciclabile.....	136
120.00.A. Viabilità Ciclabile non attrezzata.	136
120.00.B. Viabilità Ciclabile di progetto.	136
Art. 121. – Viabilità Pedonale.	136
121.00.A. Viabilità Pedonale Esistente.	136
121.00.Abis. Viabilità Pedonale non attrezzata.....	137
121.00.B. Viabilità Pedonale di Progetto.	137
Art. 122. – Parcheggi Pubblici e Privati.....	137
122.00.A. Parcheggi Pubblici e Privati esistenti.....	137
122.00.B. Parcheggi Pubblici e Privati di progetto.....	138
Art. 123. – Abrogato.....	138
Art. 123bis. – Criteri localizzativi per gli impianti di distribuzione carburanti.	138
Art. 124. – Aree per Attrezzature e Servizi per il Trasporto.	139
TITOLO V – DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE.....	140
Capo I – IL SISTEMA RURALE	140
Sezione I – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	140
Art. 125. – Patrimonio edilizio esistente: norme generali.....	140
Art. 126. – Categorie di intervento sul patrimonio edilizio rurale esistente.....	141
Art. 126bis. – Frazionamento di unità immobiliari in ambito rurale.....	141
Art. 127. – Modalità di Attuazione.....	143
Art. 128. – Categoria di intervento “rA”: restauro e risanamento conservativo.....	143
Art. 129. – Categoria di intervento “rB”: ristrutturazione edilizia.	143
Art. 130. – Categoria di intervento “rC”: demolizione e fedele ricostruzione.....	143
Art. 131. – Categoria di intervento “rD”: addizioni volumetriche.....	143
131.01. Patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola.	143
131.02. Patrimonio edilizio con destinazione d’uso non agricola.....	144



Art. 132. – Categoria di intervento “rE”: sostituzione edilizia.	144
Art. 133. – Nuove Edificazioni.	145
133.01. Abitazioni rurali.	146
133.02. Annessi agricoli.	147
Art. 134. – Edifici di futura realizzazione ed edifici non rilevati.	148
Art. 135. – Abrogato.	148
Art. 136. – Categorie particolari di intervento edilizio: Schedatura di edifici.	148
Art. 137. – Edifici incompatibili.	148
Sezione II – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE IN AMBITO RURALE	150
Art.138. – Classificazione delle zone omogenee del Sistema rurale.	150
Art. 139. – Aree agricole residuali.	150
Art. 140. – Aree dei borghi rurali.	154
Art. 141. – Aree agricole produttive.	155
Art. 142. – Aree agricole ordinarie.	157
Art. 143. – Aree agricole di pregio.	159
Art. 144. – Aree Agricole di protezione ambientale.	160
Art. 145. – Attività complementari alle Aziende Agricole.	162
Art. 146. – Aree estrattive.	165
146.01. Aree estrattive attive.	165
146.02. Aree estrattive dismesse.	166
Art. 147. – Aree di Riqualificazione.	166
Art. 148. – Casse di espansione e laminazione.	167
Art. 149. – Aree di pertinenza dell’Acquedotto di Colognole.	167
Art. 150. – Aree di pertinenza delle Zone Umide.	168
Art. 151. – Rete escursionistica.	168
TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI	169
Art. 152. – Disciplina generale delle funzioni	169

Art. 153. – Indirizzi ed obiettivi.....	169
Art. 154. – Funzioni e destinazioni d’uso in contrasto con la disciplina	170
Art. 155. – Categorie generali delle funzioni.....	170
Art. 156. – Articolazione e definizioni delle funzioni del territorio.	171
Art. 157. – Abrogato.	175
Art. 158. – Destinazione d’uso degli immobili e standard per parcheggi.....	175
Art. 159. – Modifica della destinazione d’uso degli immobili.	177
Art. 160. – Classificazione delle zone con funzioni strategiche.....	178
Art. 161. – Comparto produttivo - logistico dell’ Interporto – (I).	178
Art. 162. – Comparto delle zone industriali adiacenti all’interporto – (AI).....	179
Art. 163. – Comparto dei servizi alle aree industriali e alla zona interportuale – (S).	179
Art. 164. – Comparto della Cittadella Commerciale nella zona produttiva de “la Chiusa” – (CC).	180
Art. 165. –Abrogato.	180
Art. 166. – Definizioni delle funzioni ordinarie nel sistema urbano – (SU).	180
Art. 167. – Funzioni Urbane – (FU).	181
Art. 168. – Isolati di saturazione funzionale – (ISF).	182
Art. 169. – Zone di frangia – (ZF).	182
Art. 170. – Definizioni delle funzioni ordinarie nel sistema delle attività – (S.A.).....	183
Art. 171. – Funzioni Commerciali – (C).	183
Art. 172. – Funzioni Industriali – Artigianali – (IA).	183
Art. 173. – Autoparco “Il Faldo” – (F).	184
Art. 174. – Fornace Biscottino – (FB).	184
Art. 175. – Piattaforma di Biscottino – (P.B.)	185
Art. 176. – Distributori di carburante – (D.C.) Stralciato	185
Art. 177. – Funzioni estrattive – (E).	185
Art. 178. – Zone di riqualificazione – (Z.R.).	186



Art. 178bis. – Zone di riqualificazione e ricomposizione funzionale – (Z.R.R.). ...	186
Art. 179. – Isolati di riequilibrio funzionale – (R.F.).....	187
Art. 180. – Definizioni delle funzioni ordinarie nel sistema rurale – (S.R.).....	187
Art. 181. – Funzione produttiva agricola – (A).....	187
Art. 182. – Funzione produttiva ambientale – (A A).	188
Art. 183. – Sistema ambientale; funzioni di tutela e valorizzazione.....	190
TITOLO VII – NORME FINALI E TRANSITORIE	192
Art. 184. – Norme finali.....	192
Art. 185. – Norme transitorie.....	193

TITOLO I – NORME GENERALI

Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. – Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.

Il presente Regolamento Urbanistico costituisce l'atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, in attuazione del Piano Strutturale comunale vigente.

Esso disciplina gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle identità culturali sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, in coerenza con le prescrizioni ed i criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente con la finalità di accrescere la qualità della vita ed il benessere socio-economico della comunità locale, con particolare cura delle esigenze di crescita e sviluppo delle giovani generazioni.

In particolare il Regolamento Urbanistico garantisce la coerenza con lo Statuto dei Luoghi definito dalle Invarianti Strutturali così come delineate nel Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico, in armonia con gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale:

a) individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi dell'articolo 55, comma 2, lettera b) della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 ed ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni);

b) determina la disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione dei manufatti di valore storico e artistico (art. 55, comma 2, lett. c), L.R. 1/2005);

c) individua le aree sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;

d) individua le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard così come definiti dall'art. 55, comma 2, lettera e della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;

e) individua le aree sulle quali, per la loro particolare complessità e rilevanza, si può operare solamente tramite interventi di riqualificazione e di trasformazione urbanistica da sottoporre alla procedura di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui agli artt. 15, 16 e 17 delle presenti NN.TT.A.;

f) individua le infrastrutture da realizzare;

g) definisce la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;

h) definisce la disciplina del patrimonio rurale ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, TITOLO IV, Capo III;

i) disciplina le aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 ed in coerenza con la disciplina dettata dal P.I.T. della Regione Toscana, dal P.T.C. della Provincia di Livorno e dal P.S.;

j) valuta la fattibilità idrogeologica e geomorfologica degli interventi ai sensi delle vigenti leggi in materia;

k) definisce la mappa di accessibilità urbana contenente il censimento delle barriere architettoniche dell'ambito urbano (art. 9 delle presenti NN.TT.A.);



l) individua i criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di disciplina e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'articolo 58, della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1.

Art. 2. – Riferimenti legislativi.

Il presente Regolamento Urbanistico segue gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale del Comune di Collesalveti approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 176 del 28 novembre 2005.

Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.

Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento Urbanistico, si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

Art. 3. – Efficacia e validità.

Fatte salve le prescrizioni inerenti agli interventi infrastrutturali e quelli di nuovo impianto il R.U. ha validità a tempo indeterminato.

Le previsioni relative a:

- a) aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;
 - b) aree urbane di servizio, produttive e residenziali di nuovo impianto, realizzabili unicamente mediante i Piani Attuativi;
 - c) infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. qualora non siano stati approvati i conseguenti Piani Attuativi o progetti esecutivi, ai sensi dell'articolo 55, comma 5 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1.

Non decadono le previsioni relative ad attrezzature, servizi ed infrastrutture pubbliche che non siano subordinate all'esproprio.

Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma precedente si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale come previsto dall'articolo 55, comma 6 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1.

Le previsioni di cui al comma 4 possono essere confermate in successivi atti di governo del territorio, ovvero possono essere ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.

Nelle aree interne all'ambito urbano in cui sia intervenuta la decadenza delle previsioni urbanistiche di cui al comma 4, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

Nelle aree esterne all'ambito urbano in cui sia intervenuta la decadenza delle previsioni urbanistiche di cui al comma 4, sono ammessi unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come disciplinati al TITOLO IV, Capo I, Sezione I e Sezione I del TITOLO V delle presenti NN.TT.A..

Per la realizzazione degli altri interventi, compresi quelli pubblici o di interesse pubblico, non riconducibili alla fattispecie di cui al comma terzo del

presente articolo, occorrerà che sia intervenuta una nuova adozione e approvazione della strumentazione urbanistica.

Art. 4. – Varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.

Varianti o integrazioni al R.U. sono ammesse in qualunque momento purché non in contrasto con la normativa ed il P.S. vigenti.

Fatta salva la predisposizione di opportune iniziative di idonea pubblicità da parte dell'Amministrazione Comunale, non costituiscono varianti al presente R.U., le modifiche conseguenti all'aggiornamento del P.S. dovute a variazioni di atti sovracomunali, la predisposizione di piani, progetti e programmi direttamente operativi indotti da leggi e/o da Enti, che per specifiche competenze possano identificarsi come atti sovraordinati allo stesso R.U. od al Piano Strutturale.

In caso di contenuti normativi delle presenti norme discordanti rispetto a norme sovraordinate (Stato, Regione, etc.), prevalgono queste ultime. In caso di disposizioni e misure delle presenti norme discordanti con norme comunali a carattere regolamentare specifico (Regolamento Edilizio, Regolamento degli Oneri, Regolamento del Verde, Regolamento per la produzione di energia da fonti rinnovabili, etc.) prevalgono quelle delle presenti norme, fatti salvi casi diversi e specifici indicati espressamente nei singoli capi normativi.

In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del R.U. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio, mentre, in caso di difformità tra la normativa generale e le indicazioni specifiche relative a singole aree o edifici espresse all'interno degli Allegati E, F, G e H, saranno ritenute valide le indicazioni specifiche contenute in detti allegati.

Qualora si riscontrino difformità o incongruenze tra la disciplina contenuta negli elaborati cartografici o nella normativa tecnica di attuazione e le disposizioni contenute nelle proposte tecniche di controdeduzione, sono da ritenersi valide le misure contenute in dette controdeduzioni approvate dal Consiglio Comunale.

In qualunque caso, qualora all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni o difformità riguardo singole normative, dovranno ritenersi valide le prescrizioni più restrittive.

Nel caso di non chiara interpretazione di un articolo di normativa o di parte di esso, il Consiglio Comunale, su proposta motivata del responsabile del Servizio Urbanistica emanerà la propria interpretazione autentica che diventerà parte integrante delle presenti NN.TT.A..

Art. 5. – Poteri di Deroga.

L'Amministrazione Comunale previa deliberazione del Consiglio Comunale, a seguito di parere della Commissione Urbanistica potrà autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico per edifici ed impianti pubblici o di interesse generale da realizzarsi anche a cura di privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate a funzioni, servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale.

Sono consentite ulteriori deroghe per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico finalizzati alla tutela della salute, dell'igiene, al recupero delle condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia della incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari a seguito di calamità naturali.



Le deroghe sono consentite purché operino nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

Il Consiglio Comunale, a titolo esemplificativo, potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del regolamento Urbanistico per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento delle strutture edilizie alle esigenze dei cittadini diversamente abili.

Art. 6. – Elaborati del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Quadro Conoscitivo:

Tav. 1 – Perimetrazione Aziende Agricole; Planimetrie scala 1:10.000;

Allegato A – Schedatura delle Aziende agricole;

Allegato B – Descrizione agro-forestale delle singole frazioni comunali;

Quadro Conoscitivo del Piano Guida di Stagno;

Tav. 2 – Perimetrazione aree boscate ai sensi dell'art. 3 L.R. 39/00;

Planimetrie scala 1:10.000;

Tav. 3 – Numero di piani degli edifici; Planimetrie scala 1:2.000;

Tav. 4 – Destinazione d'uso degli edifici; Planimetrie scala 1:2.000;

Allegato C – Ricognizione dello stato di fatto dei parcheggi in area urbana;

Allegato D – Elementi ambientali significativi e stato dell'ambiente.

- Tutela dell'integrità fisica del territorio e disciplina delle limitazioni:

Allegato IDR – Studio idrologico idraulico;

Tav. 5 – Carta delle Fattibilità; Planimetrie scala varia;

Relazione Tecnica – Carta delle Fattibilità;

Tav. 6 – Aree a rischio di incidente rilevante; Planimetrie scala varia;

Elaborato tecnico delle aree a rischio di incidente rilevante;

Tav. 7 – Carta della sostenibilità delle reti; Planimetrie scala 1:10.000;

Tav. 8 – Classificazione acustica del territorio; Planimetria scala 1:25.000;

Tav. 9 – Carta dei Vincoli; Planimetrie scala 1:10.000;

- Disciplina del territorio:

Relazione Illustrativa;

NN.TT.A.;

Tav. 10 – Disciplina degli interventi sugli edifici in ambito insediativo;

Planimetrie scala varia;

Allegato E – Schedatura interventi sugli Edifici in ambito insediativo;

Tav. 11 – Disciplina degli interventi sugli edifici in ambito rurale;

Planimetrie scala 1:10.000;

Allegato F – Schedatura interventi sugli Edifici in ambito rurale;

Tav. 12 – Disciplina delle aree in ambito insediativo;

Planimetrie scala varia;

Allegato G – Schede interventi convenzionati in ambito insediativo;

Allegato G – Schede interventi convenzionati in ambito insediativo - Fattibilità;

Tav. 13 – Disciplina delle aree in ambito rurale; Planimetrie scala 1:10.000;

Allegato H – Schede interventi convenzionati in ambito rurale;
Allegato H – Schede interventi convenzionati in ambito rurale -
Fattibilità;
Tav. 14 – Disciplina delle Funzioni ammesse;
Planimetrie scala 1:5.000
Allegato I – Sistema dell'accessibilità urbana - Tavole;
Allegato L – Sistema dell'accessibilità urbana - Schede;
Disciplina Territoriale dei tempi e degli Orari;
Valutazione di Incidenza;
Rapporto Generale di Valutazione Integrata.

Si rileva l'opportunità di precisare che gli elaborati cartografici riportano una doppia indicazione di scala, in ragione del fatto che nel processo di conversione dei file digitali in formato ".pdf", le tavole e gli schemi grafici subiscono una scalatura la cui entità ed indeterminatezza, ha comportato la necessità di riportare anche la scala metrica grafica, cui si raccomanda di fare riferimento in caso di stampa di tali file.



Capo II – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 7. – Definizioni urbanistiche ed edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle presenti NN.TT.A. si fa riferimento alle definizioni riportate ai punti successivi.

Tali definizioni hanno carattere generale; in tale chiave e per il carattere tecnico-operativo delle stesse, il presente Capo rimanda integralmente al Regolamento Edilizio per la precisazione delle singole casistiche e fattispecie.

7.1. Abrogato.

7.2. Abrogato.

7.3. Ambito Urbano.

Corrisponde all'insieme delle aree, urbanizzate e urbanizzabili, costituite dal centro abitato aggiornato e dalle aree della configurazione urbana e produttiva, che non risultino interclusi al centro abitato.

Esso è suscettibile di modifica allorché, trascorsi cinque anni dall'approvazione, del R.U., l'Amministrazione Comunale, a fronte del mancato convenzionamento dei piani attuativi, decida di non confermare gli interventi decaduti, già previsti nelle aree della configurazione, investendo altre aree, interne all'U.T.O.E. di riferimento, così come definita dal P.S. vigente, e funzionali al perseguimento degli stessi obiettivi di qualificazione, riorganizzazione, completamento e/o ampliamento del centro abitato.

7.4. Arredi da giardino.

Corrispondono ad elementi accessori occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali e pubblici esercizi, o per la conduzione dell'attività orticola amatoriale, ivi comprese fontane, vasche ornamentali, forni, barbecue, piccoli ricoveri per animali domestici e piccoli fabbricati in legno senza strutture di fondazione, nei limiti dimensionali previsti dalla disciplina relativa alle singole aree e secondo le modalità costruttive ed i modelli tipologico-formali indicati dal Regolamento Edilizio.

Nelle more della revisione e dell'adeguamento del Regolamento Edilizio, tali manufatti dovranno essere progettati ai sensi dell'art. 97, nel rispetto delle qualità formali degli spazi pubblici occupati o su cui eventualmente prospettino.

Tra gli arredi da giardino, le cui dimensioni sono determinate attraverso la misurazione del profilo esterno delle strutture verticali di sostegno, escludendo aggetti di gronda non superiori a ml. 0,80, vanno annoverati, a titolo esemplificativo:

Gazebo/Tensostruttura.

Manufatto destinato al soggiorno ed alla sosta delle persone, per le attività a cielo aperto in ambito residenziale e complementare ad eventuali attività espositive-commerciali di pertinenza di fabbricati e/o immobili destinati ad attività terziarie e produttive o ricettive.

È ammessa l'installazione di un solo gazebo per ogni unità abitativa con resede di pertinenza e per ciascuna unità abitativa ricompresa in fabbricati

condominiali che dispongano di proprietà esclusiva nel resede esterno dello stesso fabbricato, e comunque fino ad un massimo di mq. 16,00 di superficie coperta.

La superficie coperta occupata da gazebo o tensostrutture di pertinenza di unità immobiliari destinate ad attività espositive-commerciali, terziarie, produttive e/o ricettive, non potrà superare il 20% delle rispettive superfici lorde di pavimento e/o superfici di vendita.

Pergolato.

È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

Gli elementi orizzontali devono garantire un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 della superficie occupata dal pergolato.

Non è consentito alcun tipo di copertura in materiale impermeabile.

Non è in alcun modo ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti massimi disciplinati dalle presenti norme in funzione della destinazione di zona degli edifici di cui costituiscono pertinenza, qualora questo sia installato quale arredo di giardini, resedi o terrazzi, anche di fabbricati condominiali.

Nel caso di fabbricati condominiali, è ammessa l'installazione di un pergolato per unità abitativa, a condizione che esso sia installato su lastrici solari, terrazze o altri tipi di coperture piane, di pertinenza dei singoli alloggi.

Arredi per posto auto.

È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, aperta almeno su due lati, avente altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, atta alla copertura dei posti auto pertinenziali delle singole unità immobiliari.

Box per attrezzi da giardino.

Si tratta di una piccola struttura a servizio delle abitazioni e/o di unità immobiliari ad uso terziario, produttivo o ricettivo, che ne siano sprovviste alla data di adozione delle presenti NN.TT.A., di superficie non superiore a mq. 5,00 di S.U.L. con altezza massima misurata sul punto più alto, non superiore a ml. 2,60.

Tali opere e manufatti non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo nei limiti dimensionali sopra indicati o dettagliati al successivo art. 7.11bis.

7.5. Balcone.

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

I balconi aventi, dalla parete esterna del fabbricato, aggetto non superiore a ml. 2,00 sono esclusi dal computo della superficie utile lorda e del rapporto di copertura

Non determina incremento di superficie coperta l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande.

Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti dell'abitabilità.



7.6. Ballatoio.

Corrisponde ad uno spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari poste sul medesimo piano di un edificio.

Le superfici dei ballatoi sono computate ai fini della determinazione della superficie utile lorda (S.U.L.) del fabbricato o dell'organismo edilizio.

7.7. Campi da tennis.

I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo, e come tali sono ammesse allorché non comportino variazione delle sistemazioni planoaltimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,40 e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno e non vengano realizzati locali accessori.

7.8. Centro Abitato.

Per centro abitato si intende un sistema polifunzionale e continuo di aree edificate e dotate di servizi, intervallato da strade, piazze, giardini o simili, comprensivo dei lotti liberi interclusi all'interno e lungo la linea di bordo, come delimitato, con apposito perimetro negli elaborati grafici di R.U..

7.9. Distanze.

7.9.a. Distanza dalle strade (Ds).

Si intende il segmento minimo congiungente ortogonalmente il corpo del fabbricato, escludendo le parti aggettanti (tettoie, gronde, terrazzi, coronamenti della copertura, etc.) a condizione che la loro proiezione ricada comunque all'interno della proprietà privata ed il confine stradale antistante, come definito dalla normativa vigente in materia.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione delle aree o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

7.9.b. Distanza fra fabbricati (Df).

Corrisponde alla lunghezza, espressa in ml. e misurata secondo le disposizioni di dettaglio contenute nel Regolamento Edilizio, tra le pareti o i piani circoscritti alle strutture verticali di edifici o corpi di fabbrica.

7.9.c. Distanza dai confini (Dc).

Corrisponde alla lunghezza, espressa in ml. e misurata secondo le disposizioni di dettaglio contenute nel Regolamento Edilizio, tra le pareti o i piani circoscritti alle strutture verticali dei fabbricati ed i confini di proprietà.

7.9.d. Distanza dai limiti di area normativa (Dia).

Corrisponde alla lunghezza, espressa in ml., del segmento minimo congiungente ortogonalmente le pareti o i piani circoscritti alle strutture verticali dei fabbricati ed i limiti di area normativa.

7.9bis. Involucro edilizio e sagoma.

Costituisce "involucro edilizio" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e

verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

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

Costituisce "*sagoma*" la figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.

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

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate, non rilevano le eventuali scale esterne o rampe di accesso ai locali interrati quando impegnino il perimetro dell'edificio per brevi tratti;
- b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.

Non rilevano ai fini della determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.



7.10. Loggia.

È così definito uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne delimitata da parapetto o ringhiera, direttamente accessibile dall'unità immobiliare e ad uso esclusivo della medesima.

Le logge aventi il lato minore non eccedente ml. 2,00, misurata come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo sono escluse dal computo della superficie utile lorda.

Le logge esistenti alla data del 5 aprile 1999 costituiscono per intero superficie utile lorda.

L'eventuale chiusura, anche con semplice infisso, di logge realizzate in data successiva al 5 aprile 1999, costituisce integralmente incremento volumetrico.

Le logge, come definite dal presente articolo concorrono integralmente al computo delle superfici ai fini del calcolo del Rapporto di Copertura.

7.11. Lotto di intervento.

Corrisponde alla Superficie Fondiaria di un'area interessata da un intervento edilizio diretto ed alla Superficie Territoriale, nei casi di intervento edilizio da realizzarsi mediante Piano Attuativo.

7.11bis. Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Salvo il rispetto delle disposizioni richiamate al successivo comma 3, sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche fino alla superficie massima di mq 20,00;
- b) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto fino alla superficie massima di mq 16,00;
- c) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- d) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- e) le installazioni stagionali poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e

- comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
- f) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
 - g) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, e aventi altezza interna netta (H_{in}) inferiore a ml 1,80 e superficie non superiore a mq 5,00;
 - h) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 180 giorni nell'anno solare;
 - i) le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
 - j) i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
 - k) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo;
 - l) le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, pubblici esercizi e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
 - m) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
 - n) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
 - o) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
 - p) la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia;
 - q) le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
 - r) l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
 - s) le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, ove non assoggettate a denuncia di inizio dell'attività dalla disciplina comunale;
 - t) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
 - u) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore 120 giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;
 - v) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;



- w) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
- x) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
- y) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;
- z) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1, lettere c) e d), e al comma 2, lettere b) e d), articolo 6, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e al comma 1, lettere c) e d) e comma 2, lett. b), articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo III del presente regolamento.

È comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

7.12. Parcheggi privati o pertinenziali.

È lo spazio da destinare alla sosta dei veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensioni minime, al netto di eventuali ingombri murari, di ml. 2,50x5,00, riservato ad un uso privato o comunque pertinenziale.

7.13. Pensilina.

È costituita da una struttura accessoria di copertura realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Le pensiline aventi, dalla parete esterna del fabbricato, aggetto non superiore a ml. 2,00 sono escluse dal computo della superficie utile lorda e del rapporto di copertura.

7.14. Pertinenze.

Sono strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, destinate, in modo durevole, a servizio esclusivo delle singole unità immobiliari, e tali che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:

- a) garage a servizio di una unità immobiliare (fino ad un massimo di mq. 18,00 di superficie utile netta) purché vincolato con atto registrato e trascritto, relativamente alla destinazione d'uso ed allo stesso vincolo pertinenziale;
- b) logge e porticati a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale e industriale (fino ad un massimo di 1/3 della Superficie Utile Lorda e/o della Superficie di Vendita); logge, porticati e pensiline di pertinenza di edifici destinati ad uso pubblico, non concorrono in alcuna misura al computo della S.U.L..



- c) pensiline a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale e/o industriale;
- d) piscine private a servizio delle abitazioni (fino ad un massimo di mq. 100 di superficie d'acqua);
- e) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative (fino ad un massimo di mq. 200 di superficie d'acqua);
- f) box per attrezzi da giardino a servizio delle abitazioni, di superficie non superiore a mq. 5,00 di S.U.L. aventi altezza massima non superiore a di ml. 2,60 misurati nel punto fisicamente più alto e/o di unità immobiliari che ne siano sprovviste alla data di adozione delle presenti NN.TT.A.;
- g) volumi tecnici;
- h) tettoie e serbatoi a servizio di attività e fabbricati di tipo produttivo destinate al ricovero di attrezzature e mezzi (fino ad un massimo del 5% della S.U.L.) e ad uso di edifici residenziali (fino ad un massimo di mq. 20,00 di S.U.L.);
- i) arredi da giardino nei limiti dimensionali e tipologici prescritti nel presente regolamento e nel R.E.;
- j) pozzi da eseguire secondo la normativa e le prescrizioni definite all'art. 37 delle presenti NN.TT.A.;
- k) piani destinati ad autorimesse collettive e relativi spazi di accesso e manovra;
- l) campi da tennis.
- m) Le verande ove ricorrano le condizioni per la loro realizzazione ai sensi del successivo art. 7.39.

Fatte salve tutte le prescrizioni relative agli standard e ai parametri di cui all'art. 9 delle presenti norme, le strutture e le attrezzature pertinenziali devono, comunque, essere correttamente progettate in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

Le pertinenze sono ammesse su tutto il territorio comunale, ove espressamente indicato; non sono comunque mai cumulabili le fattispecie riferibili alle lett. h) e i).

7.15. Piano di edificio.

Per piano di un edificio si intende la parte dell'edificio compresa tra l'intradosso del solaio di calpestio e quello del solaio sovrastante.

Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.

7.16. Piano fuori terra.

È così definito il piano il cui livello di calpestio sia collocato, in ogni sua parte, ad una quota non inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, a sistemazione avvenuta, posti in aderenza all'edificio.

7.17. Piano interrato.

È così definito il piano il cui soffitto, misurato all'intradosso risulti, in ogni sua parte, ad una quota non superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, a sistemazione avvenuta, posti in aderenza all'edificio.

Sono comunque considerati piani interrati quelli che presentano una o più pareti scoperte (non a contatto con il terreno) al solo fine di consentire l'accesso veicolare a tali piani tramite rampe carrabili.

In caso di manufatti isolati, ovvero di locali, in tutto o in parte, esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede e/o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.



7.18. Piano seminterrato.

È così definito il piano posto ad una quota intermedia rispetto ai pianidi cui ai precedenti punti 7.16 e 7.17.

7.19. Piano sottotetto.

È così definito il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi e locali accessori.

Gli spazi posti immediatamente sotto la copertura non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, la cui accessibilità sia limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione, sono da considerarsi intercapedini.

Si intende assimilabile alla copertura, piana un tetto con falde inclinate con pendenza inferiore al 20%.

Si intende inclinata la copertura avente pendenza non inferiore al 20%. La pendenza non potrà comunque essere in alcun modo superiore al 33%.

7.20. Piscine

Le vasche scoperte ad uso piscina ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private (fino a mq. 100 di superficie d'acqua) ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo (fino a mq. 200 di superficie d'acqua), e come tali sono sempre ammesse su tutto il territorio comunale salvo espresso divieto, quando ricorrano le condizioni di cui al comma seguente.

Gli interventi non devono comportare variazione delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), sia dimostrabile un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo, sia dimostrata la fattibilità idrogeologica dell'intervento, il bordo esterno sia allo stesso livello del terreno circostante, macchinari ed accessori siano interrati e/o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente schermati.

7.21. Porticato.

È così definito lo spazio coperto situato al piano terreno o ad un altro livello di accesso dell'edificio, scandito da pilastri o colonne, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio di uso condominiale o promiscuo, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico. Non rientrano nella definizione di porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

I porticati esistenti alla data del 5 aprile 1999 costituiscono per intero superficie utile lorda.

L'eventuale chiusura, anche con semplice infisso, di porticati realizzati a seguito dell'adozione del presente regolamento, costituisce integralmente incremento volumetrico.

I porticati, come definiti dal presente articolo non costituiscono superficie utile lorda ma concorrono integralmente al computo delle superfici ai fini del calcolo del Rapporto di Copertura e della permeabilità dei suoli.

7.22. Rapporto di Copertura (Rc).

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



7.23. Rapporto di Permeabilità (R.P.).

Si definisce “rapporto di permeabilità” (R_p) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (S_{pp}) e la superficie fondiaria (S_f), prescritta dagli strumenti e atti comunali nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali.

Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) nelle aree soggette a piano attuativo, o interessate da interventi unitari comunque denominati subordinati alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (S_{pp});
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 2 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

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

7.24. Serra solare.

La serra solare è uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti traslucide e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili; la copertura può essere traslucida od opaca a seconda delle latitudine e delle esigenze termiche.

È un volume che accresce il contributo all'edificio della radiazione solare, trasformata in energia termica e immagazzinata all'interno della serra.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le condizioni di seguito riportate.

La realizzazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.); la serra solare non può essere dotata di climatizzazione artificiale.

La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di accensione dell'impianto di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza e quella dispersa in presenza della serra. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le normative tecniche vigenti.

La serra solare può essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L.) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui ai commi precedenti.

7.25. Serre.

Strutture in ferro, in legno strutturale, in muratura o in alluminio (anche con basi in muratura) e dotate di pareti e tetto in materiale trasparente.



Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi agricoli e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione e approvazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Le serre temporanee-stagionali dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni di cui all'art. 8 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007.

La loro realizzazione, disciplinata in relazione alle singole aree normative, è subordinata alla presentazione, presso i competenti organi comunali, di una comunicazione nella quale deve essere indicato il periodo entro il quale la serra verrà installata e poi rimossa.

7.26. Sistema, Subsistema.

Corrispondono alle definizioni del Piano Strutturale.

a) Per **Sistema** si intende un'entità territoriale, funzionale o ambientale con caratteristiche comuni suscettibili di essere analizzate e pianificate in modo unitario; i Sistemi Territoriali, Funzionali e Ambientali sono interconnessi fra loro e con i Sistemi dei territori dei Comuni limitrofi.

Ogni Sistema è articolato in Subsistemi per i quali sono definiti dal Piano Strutturale gli indirizzi programmatici, i criteri e la disciplina per la definizione degli assetti territoriali, le funzioni ammesse, le prescrizioni e le salvaguardie.

b) I **Subsistemi** sono definiti come articolazioni dei sistemi corrispondenti a specifiche entità territoriali, funzionali o ambientali di maggiore omogeneità e per le quali è necessaria una specifica normativa.

7.27. Strutture e superficie di Vendita.

Corrispondono a strutture atte allo svolgimento dell'attività commerciale in sede fissa.

In funzione della propria consistenza le strutture di vendita si classificano come segue:

Esercizio di vicinato: è così definita una struttura commerciale avente una superficie di vendita non superiore a mq. 300,00.

Media struttura di vendita: è così definita, relativamente all'ambito territoriale costituito dal territorio comunale di Collesalveti, una struttura commerciale avente una superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a mq. 2.500,00.

Grande struttura di vendita: è così definita, per il comune di Collesalveti, in quanto comune in classe B ai sensi dell'art. 14 del DPGR 15/R/2009, una struttura commerciale avente una superficie di vendita non superiore a mq. 10.000.

Centro Commerciale: corrisponde ad una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti;

Outlet: corrisponde ad una struttura per

- 1) la vendita diretta in maniera esclusiva di beni di produzione propria da parte di imprese industriali in locali adiacenti a quelli di produzione;
- 2) la vendita al dettaglio, da parte di produttori titolari del marchio o di imprese commerciali, di prodotti non alimentari, che siano stati prodotti almeno dodici mesi prima dell'inizio della vendita, dimostrabile da idonea documentazione relativa alla merce, di fine serie, in eccedenza di magazzino, prototipi, o presentino lievi difetti non occulti di produzione, effettuata in esercizi commerciali a ciò appositamente individuati

Strutture di vendita in forma aggregata: ai sensi dell'art. 19-quinquies della L.R. 28/2005 e ss.mm.ii., sono strutture di vendita in forma aggregata:

- a) le medie strutture di vendita adiacenti tra loro, anche verticalmente, o insediate a distanza reciproca inferiore a 120 metri lineari;
- b) le medie strutture di vendita adiacenti ad una grande struttura di vendita, anche verticalmente, o insediate a distanza inferiore a 120 metri lineari da una grande struttura di vendita;
- c) le grandi strutture di vendita adiacenti tra loro, anche verticalmente, o insediate a distanza reciproca inferiore a 120 metri lineari;
- d) le strutture di vendita di cui alle lettere a), b) e c) poste anche a distanza reciproca superiore a 120 metri lineari, qualora presentino collegamenti strutturali tra loro.

Le strutture di vendita in forma aggregata mantengono carattere dimensionale unitario anche se sono costituite da più unità immobiliari, se sono attraversate da viabilità privata o pubblica e se appartengono a comuni diversi.

La distanza tra le strutture di vendita è calcolata dalle pareti esterne degli edifici più vicine tra loro, che perimetrano l'intera superficie coperta lorda di ciascun edificio. Qualora la struttura di vendita sia inserita in un edificio destinato a varie funzioni, la distanza si misura tra le pareti degli edifici destinati alla funzione commerciale.

La superficie di vendita delle strutture in forma aggregata è determinata dalla somma delle superfici di vendita di tutte le strutture, esistenti e da autorizzare.

Le disposizioni relative all'art. 19-quinquies della L.R. 28/2005 non si applicano nei casi espressamente indicati dal comma 6 dello stesso articolo.

Si definisce "*superficie di vendita*" (Sv) la parte di superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso comprendente tutti gli spazi accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili, nonché le aree di esposizione della merce.

Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita (Sv):

- a) gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti a esposizione di prodotti;
- b) i servizi igienici riservati alla clientela;
- c) le superfici e i vani a uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi;
- d) gli eventuali ulteriori spazi sottratti all'accesso della clientela;
- e) le aree scoperte, ancorché accessibili alla clientela, purché adiacenti all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% dell'Superficie di Vendita.

Il parametro della superficie di vendita (Sv), come definito dal presente articolo, si applica per analogia:

- a) ai pubblici esercizi, quali bar, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie e attività consimili;
- b) alle attività private di servizio eventualmente assimilate agli esercizi commerciali dagli strumenti o atti comunali, ovvero dalla „disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come definiti all'articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 "Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti"),



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

7.28. Superficie Coperta (Sc).

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

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

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

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

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

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

7.29. Superficie Fondiaria (Sf).

Si definisce “*superficie fondiaria*” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici, quali quelle destinate alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria e alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi a uso pubblico, ancorché private.

L'eventuale scorporo di porzioni di Superficie Fondiaria dal lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento, con atto registrato e trascritto, di edificabilità della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

7.30. Superficie Permeabile di pertinenza (Spp).

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

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

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

7.31. Superficie Territoriale (St).

È così definita la superficie complessiva delle aree soggette a piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici, ancorché già esistenti. Il R.U. individua le singole aree soggette a realizzazione attraverso Piano Attuativo, con apposita perimetrazione (delimitazione dei comparti) negli elaborati grafici, fissandone le modalità attuative nelle apposite schede prescrittive allegate alle presenti NN.TT.A..

7.32. Superficie Utile Lorda (SUL).

Si definisce "*superficie utile lorda*" (SUL) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.

Nel computo della superficie utile lorda (SUL) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio, siano esse condominiali o a uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (SUL) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
- d) i vani ascensore;
- e) le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo;
- f) i balconi aventi aggetto superiore a ml 2,00 dalla parete esterna del fabbricato;
- g) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;



- h) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera g), nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- i) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (SUL) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

- a) le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (SUL) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi aventi aggetto dalla parete esterna del fabbricato non superiore a ml 2,00. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (SUL) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) i porticati a uso privato, siano essi condominiali o di uso comune;
- e) le tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, fino a mq. 18,00 per unità immobiliare funzionalmente autonoma, totalmente interrate ove consentito dalle presenti norme purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
- g) le autorimesse private, singole o collettive, fino a mq. 18,00 per unità immobiliare funzionalmente autonoma, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della SUL non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, e altri vani tecnici consimili.

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

- a) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti a uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite a uso pubblico;
- e) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi comprese le pensiline o altri elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite a uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali;
- k) i palchi morti e altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 7.11bis.

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

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

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui al precedente punto 7.24, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (SUL), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti e atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e dall'altezza interna netta (Hin).

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

7.33. Abrogato.



7.34. Superficie Utile (Su).

Si definisce “*superficie utile*” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un’unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) scale condominiali o di uso comune;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico;
- e) intercapedini e volumi tecnici;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta inferiore a ml 1,80.

Nel computo della superficie utile (Su) sono compresi:

- a) servizi igienici, corridoi, disimpegni e ripostigli;
- b) eventuali scale interne all’unità immobiliare, da computarsi con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) logge, balconi, terrazze e verande;
- d) sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
- e) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- f) autorimesse singole o collettive;
- g) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- h) porticati a uso privato, androni di ingresso, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- i) tettoie pertinenziali.

La superficie utile (Su) corrisponde alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite dalle presenti norme.

7.34bis. Superficie Utile abitabile o agibile (Sua).

Si definisce “*superficie utile abitabile o agibile*” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:

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

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

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

- a) autorimesse collettive;

- b) porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

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

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

7.34ter. Superficie non residenziale o accessoria (Snr).

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

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

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

- a) logge, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

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

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

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

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

7.34quater. Superficie complessiva (Scmp).

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



La superficie complessiva (Scmp) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

7.35. Tettoia.

È così definita una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere libera su tutti i lati o su non meno di due lati se per i restanti risulta posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

Le tettoie, come definite dal presente articolo non costituiscono superficie utile lorda ma concorrono integralmente al computo delle superfici ai fini del calcolo del Rapporto di Copertura e della permeabilità dei suoli.

7.36. Abrogato.

7.36bis. Unità Immobiliare.

Costituisce "*unità immobiliare*" l'insieme di locali tra loro collegati, avente autonomo accesso, caratteristiche di continuità fisica, indipendenza funzionale, unitarietà spaziale e distributiva, e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza.

Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

7.37. Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.).

Le **Unità Territoriali Organiche Elementari** corrispondono ad entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, agricoli, con i relativi standard urbanistici ai sensi del D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444, nonché le viabilità necessarie; all'interno delle singole U.T.O.E. si trovano anche aree limitrofe ai centri abitati destinate a verde privato, giardini, orti, etc..

7.38. Vano scala.

Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dell'insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dello spazio destinato all'ascensore, indipendentemente dal fatto che questo sia realizzato o meno.

Negli edifici dove il vano scala (che serva almeno un piano intero di altezza pari o superiore a ml. 3,00), è a servizio di più di una U.I., dovrà essere predisposto, anche nei casi non previsti obbligatoriamente dalla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, lo spazio necessario ad accogliere un ascensore.

7.39. Veranda.

È così definito lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, una terrazza, o parte di esse, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare o parte di essa.

A far data dall'adozione del R.U., la realizzazione di verande è consentita unicamente per le facciate già interessate da interventi analoghi, con materiali,

ingombri e tipologie identiche a quelle esistenti allo scopo di armonizzarne l'aspetto e la composizione.

7.40. Volume.

Si definisce "*volume*" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta di ciascun piano. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta minima del piano sottostante la copertura è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

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

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

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

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

In conformità delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 28/2001, art. 12 "Misure di semplificazione" i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 della stessa norma, beneficino, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. I progetti medesimi non rientrano fra quelli sottoposti al parere consultivo della commissione edilizia eventualmente istituita dai Comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La presente norma è applicabile in tutte le aree urbanistiche con esclusione dell'area della conservazione urbana e produttiva.

7.41. Volume tecnico

Sono così definiti i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai limiti dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.



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

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici, e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

In nessun caso potrà essere previsto il cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici.

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della superficie utile lorda ma costituiscono integralmente superficie coperta ai fini della determinazione del rapporto di copertura.

7.42. Zona di Recupero.

Corrisponde ad un'area all'interno degli insediamenti esistenti o in nuclei agricoli, caratterizzata da situazioni di degrado architettonico, ambientale, urbanistico e/o geofisico, nel quale si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 18 delle presenti NN.TT.A..

Il R.U. individua negli elaborati grafici, Zone di Recupero per ciascuna delle quali è definita una scheda, allegata alle presenti Norme, nella quale si evidenziano le problematiche urbanistiche ivi presenti, gli obiettivi da perseguire, i dati dimensionali da utilizzare e le opere di urbanizzazione da realizzare.

Le Schede delle Zone di Recupero riguardanti edifici e/o comparti edilizi soggetti a particolari interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia costituiscono gli allegati G e H.

Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini.

In tal caso la variante al R.U. comporterà l'individuazione di un'apposita scheda da aggiungere agli Allegati delle presenti NN.TT.A., di cui sopra, contenente tutte le informazioni e le prescrizioni occorrenti per la predisposizione del Piano di Recupero.

Art. 8 – Corrispondenze tra Aree normative di R.U. e Zone Omogenee.

Ai fini dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è stato diviso il territorio comunale nel presente Regolamento Urbanistico e le Zone Territoriali Omogenee di cui al D.M. 1444/68.

8.1. SISTEMA INSEDIATIVO:

I.Aree della Conservazione urbana: assimilabili alle zone **A**;

II.Aree della Saturazione urbana: assimilabili alle zone **B**;

III.Aree della Trasformabilità urbana: assimilabili alle zone **B**;

IV.Aree della Configurazione urbana: assimilabili alle zone **C**;

8.2. SISTEMA PRODUTTIVO:

I.Aree della Conservazione di tipo produttivo: assimilabili alle zone **A**;

II.Aree della Saturazione di tipo produttivo: assimilabili alle zone **B**;

III.Aree della Trasformazione di tipo produttivo: assimilabili alle zone **D**;

IV.Aree della Configurazione di tipo produttivo: assimilabili alle zone **D**;

8.3. AREE RURALI:

I.Aree agricole residuali: assimilabili alle zone **E**;

II.Aree dei borghi rurali: assimilabili alle zone **E**;

III.Aree agricole produttive: assimilabili alle zone **E**;



- IV. **Aree agricole ordinarie** : assimilabili alle zone **E**;
- V. **Aree agricole di pregio**: assimilabili alle zone **E**;
- VI. **Aree agricole di protezione ambientale**: assimilabili alle zone **E**;
- VII. **Aree estrattive**: assimilabili alle zone **E**;
- VIII. **Aree di Riqualificazione**: assimilabili alle zone **C**;
- 8.4. **AREE PER INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI**:
 - I. **Verde Pubblico Attrezzato**: assimilabili alle zone **F**.
 - II. **Verde Pubblico della Connettività urbana**: assimilabili alle zone **F**.
 - III. **Verde Privato**: assimilabili alle zone **F**.
 - IV. **Verde agricolo Urbano**: assimilabili alle zone **F**.
 - V. **Aree per Attrezzature Sportive e Ricreative**: assimilabili alle zone **F**.
 - VI. **Aree per Attrezzature Scolastiche**: assimilabili alle zone **F**.
 - VII. **Aree per Attrezzature di Interesse Generale**: assimilabili alle zone **F**.
 - VIII. **Aree per Attrezzature Turistico-Ricettive**: assimilabili alle zone **F**.
 - IX. **Aree per Impianti Tecnologici**: assimilabili alle zone **F**.
 - X. **Aree cimiteriali**: assimilabili alle zone **F**.
 - XI. **Viabilità Carrabile**: assimilabili alle zone **F**.
 - XII. **Viabilità Ciclabile**: assimilabili alle zone **F**.
 - XIII. **Viabilità Pedonale**: assimilabili alle zone **F**.
 - XIV. **Parcheggi Pubblici e Privati**: assimilabili alle zone **F**.
 - XV. **Aree per Attrezzature e Servizi per il Trasporto**: assimilabili alle zone **F**.

Art. 9 – Parametri e Standard urbanistici

Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree in cui le presenti norme ammettono la trasformabilità urbanistico-edilizia e la configurazione, è regolata dai seguenti parametri e standard:

9.1. Standard residenziale o Indice insediativo residenziale (Ir):

Si definisce "*indice insediativo residenziale*" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato, nel rispetto dei quantitativi minimi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali, in mq. 33,00 di superficie utile lorda ovvero i mc 100,00 di volume (V), per ogni abitante insediato o insediabile.

Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

9.2. Dimensioni minime dell'alloggio:

Il presente Regolamento individua la dimensione minima dei nuovi alloggi, che, in ambito insediativo-produttivo, dovranno avere superficie utile netta non inferiore a mq. 45,00.

In ambito rurale, fatte salve le Aree dei borghi rurali per le quali vale il disposto di cui al comma precedente fatto salvo quanto disposto dall'art. 11 del vigente P.S. in materia di mutamento d'uso a fini residenziali dei fabbricati rurali e quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 126bis delle presenti norme, la dimensione minima degli alloggi è fissata in mq. 60,00 di superficie utile netta.



9.3. Standard urbanistici derivanti dal D.M. 1444/68:

In riferimento alle varie aree sono fissati, in conformità al P.S. vigente, i seguenti standard urbanistici derivanti dal D.M. 1444/68, da assumersi quali dotazioni minime ammissibili salvo ove espressamente prescritto e disposto dalle seguenti norme:

a) Istruzione	4,5	mq./ab.
b) Attrezzature collettive	7,0	mq./ab.
c) Verde pubblico	24,0	mq./ab.
d) Parcheggi pubblici	2,5	mq./ab.

9.4. Distanze

9.4.a. Distanze dalle strade

La distanza minima che gli edifici devono osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada antistante; nelle aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada, recepite dal R.U. e precisate nel Titolo III delle presenti NN.TT.A. (Disciplina delle Limitazioni – art. 22)

Per nuove edificazioni ricadenti in zone assimilate a quelle B, C e D, e non comprese in ambiti soggetti a piani attuativi che stabiliscano distacchi diversi, le distanze da osservarsi da strade antistanti sono quelle previste dall'art. 9 punto 3, comma 2 del D.M. 1444/68, in funzione della larghezza delle stesse:

- a. strada di larghezza superiore a ml. 7,50: $D_s = \text{ml. } 7,50$
- b. strada di larghezza inferiore a ml. 7,50: $D_s = \text{ml. } 5,00$

Fatto salvo il rispetto della distanza minima dei fabbricati in funzione della propria altezza nel rispetto delle disposizioni antisismiche vigenti, all'interno dei centri abitati gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza dalla strada inferiore da quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano, e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

9.4.b. Distanze tra fabbricati

Il distacco minimo fra edifici, da rispettare in tutte le direzioni per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, è in funzione del ribaltamento a 90° dell'altezza del fabbricato più alto e non può comunque essere inferiore a ml. 10,00, nel caso di pareti finestrate antistanti.

È ammessa deroga al rispetto della distanza di ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti solo in sede di approvazione di Piani Urbanistici Attuativi.

La distanza minima di cui ai commi precedenti non si applica per pareti antistanti o corpi di fabbrica appartenenti allo stesso fabbricato; detta distanza si applica invece ai cortili chiusi da pareti dello stesso fabbricato, fatta salva la possibilità di realizzare chiostre ai sensi del vigente R.E..

Ulteriore deroga è ammessa per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione che vengano realizzati con materiali identici o analoghi agli edifici preesistenti; in tali casi i fabbricati possono essere posizionati a distanza uguale a quella originaria.

Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano, e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un

massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

9.4.c. Distanze dai confini

La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.

I locali ad uso accessorio ed i volumi tecnici, ivi compresi i locali seminterrati, di altezza esterna misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, devono rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Sono soggetti al rispetto della distanza minima di ml. 1,00 dai confini di proprietà, gli arredi esterni di altezza misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60 (pergolati, arredi da giardino, gazebo, arredi per posto auto, box per attrezzi da giardino, etc.)

In caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato preesistente.

Non vengono computati ai fini della determinazione della distanza dai limiti di proprietà gli extraspessori dei cappotti termici, fino alla massima larghezza di cm. 8,00.

9.4.d. Distanza dai limiti di area normativa.

La distanza minima dal limite di area normativa, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, è fissato nel corpo delle presenti norme in funzione della classificazione delle singole aree normative; tale distanza non può essere comunque inferiore a ml. 3,00.

La distanza minima di cui al comma precedente potrà essere ridotta, ed applicata reciprocamente a ml. 1,50 per le Aree di Verde Privato.

I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione devono essere eseguiti ad una distanza non inferiore a ml. 3,00, dai confini di zona a meno che essi non siano realizzati per intero nell'ambito della S.C. di fabbricati esistenti.

Per gli ampliamenti di fabbricati esistenti è ammessa deroga fino alla distanza di ml. 1,00.

Fatte comunque salve le distanze fra i fabbricati, in caso di unica proprietà con differenti destinazioni d'area normativa o in caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul limite di area normativa.

9.5. Altezza massima dei fabbricati.

Si definisce "*altezza massima*" (Hmax) dell'edificio o del fabbricato la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria;



b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata si assume quale linea di riferimento inferiore per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale e comunque non superiore a ml. 0,70 rispetto alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Tale deroga è ammessa unicamente qualora il rialzamento non comporti la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati.

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

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

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

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

9.5.bis Altezza interna netta (Hin).

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

Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti, salvo quelli costituenti parte integrante della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.

Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

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

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

Art. 10 – Variazioni di quota del piano di campagna

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a partire da quelli di ristrutturazione con addizioni volumetriche, come definiti nel corpo del presente Regolamento e gli interventi di nuova edificazione, possono realizzare una massima variazione delle quote altimetriche del piano di campagna originario, nella misura di ml. 0,60.

L'eventuale variazione del piano di campagna dovrà essere evidenziata ed asseverata negli appositi elaborati progettuali.

La suddetta norma può essere eccezionalmente derogata, nel caso di completamenti e/o di interventi sottoposti a atto convenzionale, previa acquisizione del parere della conferenza dei servizi interna agli uffici comunali, nei casi in cui le quote del contesto dell'area siano tali da richiedere maggiori quote di riempimento al fine di uniformarvi il nuovo intervento.



TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I – MODALITÀ D'INTERVENTO

Art. 11. – Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Comunicazione edilizia;
- Comunicazione asseverata;
- Attestazione di Conformità in sanatoria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire Convenzionato.

b) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 01/2005;

c) Piani e programmi complessi comunque denominati;

d) Progetti Unitari;

e) Progetti esecutivi di opere pubbliche;

Tali strumenti sono soggetti ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, nonché da qualunque altra disposizione di legge che dovesse integrare o sostituire le suddette norme.

Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti zone di recupero o comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi o progetto unitari.

Art. 12. – Monitoraggio ed aggiornamento.

Ai sensi degli artt. 13 e 55 della L.R.T. n. 1/2005 l'Amministrazione Comunale dispone il monitoraggio degli effetti indotti dal regolamento Urbanistico.

Le strutture tecniche comunali procedono a tale monitoraggio, regolandone le attività, le modalità e le tempistiche in funzione degli aggiornamenti al quadro conoscitivo che si rendano necessari od opportuni anche attraverso la proposta di varianti gestionali e/o generali al R.U.

Al fine di gestire e verificare il carico urbanistico, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio delle trasformazioni territoriali di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata; in tale chiave si procede al controllo degli effetti indotti a seguito di trasformazioni urbanistiche oggetto di Piani Attuativi o trasformazioni ritenute conformi ai dimensionamenti contenuti nel Piano Strutturale, realizzate con intervento diretto o permesso di costruire convenzionato.

Il Comune procede con proprie forme alla predisposizione di idonee forme di pubblicità e partecipazione dei cittadini alle attività disciplinate dal presente articolo.

Al fine di consentire e garantire, graduata, partecipata e sostenibile attuazione delle previsioni di gestione e sviluppo del territorio comunale, i competenti organi tecnici comunali predispongono, con scadenza non superiore a due anni, apposito **“Documento di Verifica sullo stato e sull’efficacia del R.U.”**.

Tale documento dovrà verificare che l'attuazione degli interventi garantisca il rispetto delle norme statutarie e strategiche di Piano Strutturale, come precisate dagli elaborati di R.U., e dei parametri e degli indicatori individuati dal Rapporto Generale di Valutazione Integrata contenuto nel corpo del presente Regolamento.

Il Documento di Verifica e la Relazione Programmatica da redigersi sulla base delle modalità descritte nel comma successivo, costituiranno la base tecnica e programmatica per l'adeguamento del quadro conoscitivo di R.U. e della relativa disciplina.

Qualora i competenti organi comunali lo ritengano necessario, il Documento di Verifica potrà essere accompagnato da una **“Relazione Programmatica per la sostenibilità”**, che, anche recependo gli esiti della Valutazione Integrata di accompagnamento ai singoli Piani Attuativi già predisposti, fornisca, con identica cadenza, indicazioni strategiche sulla programmazione, opportunità, priorità ed implicazioni relazionali degli interventi residui.

Art. 13. – Attività di Valutazione.

Il presente Regolamento contiene uno specifico elaborato denominato Rapporto Generale della Valutazione Integrata, redatto ai sensi del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R.

Ferme restando le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia di valutazione ambientale di piani e programmi, i Piani Attuativi in esecuzione del quadro previsionale e strategico fissato dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere accompagnati da apposito elaborato di Valutazione Integrata, il cui contenuto ed approfondimento sarà commisurato all'entità della trasformazione prevista e delle risorse territoriali, ambientali e sociali interessate dalla stessa.

Tale documento farà parte integrante del Piano Attuativo e dovrà necessariamente contenere opportuno resoconto circa:

- coerenza con gli obiettivi di R.U.;
- coerenza con la classificazione acustica del territorio
- stima degli impatti in termini di emissioni in atmosfera in funzione delle fonti di emissione;
- adozione di soluzioni e accorgimenti finalizzati al contenimento delle emissioni in atmosfera;
- stima degli impatti in termini di consumo della risorsa idrica;
- adozione di soluzioni e accorgimenti finalizzati al contenimento dei consumi idrici;
- stima degli impatti prodotti in termini di scarichi idrici;
- stima degli impatti in termini di consumo energetico;
- adozione di soluzioni e accorgimenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici;
- stima degli impatti prodotti in termini produzione di RR.SS.UU.;
- verifica della eventuale sussistenza di campi elettromagnetici;



- la motivazione delle scelte adottate e analisi delle eventuali alternative;
- adozione di eventuali accorgimenti mitigatori e/o compensativi;
- valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi.

È comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

In applicazione del principio di non duplicazione della valutazione e fatto salvo l'obbligo di provvedere a tutti gli adempimenti e gli obblighi fissati dalla disciplina di cui al Capo II del Titolo III delle presenti NN.TT.A., non sono soggetti al processo di Valutazione Integrata i Piani Attuativi che non comportino variante alle relative schede normative di cui agli allegati G e H.

Non sono in ogni caso soggetti al processo di V.I. i Piani Attuativi, comunque denominati, che comportino la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione residenziale o la conversione di volumetrie esistenti con nuova destinazione residenziale, fino a mc. 3.000.

Tutti gli interventi di trasformazione soggetti a valutazione integrata dovranno ove necessario condurre tale analisi ai sensi di quanto di seguito riportato ed indicare eventuali soluzioni volte a mitigare o compensare, ove non diversamente possibile, gli effetti attesi sulle risorse territoriali, ambientali, economico-sociali e sulla salute umana.

1) Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche

a) *Compatibilità con il P.C.C.A.*: le nuove costruzioni, gli interventi soggetti alla disciplina degli allegati G ed H del presente Regolamento e gli interventi di sostituzione edilizia, devono essere progettati in conformità ai contenuti del "*Piano comunale di classificazione acustica*" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento;

b) *Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico*: per gli interventi elencati alla precedente lett. a) dovrà valutarsi il livello di esposizione all'inquinamento acustico e atmosferico degli insediamenti, prevedendo, ove necessario, idonee misure di attenuazione degli effetti e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione dovrà garantire opportuna cura nello studio della disposizione e distribuzione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).

c) *Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti*: per gli interventi elencati alla precedente lett. a) dovrà valutarsi, in termini di emissioni di inquinanti atmosferiche ed acustiche, l'effetto prodotto e quello indotto dall'intervento stesso, con opportune ponderazioni dei livelli di criticità esistenti. Particolare cura dovrà essere riposta nella valutazione degli interventi che si localizzano in prossimità di strutture pubbliche sensibili (scuole, attrezzature e servizi sociali e/o sanitari), dettagliandone gli eventuali interventi mitigatori e la loro fattibilità tecnico-economica, nonché gli eventuali impatti ambientali e paesaggistici degli stessi.

d) *Emissioni acustiche e atmosferiche delle viabilità*: all'interno di Piani Attuativi e i Progetti Unitari dovranno sottoporsi a valutazione integrata, in dettaglio gli interventi che producono variazioni nell'assetto viario, in ragione degli impatti inquinanti atmosferici ed acustici. Particolare cura dovrà essere riposta nella valutazione degli interventi che si localizzano in prossimità di strutture pubbliche sensibili (scuole, attrezzature e servizi sociali e/o sanitari), dettagliandone gli eventuali interventi mitigatori e la loro fattibilità tecnico-economica, nonché gli

eventuali impatti ambientali e paesaggistici degli stessi. Dovrà valutarsi, più in generale, l'apporto del Piano Attuativo o del Progetto Unitario alla realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile attraverso la promozione di:

- riorganizzazione della circolazione;
- razionalizzazione e, ove possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione al traffico di mezzi pesanti);
- realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali.

2) Approvvigionamenti e scarichi idrici

e) *Approvvigionamenti idrici*: gli interventi sottoposti alla disciplina di cui agli allegati G ed H del presente Regolamento, e quelli comportanti l'incremento di almeno n. 3 unità immobiliari residenziali e/o la realizzazione di fabbricati destinati ad attività produttive, o le istanze che comportino l'avvio delle stesse, nonché gli interventi che determinino mutamento della destinazione d'uso di fabbricati o di aree sono soggetti alla preventiva valutazione circa la disponibilità della risorsa, anche con parere e/o *nulla osta* dell'ente gestore riguardo alle disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento e/o dell'adeguatezza della rete di distribuzione.

Ove il fabbisogno di risorse debba essere soddisfatto con attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, dovrà valutarsi l'impatto sugli assetti idrogeologici (eventuale vicinanza di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, etc). Ai fini della suddetta verifica è necessario che venga valutato:

- il fabbisogno idrico distinto per i differenti usi, conseguente alla trasformazione;
- la fattibilità tecnico-economica e l'effetto paesaggistico-ambientale di specifiche soluzioni adottate al fine di ridurre i prelievi idrici ed alla limitazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.

f) *Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura*: gli interventi che producano incremento di produzione di reflui in zone servite dalla pubblica fognatura, ed, in dettaglio, quelli sottoposti alla disciplina di cui agli allegati G ed H del presente Regolamento, gli interventi che comportino l'incremento di almeno n. 3 unità immobiliari residenziali e/o la realizzazione di fabbricati destinati ad attività produttive, o le istanze che comportino l'avvio delle stesse, nonché gli interventi che determinino mutamento della destinazione d'uso di fabbricati o di aree, devono comportare il necessario allacciamento a tale rete come disposto all'art 47. A tale fine dovrà risultare verificata, anche con parere o *nulla osta* dell'ente gestore, l'adeguatezza della rete fognaria e del relativo sistema depurativo esistente, all'ipotetico carico prodotto dall'intervento previsto. L'eventuale immissione di un carico eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è subordinato all'adeguamento tecnico dello stesso o all'elaborazione ed indicazione di soluzioni alternative, che salvaguardino la qualità delle acque dei ricettori, la salute pubblica, e la tutela ambientale ai sensi della normativa vigente in materia.

g) *Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura*: gli interventi comportanti incremento di produzione di reflui in zone non servite dalla pubblica fognatura, ed in dettaglio quelli sottoposti alla disciplina di cui agli allegati G ed H del presente Regolamento, gli interventi che comportino l'incremento di almeno n.



3 unità immobiliari residenziali e/o la realizzazione di fabbricati destinati ad attività produttive, o le istanze che comportino l'avvio delle stesse, nonché gli interventi che determinino mutamento della destinazione d'uso di fabbricati o di aree, devono preliminarmente essere soggetti alla verifica, anche previo parere dell'ente gestore, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria ai sensi del vigente regolamento fognatura AATO. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto f).

Nel caso in cui tale fattibilità non risulti verificata, l'ammissibilità delle trasformazioni è subordinata al rilascio della preventiva autorizzazione allo scarico di acque reflue al di fuori della pubblica fognatura ed alla realizzazione di un idoneo trattamento depurativo autonomo, ed alla valutazione preventiva dell'incidenza dello scarico sui recettori idrici e sulla qualità delle loro acque o su suolo, nonché della salvaguardia della salute e dei parametri igienici di norma, ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme.

La scelta del sistema depurativo alternativo dovrà essere effettuata privilegiando il ricorso a soluzioni caratterizzate da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate e comunque nel rispetto del DPGR 8 settembre 2008, n. 46/R.

3) Fabbisogno energetico:

h) *Risparmio energetico e fonti alternative:* per gli interventi che comportino significativi incrementi dei consumi energetici, ed in dettaglio quelli sottoposti alla disciplina di cui agli allegati G ed H del presente Regolamento, gli interventi che comportino l'incremento di almeno n. 3 unità immobiliari residenziali e/o la realizzazione di fabbricati destinati ad attività produttive, o le istanze che comportino l'avvio delle stesse, nonché gli interventi che determinino mutamento della destinazione d'uso di fabbricati o di aree, si prescrive il ricorso a fonti di energia rinnovabile o ad esse assimilate, e la predisposizione di soluzioni utili al risparmio ed alla conservazione dell'energia.

A tale scopo farà parte integrante della valutazione integrata dei singoli interventi e della loro progettazione ed esecuzione la verifica della fattibilità tecnico-economica e gli eventuali impatti dal punto di vista paesaggistico-ambientale, quali:

- sistemi di fornitura energetica locali basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti
- adozione di materiali, soluzioni e tecniche costruttive tipici della bio-architettura ed eco-sostenibili;

i) *Fattori climatici:* la progettazione e la realizzazione degli interventi di trasformazione elencati alla precedente lett. h), dovranno, ove possibile, essere elaborati alla luce dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte progettuali in una logica di sostenibilità ambientale.

4) Rifiuti:

l) Per gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-territoriale dovranno, ed in dettaglio quelli sottoposti alla disciplina di cui agli allegati G ed H del presente Regolamento, gli interventi che comportino

l'incremento di almeno n. 3 unità immobiliari residenziali e/o la realizzazione di fabbricati destinati ad attività produttive, o le istanze che comportino l'avvio delle stesse, nonché gli interventi che determinino mutamento della destinazione d'uso di fabbricati o di aree;

- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno ipoteticamente prodotti a seguito della realizzazione degli interventi dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
- prevedere la realizzazione di eventuali aree/strutture ecologiche per la collocazione dei sistemi di recapito e raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

5) Qualità di suolo e sottosuolo:

m) *Verifica assenza contaminazione:* per gli interventi edilizi a partire dalle categorie di intervento di "demolizione e fedele ricostruzione – iC ed rC" che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree insediate e/o produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

6) Campi elettromagnetici:

n) gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di cambio d'uso che consentano l'esercizio di attività suscettibili di comportare permanenze umane prolungate previsti entro un raggio di mt. 200 di distanza dagli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati a preliminare verifica dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi;

o) gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di cambio d'uso che consentano l'esercizio di attività suscettibili di comportare permanenze umane non inferiori a quattro ore all'interno della proiezione a terra delle fasce di rispetto di linee elettriche ad alta tensione esistenti devono essere subordinati a preliminare verifica dell'esposizione umana ai campi magnetici.

Art. 14. – Permesso di Costruire Convenzionato.

È così definito l'intervento edilizio diretto subordinato al completamento dell'urbanizzazione primaria e/o altra iniziativa di interesse pubblico da realizzarsi da parte del privato attraverso un accordo convenzionale con la Pubblica Amministrazione così come stabilito al successivo articolo 21.

A tale scopo il R.U. definisce cartograficamente ambiti territoriali soggetti a permesso di costruire convenzionato, il cui carico urbanistico, non incide sui limiti dei dimensionamenti fissati dal vigente P.S. in quanto area normativa assimilata alle zone di completamento (di cui al successivo art. 101 - Aree della trasformabilità urbana) ai sensi dell'art. 13 dello strumento di pianificazione territoriale.

Gli ambiti soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato sono disciplinati da apposite schede normative (Allegati G e H), che dettagliano indici, parametri ed oneri a carico dei proponenti.

Gli schemi grafici che compongono le schede normative sopra menzionate hanno carattere meramente indicativo e non prescrittivo; nell'ambito della progettazione di dettaglio degli interventi e delle opere pubbliche in esse previsti è pertanto sempre ammessa, nel rispetto di indici e parametri ivi fissati, una differente distribuzione planimetrica delle opere e delle attrezzature ivi previste.



I progetti così predisposti e comunque a condizione che la variata distribuzione delle aree all'interno del perimetro della scheda normativa, non incida sulla classe di fattibilità degli interventi ammessi, non necessitano di preliminare variante alla scheda normativa, qualora, su proposta del responsabile del procedimento e delle sue risultanze istruttorie, ricevano parere positivo dalla Commissione Urbanistica per i profili tecnici e funzionali nonché della Commissione consiliare competente in ordine alla rispondenza delle modifiche alle finalità ed agli obiettivi sottesi dalla scheda normativa stessa.

In caso di carenza delle urbanizzazioni primarie è sempre possibile per la Pubblica Amministrazione subordinare il rilascio del titolo abilitativo al completamento delle stesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 15. – Caratteristiche dei Piani Attuativi e Progetti Unitari.

I piani urbanistici attuativi sono atti di governo del territorio di dettaglio, adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 03.01.2005 e sono:

- a) I Piano di Lottizzazione (PdL) (art. 28 L. 1150/42)
- b) I Piano Particoraleggiato (PP) (art. 13 L. 1150/42)
- c) I Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) (art. 27 L. 865/71)
- d) I Piano di Recupero (PdR) (art. 28 L. 457/78)
- e) I Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) (L. 167/62)
- f) I Programma di Riqualificazione Urbana (L. 493/93) e/o le varie tipologie di intervento indicate nella programmazione complessa
- g) I Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (L.R. 01/05), nel caso in cui essi prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali per una S.U.L. complessiva superiore a mq. 150,00, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetria.

Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di cui alle Tavv. 12 e 13 del presente Regolamento.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dall'art. 65 e succ. della L.R. 03.01.2005, n. 1 e ss.mm.ii..

La parametrizzazione edilizio-urbanistica dei singoli comparti sarà delineata nel corpo delle presenti NN.TT.A. e nelle schede normative (Allegati G e H) che ne dettagliano i contenuti.

I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Il Progetto Unitario, potrà essere prescritto anche nel caso di interventi diretti di particolare complessità o che richiedano un coordinamento urbanistico. In tali casi, oltre agli elaborati di cui al comma precedente, dovrà essere prodotto uno studio progettuale esteso ad un ambito significativo attorno all'area di intervento, che ne verifichi gli effetti sul contesto circostante anche in relazione delle caratteristiche di pericolosità geologica ed idraulica.

Qualora i Piani Attuativi comportino varianti al R.U., queste potranno essere adottate ed approvate contestualmente ai Piani Attuativi.

Art. 16. – Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall'Amministrazione Comunale e dovranno comprendere,:

- a) l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle disposizioni di legge in materia;
- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- c) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- d) l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste.

Art. 17. – Piani Attuativi di iniziativa privata e Piani di Lottizzazione Convenzionata.

I Piani di Lottizzazione e gli altri piani di iniziativa privata hanno lo scopo di precisare, nel dettaglio ed in coerenza con il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, gli interventi edificatori e di urbanizzazione di aree omogenee di intervento (comparti) individuate negli elaborati grafici del presente Regolamento e disciplinati nel corpo delle presenti NN.TT.A. ed in apposite schede.

Atto convenzionale, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e a spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano, regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale in merito alla realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici.

I PP.L.CC. devono rispettare le destinazioni di zona riportate negli elaborati grafici di R.U., gli indici e gli standard delle schede e delle presenti norme, devono contenere e sviluppare una progettazione di dettaglio che sviluppi le indicazioni del presente Regolamento.

Ai proponenti, che intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal presente R.U., è consentito presentare una differente organizzazione urbana, purché tale proposta riguardi l'insieme delle aree comprese nel comparto, che non vengano alterati indici e standard riportati nelle schede di comparto.

I progetti così predisposti e comunque a condizione che la variata distribuzione delle aree all'interno del perimetro della scheda normativa, non incida sulla classe di fattibilità degli interventi ammessi, non necessitano di preliminare variante alla scheda normativa, qualora, su proposta del responsabile del procedimento e delle sue risultanze istruttorie, ricevano parere positivo dalla Commissione Urbanistica per i profili tecnici e funzionali nonché della Commissione consiliare competente in ordine alla rispondenza delle modifiche alle finalità ed agli obiettivi sottesi dalla scheda normativa stessa.

Qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta di Piano di Lottizzazione, potranno essere applicate le procedure di cui all'art. 66 della L.R.T. n. 1/2005.

A seguito della stipula della convenzione del P.L.C. approvato dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie previste, previo collaudo tecnico-amministrativo delle stesse.

Le opere di urbanizzazione primarie dovranno essere realizzate almeno per la parte strutturale e degli impianti a rete prima del rilascio del titolo abilitativo



per l'edificazione dei singoli fabbricati, secondo lo schema procedurale disposto dal Regolamento Comunale relativo all'approvazione e gestione dei Piani Attuativi.

Art. 18. – Piani di Recupero.

Il Regolamento Urbanistico individua le Zone di Recupero sulle quali è possibile intervenire solo previa predisposizione di un Piano di Recupero.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri di Piano di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico e che necessitano di interventi complessivi di Ristrutturazione Urbanistica.

I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o pubblico-privata come nel caso dei P.R.U., dei P.R.U.S.S.T. e di altre tipologie di programmi complessi.

In caso di P.d.R., qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta si applicano le procedure di cui all'art. 66 della L.R.T. n. 1/2005.

Il progetto di recupero dovrà evidenziare, planivolumetricamente, le future connessioni con gli isolati all'interno dei quali il P.d.R. è inserito, in modo che il recupero di taluni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati urbani esistenti.

Le schede normative dettagliano, analogamente agli altri Piani Attuativi, i contenuti dimensionali e tipologici degli interventi nonché obblighi ed oneri dei proponenti rispetto all'A.C..

Ai proponenti, che intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal presente R.U., è consentito presentare una differente organizzazione urbana, purché tale proposta riguardi l'insieme delle aree comprese nel comparto, che non vengano alterati indici e standard riportati nelle schede di comparto.

I progetti così predisposti e comunque a condizione che la variata distribuzione delle aree all'interno del perimetro della scheda normativa, non incida sulla classe di fattibilità degli interventi ammessi, non necessitano di preliminar variante alla scheda normativa, qualora, su proposta del responsabile del procedimento e delle sue risultanze istruttorie, ricevano parere positivo dalla Commissione Urbanistica per i profili tecnici e funzionali nonché della Commissione consiliare competente in ordine alla rispondenza delle modifiche alle finalità ed agli obiettivi sottesi dalla scheda normativa stessa.

Art. 19. – Programmi aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale(P.M.A.A.)

Il Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.

I contenuti minimi del P.M.A.A. sono definiti dal comma 6 dell'art. 10 del D.P.G.R. n. 5/R del 09.02.2007.

L'edificazione delle aree agricole è, subordinata, in via generale, alla redazione di Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 03.01.2005, n. 1.

La sua approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

La realizzazione dei programmi aziendali è garantita da apposita convenzione o da atto unilaterale d'obbligo.

Nel caso in cui il programma aziendale abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici definiti dal precedente art. 15 delle norme di attuazione.

I PP.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 e segg. della L.R. 03.01.2005, n. 1 e del vigente P.S. comunale, qualora prevedano la interventi di consistenza complessiva superiore a 600 mq. di Su, indipendentemente dalla loro destinazione.

Hanno sempre valore di piano attuativo i PP.M.A.A. che prevedono interventi edilizi nelle aree dei vallivi per come definiti dal vigente PS e riportati nelle Tavv. 9 del presente Regolamento.

Art. 20. – Realizzazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.

Nei casi in cui un Piano Attuativo individui, all'interno delle aree di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, tratti di viabilità principale, parcheggi e verde pubblico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi anche preliminarmente all'approvazione del Piano Attuativo, nel caso in cui, motivi di urgenza lo rendano necessario, previo, ove occorrente, esproprio delle aree.

In tal caso, qualora nell'arco di cinque anni dall'approvazione del presente regolamento, i proprietari procedano alla presentazione di un Piano Attuativo, dovranno, contestualmente procedere al rimborso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di tutti gli oneri sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree e per l'esecuzione delle opere.

Art. 21. – Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte di privati attraverso intervento convenzionato.

Negli ambiti territoriali e normativi individuati nelle tavole di R.U. e disciplinati dalle schede di cui agli Allegati G e H, dove l'intervento edilizio, comporti da parte dei richiedenti l'esecuzione di opere di urbanizzazione al di fuori delle zone soggette a Piano Attuativo, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti procedure:

- a) approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi preliminarmente all'esecuzione dei fabbricati;
- b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione con l'A.C., in cui gli stessi si obbligano, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
- c) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Apposito Regolamento comunale, cui si rimanda, dettaglia le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri, in aree soggette o meno a Piano Attuativo e carenti dal punto di vista delle urbanizzazioni.



Detto atto comprende la definizione del modello di convenzione da sottoporre ai privati ed un prezzario di riferimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 22. – Piani complessi d'intervento.

La Giunta comunale, può, in conformità al Piano Strutturale, individuare e mettere in atto, per la durata del proprio mandato, le trasformazioni territoriali che, richiedendo l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, ritiene di compiere mediante Piano complesso d'intervento.

Ogni piano complesso può comprendere una o più aree soggette, ai sensi del presente Regolamento, a trasformazione.

Il Piano complesso d'intervento individua e definisce:

- le risorse del territorio occorrenti ed utilizzate;
- la valutazione integrata ed il monitoraggio degli effetti del governo del territorio;
- la fattibilità economico-finanziaria degli interventi e delle trasformazioni previste, in particolare in riferimento alle risorse finanziarie pubbliche;
- eventuali ambiti su cui operare gli interventi di riqualificazione insediativa;
- la disciplina della perequazione urbanistica;
- le aree ed i beni eventualmente soggetti ad esproprio;
- gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati coinvolti nella realizzazione del piano.

I piani complessi di intervento completi degli elaborati di cui sopra sono soggetti alle procedure di approvazione relative ai piani attuativi.

L'efficacia del P.C.I. è limitata, ai sensi dell'art. 57 della L.R.T. 1/2005, alla permanenza in carica della giunta comunale che l'ha promosso con possibilità di proroga non oltre i diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova giunta comunale, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione comunale.

L'efficacia cessa qualora, entro tale termine non siano stati approvati i conseguenti progetti esecutivi di opere pubbliche o i relativi piani attuativi.

Nel caso di piani complessi di iniziativa privata, l'efficacia cessa qualora non venga stipulata, entro lo stesso termine, la relativa convenzione o i proponenti non abbiano sottoscritto l'opportuno atto unilaterale d'obbligo a favore dell'amministrazione comunale.

Il piano complesso d'intervento integra il presente R.U., con efficacia limitata al periodo di validità del piano stesso.

Art. 23. – Perequazione.

Il presente Regolamento fa ricorso, per l'attuazione delle proprie strategie e per il perseguimento dei propri obiettivi, allo strumento della perequazione urbanistica come definita dall'articolo 60 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1.

In applicazione del comma precedente, il Regolamento Urbanistico, individua nella perequazione lo strumento atto ad una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari oggetto di interventi di trasformazione urbanistica, e prima ancora, lo strumento che garantisce maggiore efficacia alla pianificazione territoriale.

A tale fine, il R.U. pone a carico degli interventi di trasformazione di cui agli allegati G e H, la cessione all'Amministrazione Comunale di quota parte delle superfici territoriali oggetto degli interventi da destinarsi in prima istanza al reperimento di standard.

In seconda battuta, l'intervento può essere subordinato al completamento e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, di attrezzature pubbliche o comunque di interesse pubblico e generale, ivi compresi interventi di edilizia sociale, al fine di procedere alla riqualificazione dei sistemi insediativi anche attraverso contributi alla dotazione di beni e servizi.

Le schede normative, disciplinano l'entità degli interventi, le azioni compensative, nonché oneri ed obblighi da imputare ai proponenti.

Tali obblighi sono stabiliti e fissati con apposito atto convenzionale, alla cui stipula è subordinata l'attuazione del Piano Attuativo od il Permesso di Costruire convenzionato.

In fase di elaborazione, il principio perequativo è stato applicato ad ambiti di intervento ed a comparti urbanistici, anche comprendenti aree distinte e non necessariamente adiacenti, al fine di razionalizzare le possibilità insediative e funzionali all'interno, comunque, delle stesse U.T.O.E., con l'unica eccezione della Scheda normativa n. 3 dell'U.T.O.E. n. 4 – Scolmatore, relativa all'ampliamento dell'Autoparco del Faldo che risulta subordinata ad un riordino ed una riorganizzazione delle dotazioni territoriali della frazione di Vicarello.

A tale scopo, qualora non venga utilizzata completamente la capacità edificatoria di un ambito perimetrato nelle già citate schede, e fatti salvi i regimi proprietari, ai proponenti di iniziative di trasformazione urbanistica, è data facoltà di presentare proposte perequative tese alla redistribuzione dei diritti edificatori residui, in ambiti distinti o traslando le dotazioni in termini di attrezzature e servizi pubblici in aree anche non contermini.

La proposta di cui al comma precedente potrà essere assentita dal Consiglio Comunale, previo parere della commissione urbanistica, a condizione che il progetto preliminare che la esplicherà, dimostri il miglioramento dell'efficacia della soluzione prospettata, in termini di offerta di attrezzature, servizi e spazi pubblici o di interesse collettivo, il miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche ed architettonico-urbane, nonché il minore impatto delle soluzioni prospettate in termini di sfruttamento delle risorse territoriali, nel rispetto delle prescrizioni generali e dei dimensionamenti fissati.

Tale atto costituirà Adozione della Variante Urbanistica che recepisce la variazione proposta.



TITOLO III – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELLE LIMITAZIONI

Capo I – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 24. - Disposizioni generali

Il presente Capo disciplina la tutela dell'integrità fisica del territorio attraverso il recepimento delle disposizioni emanate dagli Enti istituzionalmente competenti ed il coordinamento con le previsioni del R.U. al fine di una corretta regolamentazione delle previsioni urbanistiche.

Concorrono a formare la disciplina per la tutela dell'integrità fisica del territorio le disposizioni che riguardano le risorse idriche, la vulnerabilità degli acquiferi, la permeabilità dei terreni, la pericolosità idraulica ed il rischio idraulico, la pericolosità geologica ed il rischio idrogeologico, l'acclività e la stabilità dei versanti.

Le disposizioni riportate nel presente Capo sono state elaborate sulla base dei contenuti delle indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. sintetizzate nelle cartografie sotto elencate:

- TAVOLA 1 – Carta dei Dati di Base
- TAVOLA 2 – Carta Geologica con sezioni
- TAVOLA 3 – Carta Clivometrica
- TAVOLA 4 – Carta Geomorfologica
- TAVOLA 5 – Carta Litologica
- TAVOLA 6 – Carta Idrogeologica
- TAVOLA 7 – Carta delle Aree sensibili alla Vulnerabilità
- TAVOLA 8 – Carta della Pericolosità Idraulica
- TAVOLA 9 – Carta della Pericolosità Geomorfologica
- TAVOLA 10 – Carta della Pericolosità Idraulica e Geomorfologica di PAI
- TAVOLA 11 – Carta delle ZMPSL e della pericolosità sismica locale

Ai fini della tutela dell'integrità fisica del territorio è opportuno osservare i seguenti principi fondamentali:

- concorrere alla riduzione del rischio idrogeologico, idraulico e geomorfologico;
- operare per la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché per la difesa degli abitati e delle infrastrutture contro i fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- privilegiare condizioni di uso del suolo che favoriscano il miglioramento della stabilità dei versanti e delle condizioni di assetto idrogeologico;
- conservare e, ovunque possibile, migliorare le condizioni di naturalità dei versanti;
- garantire la piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- favorire tutti gli interventi di regimazione idraulica dei corsi d'acqua, di sistemazione dei versanti e, più in generale, di trasformazione del suolo volti al miglioramento, al mantenimento e al recupero della stabilità idrogeologica

del territorio. A tal fine sono privilegiati e favoriti gli interventi che prevedono l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica;

- vietare la realizzazione di recinzioni che costituiscano ostacolo al regolare deflusso delle acque, l'ingombro del sistema delle acque con materie terrose, erbe, tronchi, grossi rami, scarichi di manufatti di qualsiasi tipo, coltivazioni stagionali;
- adottare, per tutti gli interventi che investono ampie superfici di territorio, criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno;
- conservare gli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecc.);
- creare e conservare corridoi biologici atti a garantire il libero movimento degli organismi ed evitare l'isolamento e la conseguente estinzione di popolazioni animali;
- proteggere e recuperare i biotopi locali e le specie rare ed endemiche, attraverso opportune valutazioni in sede progettuale e ponendo in opera adeguate precauzioni durante la fase di cantiere;
- garantire la diversità morfologica per preservare una biocenosi il più possibile ricca e diversificata;
- conservare i terrazzamenti, gli insiemi vegetazionali di interesse paesaggistico, i filari di alberi, gli alberi lungo le strade e di confine, i piccoli ma significativi elementi di arredo agrario: muri di recinzione, tabernacoli, cippi;
- mantenere la naturalità e compatibilità ambientale delle strutture e delle opere, attenti a mitigare l'impiego di elementi strutturali, anche non visibili, che perturbino sensibilmente la naturalità e il valore storico-architettonico dei siti;
- conservare l'assetto fondiario, costituito dall'ordine e dalla forma dei campi, il cui disegno presenta particolare interesse per il paesaggio agrario;
- vietare il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

Art. 25. - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata di PAI

Le aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata sono disciplinate dalle norme di attuazione dei Piani di Assetto Idrogeologico, poiché il territorio del Comune di Collesalveti ricade parte nel Bacino del Fiume Arno e parte nel Bacino Regionale Toscana Costa (suddivisione riportata nella Tav. 10 di P.S.), dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dalle norme del PAI di appartenenza che possono essere così schematizzate:

- Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio Assetto idrogeologico - adottato con D.P.C.M. il 06/05/05
 - art. 6 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4.)
 - art. 7 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3.)
- Piano di Bacino Regionale Toscana Costa approvato con Del Cons Reg n. 13 del 25/01/05
 - art. 5 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.)
 - art. 6 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.)



Art. 26. - A.S.I.P., casse di espansione e laminazione

Le aree contraddistinte nelle tavole 4 e 10 di P.S. con la sigla A.S.I.P./casse di espansione, corrispondono a porzioni di territorio individuate come aree strategiche per interventi di prevenzione e riduzione del rischio idraulico quali casse di espansione, casse di laminazione.

All'interno di tali aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo; può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino.

Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 27. - Aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.3 ed I.4 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.3 ed I.4 (Tav. 8 di P.S.), dovrà essere vietata la creazione di locali interrati e semi-interrati.

Art. 28. - Aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.1 ed I.2 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica I.1 ed I.2 (Tav. 8 di P.S.) gli interventi previsti dovranno garantire un efficace sistema di allontanamento e di regimazione delle acque meteoriche (fognature).

In Classe di Pericolosità Idraulica "I.2" i locali interrati non dovranno avere accesso diretto dall'esterno.

Art. 29. - Corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua elencati nella Deliberazione della Regione Toscana n. 72 del 2007 (P.I.T.), all'interno degli alvei, delle golene, degli argini e dell'ex-Ambito A1 (nelle due fasce di larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio esterno di sponda), non sono ammessi nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. Sono fatte salve le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Di seguito e per chiarezza applicativa si riportano il nome ed il codice identificativo dei corsi d'acqua del territorio comunale inseriti nell'elenco dei "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico" allegato al quadro conoscitivo del PIT:

FOSSO ACQUA CHIARA E DI TITIGNANO	LI802
FOSSO ACQUA SALSA DELL'	LI804
RIO ARDENZA E RIO POPOGNA	LI1988
EMISSARIO BIENTINA DI	LI785B
TORRENTE CHIOMA	LI2543
BOTRO CONETTO DEL O FOSSO CUNELLA	LI303
BOTRO FONTE DELLA O RIO NUGOLA	LI330
ANTIFOSSO FOSSO REALE	LI4002
TORRENTE ISOLA E BORRA	LI2655
TORRENTE MORRA	LI2716
FOSSO NUOVA	LI1471
TORRENTE ORCINA	LI2730
TORRENTE PIETRETO	LI2761
FOSSO REALE DETTO ZANNONE	LI1600
TORRENTE SAVOLANO	LI2825
CANALE SCOLMATORE DELL'ARNO	LI3044
TORRENTE TANA O TANNA	LI2892
BOTRO TAVOLA DELLA	LI484
FIUME TORA	LI711
TORRENTE UGIONE	LI2928

Dovrà inoltre essere rispettato quanto segue:

1. le opere spondali devono essere realizzate con terra o gabbionate o con tecniche di bioingegneria; argini in cemento o pietra sono consentiti solo in corrispondenza di abitati o in prossimità delle opere di attraversamento dei corsi d'acqua da parte di infrastrutture e impianti;
2. deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata la vegetazione ripariale;
3. deve essere mantenuta e ripristinata, dove cancellata o degradata, la viabilità d'argine;
4. deve essere evitata la realizzazione di interventi che prevedano copertura e tombamento di corsi d'acqua e eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea;
5. in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale.

29.01. - Opere di bonifica idraulica

L'Amministrazione Comunale persegue quale obiettivo prioritario la sistemazione idraulica e rinaturalizzazione degli alvei, previo parere dell'Ente competente, nei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idraulico cartografato in tavola 4 di P.S..

Gli interventi di cui al comma precedente possono comprendere le aree e gli immobili occorrenti per le opere da realizzare o realizzate per la sistemazione idraulica da parte degli Enti preposti all'esecuzione delle opere idrauliche, fluviali e di regimentazione idrogeologica.

Gli interventi di cui sopra si attuano con le modalità disciplinate all'art. 98bis delle presenti norme, e necessitano di predisposizione di apposita variante al presente atto di governo del territorio.



Art. 30. - Aree di pertinenza fluviale

Sono aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici; costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).

Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.

Art. 31. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata di PAI

Le aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata (Tav. 10 di P.S.) sono disciplinate dalle norme di attuazione dei Piani di Assetto Idrogeologico. Tali norme possono essere così schematizzate:

1. Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio Assetto idrogeologico
2. art. 10 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.F.4.)
3. art. 11 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.F.3.)
4. Piano di Bacino Regionale Toscana Costa
5. art. 13 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.F.M.E.)
6. art. 14 disciplina gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.F.E.)

Art. 32. - Aree di frana attiva ed inattiva

Nelle aree di frana attiva (così come individuate in Tav. 4 di P.S.) sono vietati gli interventi di:

1. disboscamento;
2. apertura di nuove cave;
3. livellamento con abbattimento di terrazzamenti;
4. riporto e riempimento (anche temporaneo) con creazione di terrapieni o accumuli ingiustificati;
5. creazione di invasi
6. realizzazione di piscine
7. realizzazione di pozzi per la captazione di acque sotterranee da parte di privati e/o enti pubblici.
8. impianto e/o reimpianto di coltivazioni che necessitino di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non previo ricorso a pratiche antierosive, o comunque stabilizzanti;
9. trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;

10. l'aratura a profondità superiore ai 50 centimetri dalla superficie di coltivazione, ad esclusione delle lavorazioni necessarie alla messa a dimora di specie d'alto fusto impiegate per i rimboschimenti e per gli interventi di recupero ambientale nonché quelle necessarie per la messa a dimora di colture arboree autorizzate, adottando comunque sistemi che in alcun modo inneschino processi erosivi o movimenti franosi.

Nelle aree di frana inattiva (così come individuate in Tav. 4 di P.S.) sono vietati gli interventi di:

1. disboscamento;
2. livellamento con abbattimento di terrazzamenti;
3. riporto e riempimento (anche temporaneo) con creazione di terrapieni o accumuli ingiustificati.

Art. 33. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica G.4 (Tav. 9 di P.S.) è vietata la realizzazione di pozzi per la captazione di acque sotterranee. L'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà sempre essere supportata da un progetto preliminare di indagini in situ, che dovrà comprendere analisi geotecniche, stratigrafiche, sismiche e topografiche, in corrispondenza dell'intera area e di un suo intorno ritenuto significativo ed un eventuale piano di monitoraggio.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica elevata G.3 (Tav. 9 di P.S.) l'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà sempre essere supportata, *in situ*, da specifiche analisi geotecniche, stratigrafiche e sismiche (in coltri detritiche), condotte su rilievi topografici di dettaglio, in corrispondenza dell'intero lotto interessato dalla trasformazione e di un suo intorno ritenuto significativo, valutando la tipologia fondazionale, i cedimenti, il grado di stabilità del versante ante-operam e post-operam, gli interventi di consolidamento e la regimazione delle acque.

33.01. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 di P.S. con pendenze superiori al 35%

Nelle aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.4 e G.3 con pendenze superiori al 35% (Tav. 3 di P.S.), sono vietati:

1. le sistemazioni agrarie a rittochino;
2. i sistemi d'irrigazione di tipo dispersivo sia sotterranei sia superficiali (irrigazione a pioggia);
3. il pascolamento oltre il 50% del carico UBA/ha consentito (40 quintali PVM per ettaro)

Art. 34. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.2 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica media G.2 (Tav. 9 di P.S.), l'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - "Nuove Norme



tecniche per le costruzioni” G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà sempre essere supportata, in situ, da specifiche analisi geotecniche, stratigrafiche e sismiche (in coltri detritiche), condotte su rilievi in scala 1:2.000 o di maggior dettaglio, in corrispondenza della zona interessata dalla trasformazione, valutando la tipologia fondazionale, i cedimenti, il grado di stabilità del versante e la regimazione delle acque.

34.01 - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.2 di P.S. con pendenze superiori 35%

Nelle aree a pericolosità geomorfologica media G.2 e/o con pendenze superiori al 35% (Tav. 3 di P.S.):

1. sono ammessi i sistemi di irrigazione di tipo dispersivo sia sotterranei che superficiali (irrigazione a pioggia) solo qualora sia presente una adeguata copertura vegetale del terreno che impedisca l'insorgere di processi erosivi;
2. è vietata l'aratura a profondità superiore ai 50 centimetri dalla superficie di coltivazione, ad esclusione delle lavorazioni necessarie alla messa a dimora di specie d'alto fusto impiegate per i rimboschimenti e per gli interventi di recupero ambientale nonché quelle necessarie per la messa a dimora di colture arboree autorizzate, adottando comunque sistemi che in alcun modo possano innescare processi erosivi o movimenti franosi.

Art. 35. - Aree inserite in Classe di pericolosità geomorfologica G.1 di P.S.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica bassa G.1 (Tav. 9 di P.S.), l'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - “Nuove Norme tecniche per le costruzioni” G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà essere supportata, in situ, da specifiche verifiche geotecniche, stratigrafiche e sismiche (in terreni alluvionali) in corrispondenza del punto/lotto interessato dalla trasformazione. Per opere di modesta entità, si potranno utilizzare dati esistenti appartenenti al medesimo contesto litostratigrafico, riportati nella Carta dei dati di base (Tav.1 di P.S.).

Art. 36. - Versanti soggetti a fenomeni di erosione e/o con pendenza maggiore 15%

Sui versanti di qualunque pendenza soggetti a fenomeni di erosione (Tav. 4 di P.S.), caratterizzati dalla progressiva perdita, per intensa erosione, della copertura vegetale, devono essere sospese tutte le attività che comportino trasformazioni del suolo e della copertura vegetale ed avviati interventi di consolidamento del suolo e di rinaturalizzazione del versante; in tali aree è vietato il pascolamento e l'utilizzo del terreno ai fini agricoli.

Nei versanti la cui pendenza supera il 15% (Tav. 3 di P.S.) è obbligatorio:

- provvedere alla manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti già esistenti, gli accumuli ed i riporti di terreno, superiori al metro, devono essere protetti da opere di contenimento (muri, terre armate, palificate, etc.), opere antierosive (inerbimento, geostuoie, viminate etc.) e di regimazione delle acque, previa verifica di stabilità dei luoghi.

- nei terreni coltivati predisporre sistemi di regimazione delle acque meteoriche costituiti da canalette e fossi di scolo che recapitino le acque intercettate nella rete di deflusso naturale evitandone lo spargimento casuale;
- realizzare di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori;
- mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque;
- effettuare l'aratura lungo le linee di livello (giropoggio), è consentita l'aratura a rittochino solo con l'adozione di specifiche sistemazioni idrauliche complementari per la riduzione dell'erosione del soprassuolo coltivato, consistenti in un'adeguata rete di regimazione idraulica superficiale da realizzare immediatamente dopo le lavorazioni agrarie ed assicurandone un'efficiente manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è consentito il pascolamento se regolamentato
- mantenere siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo;
- effettuare inerbimento dei vigneti e degli oliveti;
- per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali di qualsiasi "classe", mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale ed essere mantenute e/o create fasce di vegetazione arborea e/o arbustiva;
- provvedere alla manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

Art. 37. - Pozzi o sorgenti

Ai pozzi o sorgenti per uso potabile pubblici e/o privati dovrà essere garantita una fascia di tutela assoluta pari a 20 metri ed una fascia di rispetto di raggio pari a 200 metri all'interno della quale non sarà possibile svolgere le seguenti attività: a) dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti e subirrigazione; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione nella zona di rispetto ristretta. Per gli insediamenti o attività sopra citate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve esser garantita la loro messa in sicurezza.



Pozzi e sorgenti, utilizzati per fini domestici, dovranno comunque avere una fascia di rispetto con raggio minimo pari a 30 metri.

Si ricorda che nelle aree di frana attiva (Art. 32 del presente capo) è vietata la realizzazione di pozzi per la captazione di acque sotterranee da parte di privati e/o enti pubblici.

art 37 bis - Energia geotermica a bassa entalpia

La realizzazione di sonde geotermiche (terra/acqua e acqua/acqua) è consentita previa indagine geologica e idrogeologica che ne attesti profondità da raggiungere e la relativa fattibilità.

Nel caso di sonde geotermiche con interessamento degli acquiferi (pompe acqua/acqua cioè con utilizzo di acqua di falda come fluido) la documentazione presentata (in aggiunta a quanto richiesto da altri enti autorizzativi) dovrà essere corredata da un progetto idrogeologico che indichi la profondità dell'acquifero utilizzato, le portate necessarie, il numero dei pozzi e la profondità di reimmissione oltre a valutare l'alterazione termica indotta sulla falda o sul reticolo superficiale. Tali sonde non saranno consentite nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso potabile (art. 37), nelle zone di frana attiva, nelle aree di ricarica idrogeologica e gli acquiferi artesiani dei campi pozzi potabili di utilizzo pubblico (Sorgenti Colognole, Campi pozzi Mortaiolo - Vicarello).

Art. 38. - Aree di ricarica idrogeologica e acquiferi artesiani

Le aree di ricarica idrogeologica e gli acquiferi artesiani dei campi pozzi potabili di utilizzo pubblico (Sorgenti Colognole, Campi pozzi Mortaiolo - Vicarello) dovranno essere protetti e non essere interessati da ulteriori emungimenti per fini irrigui ed industriali che vadano ad attingere dal medesimo acquifero; sarà invece consentita, secondo la vigente normativa, la terebrazione di pozzi ad uso domestico.

Art. 39. - Aree inserite in Classe di vulnerabilità idrogeologica 1 di P.S.

Nelle aree a Vulnerabilità idrogeologica elevata (Classe 1 in Tav. 7 di P.S.) l'esecuzione di opere destinate a contenere o convogliare sostanze liquide, solide o gassose potenzialmente inquinanti (cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti ecc.), dovranno essere adottate particolari cautele per garantire la tenuta idraulica, quali: bacini di contenimento a tenuta stagna, materiali o pannelli assorbenti e simili. Nell'ambito delle attività agricole dovranno essere specificamente regolamentati, attraverso un apposito piano di coltivazione riferito alle buone pratiche agricole, contenuto nel Programma aziendale o presentato a integrazione delle pratiche edilizie, l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, da contenere nei quantitativi strettamente necessari, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolo, che dovranno prevedere permanenze non eccessive nelle aree di cui trattasi. Sono comunque vietati:

- i depositi a cielo aperto, ad esclusione dei materiali inerti;
- lo stoccaggio di materiali inquinanti idroveicolabili;
- le discariche, con l'eccezione di quelle per materiali inerti;
- gli impianti di smaltimento dei reflui ad eccezione di quelli consortili non diversamente localizzabili;

- i depositi di carburante, se non protetti in cassa di contenimento con serbatoi a doppia camera;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
- la fertirrigazione;
- nel suolo e nel sottosuolo, gli scarichi di liquidi, di acque provenienti da processi industriali e da acque di dilavamento di superfici impermeabilizzate se non opportunamente trattati e/o depurati
- divieto di utilizzazione di diserbanti, pesticidi e simili nelle zone messe a coltura;

Art. 40. - Aree inserite in Classe di vulnerabilità idrogeologica 2 e 3 di P.S.

Nelle aree a Vulnerabilità idrogeologica alta e medio-alta (Classi 2 e 3 in Tav. 7 di P.S.) l'esecuzione di opere potenzialmente inquinanti, quali quelle indicate dalle vigenti norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento (Elenco di cui alla tabella 5 dell'Allegato 5 al DPGR 46/R/2008), sono consentite solo a seguito di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione delle condizioni locali e dell'effettivo rischio di inquinamento. Qualora sia accertata la presenza di rischio, si dovranno adottare le opportune misure di tutela e di mitigazione e si dovrà provvedere ad una accurata regimazione e depurazione delle acque di pioggia (I e II pioggia) provenienti da superfici impermeabilizzate potenzialmente inquinanti (AMC – Acque meteoriche contaminate), con raccolta e trattamento.

Art. 41. - Acque meteoriche

Il convogliamento delle acque meteoriche nella rete fognaria o nel reticolo idrografico superficiale dovrà essere evitato ogni qual volta sia possibile convogliare legittimamente le suddette acque in terreni con superficie permeabile, senza che si determinino danni legati al ristagno, o recuperarle per fini irrigui in cisterne e/o invasi, il tutto nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di scarico delle acque meteoriche di dilavamento.

Si dispone, inoltre, che nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha.

Art. 42. - Smaltimento su suolo dei reflui domestici

Nelle more dell'approvazione di apposito regolamento comunale sulla gestione delle acque reflue, che in vigore sarà da intendersi prevalente rispetto alle disposizioni del presente articolo, è vietato lo smaltimento su suolo dei reflui domestici tramite sub-irrigazione nelle aree di frana attiva e non (Tav. 4 di P.S.), Nelle aree di seguito elencate la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche o di quelle ad esse assimilate, è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica (rilievi di dettaglio, prove tecniche, etc.) che attesti la sussistenza di condizioni differenti da quelle indicate negli appositi elaborati comunali.



- nelle zone con pendenze > 15% (Tav. 3 di P.S.);
- in prossimità dei corsi d'acqua per una fascia di ampiezza pari alla larghezza del corso d'acqua stesso, misurato al piede esterno dell'argine o, ove mancante, dal ciglio di sponda, maggiorata di ml. 10,00 per ogni sponda.
- nelle zone a vulnerabilità idrogeologica elevata (Classe 1 in Tav.7 di P.S.)
- nei suoli a bassissima permeabilità - impermeabili (Classi PpBs, PmBs in Tav.6 di P.S.).

In tali aree il rinnovo dell'autorizzazione allo scarico su suolo nonché la regolarizzazione di impianti esistenti sono rilasciati unicamente a seguito della predisposizione di adeguata documentazione tecnica (rilievi di dettaglio, prove tecniche, etc.) relativa ai requisiti di non ammissibilità sopra elencati nonché previa dichiarazione di invarianza delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo domestico da trattare e previa verifica della conservazione di un adeguato stato manutentivo dell'impianto.

Non sono autorizzabili scarichi su suolo di acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni ed edifici isolati dotati di sistema di smaltimento costituito da pozzi assorbenti/disperdenti realizzati a seguito dell'approvazione del presente R.U..

Gli impianti di smaltimento su suolo di acque relue domestiche o ad esse assimilate dalla normativa regionale vigente in materia, costituiti da pozzi assorbenti/disperdenti esistenti sono ritenuti trattamento idoneo ai sensi del Capo II dell'Allegato 2 al DPGR 46/R/2008, e pertanto possono essere regolarizzati ai fini del rilascio della relativa autorizzazione, laddove sussistano tutti i requisiti di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia e comunque laddove venga comprovato il corretto e pienamente efficace funzionamento degli stessi nel tempo.

Impianti analoghi, per i quali negli anni, sia stata rilasciata apposita autorizzazione allo scarico possono essere legittimamente tenuti in esercizio attraverso i necessari atti di rinnovo quadriennali, previa dichiarazione di invarianza delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo domestico da trattare e previa verifica della conservazione di un adeguato stato manutentivo;

Lo smaltimento dei reflui domestici e di quelli ad essi assimilati, attraverso il conferimento a impianti di depurazione collettivi, previo deposito temporaneo in appositamente dimensionate vasche a tenuta, di acque reflue originate da attività temporanee o da attività di modesta entità e caratterizzate da un uso sporadico, ancorchè continuato nel tempo, è ammesso laddove gli insediamenti da cui origina lo scarico siano ubicati in area non servita dalla pubblica fognatura, e laddove sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità, a fronte dei benefici ambientali eventualmente conseguibili a realizzare un impianto di trattamento adeguato autonomo alternativo.

Qualora ricorrano le condizioni sopra richiamate, la realizzazione di vasche a tenuta, non rientrando, tale soluzione tecnologica, nella definizione di scarico ai sensi dell'art. 74 comma 1, lett. ff) del D.Lgs 152/2006, non necessita di autorizzazione allo scarico ai sensi dell'articolo 124 dello stesso Testo Unico.

Art. 42bis. – Direttive per la prevenzione da allagamenti

Le reti fognarie dovranno prevedere per gli interventi convenzionati di cui alle schede degli allegati G e H del presente R.U., adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della

previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni.

Con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o affidati agli enti gestori del servizio idrico integrato, l'amministrazione comunale persegue la finalità di progressivo ampliamento di tali verifiche alle reti fognarie esistenti e del loro adeguamento.

Art. 43. – Conservazione e manutenzione aree boscate

Nelle aree boscate così come cartografate nella Tav. 9 di RU sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.
- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.

Art. 44. - Terrazzamenti e ciglionamenti

Per i terrazzamenti è obbligatorio:

- l'ordinaria manutenzione e, ove necessario, il consolidamento dei muri di sostegno nonché l'ordinaria manutenzione dei sistemi di drenaggio ad essi connessi;
- il ripristino del terrazzamento mediante l'utilizzazione del materiale già esistente e, se necessario, la sua integrazione con elementi omogenei;
- il mantenimento di un efficiente drenaggio delle acque superficiali anche con la manutenzione delle canalette per il deflusso delle acque meteoriche;
- il mantenimento ed il restauro del sistema dei collegamenti delle zone terrazzate
- Per i ciglionamenti è obbligatorio:
- il mantenimento della pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche;
- il ripristino delle scarpate con copertura erbacea od arbustiva tra i diversi ripiani;
- laddove si manifestino fenomeni di erosione o di instabilità, debbono essere attuati interventi di consolidamento sui fronti della scarpata anche attraverso impianti di specie pioniere tappezzanti;
- la tutela degli esemplari arborei d'alto fusto eventualmente presenti; l'eventuale abbattimento, se consentito dalle norme vigenti in materia, per comprovate esigenze di miglioramento agrario dovrà essere compensato attraverso la messa a dimora e mantenimento di specie arboree autoctone nella misura almeno doppia rispetto agli esemplari abbattuti



Art. 45. - Aspetti forestali

In riferimento alle attività finalizzate alla tutela ed al corretto uso dei boschi e delle aree forestali, e del loro corretto esercizio, si rimanda integralmente al contenuto del D.P.G.R. n. 48/R del 08.08.2003, e del regolamento comunale sul vincolo idrogeologico.

Capo II – DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELLE RISORSE.

Art. 46. – Sostenibilità delle trasformazioni edificatorie. Validità ed obiettivi.

Le schede normative (allegati G e H) dettagliano i contenuti dimensionali e tipologici degli interventi nonché gli obblighi e gli oneri dei proponenti rispetto all'A.C..

L'analisi del quadro conoscitivo degli elementi ambientali significativi, confrontata con le previsioni di intervento e gli orientamenti strategici dettati dal Piano Strutturale, ha fatto emergere elementi di criticità e di sofferenza. Conseguentemente, i nuovi interventi di trasformazione e sostituzione edilizia in ambito insediativo e produttivo previsti dal R.U. e programmati sul territorio, dovranno assumere a riferimento ed attuare gli elementi di mitigazione di cui agli articoli seguenti atti a limitare gli impatti sulla componente ambientale provocati dalla trasformazione.

La norma di mitigazione si applica agli interventi di nuova costruzione aventi una **consistenza superiore a 500 mc.** e a **n. 2 UU.II.** (salvo diversa specifica indicazione per ogni singola componente ambientale di seguito riportata).

Obiettivo della presente norma è la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente ed a contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali che accompagnano l'attuazione dei piani e programmi di intervento, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Art. 47. – Sostenibilità ambientale delle reti.

La copertura territoriale delle reti viene individuata negli appositi elaborati grafici (CARTOGRAFIA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE RETI, scala 1:10.000, n. 3 tavole).

Si deve perseguire la fattibilità dell'intervento in presenza e condizioni di efficacia delle reti tecnologiche (acqua potabile, fognature bianca e nera, gas), atte a garantire l'insediabilità di nuovi abitanti.

In assenza di reti tecnologiche in grado di recepire totalmente le nuove previsioni senza che l'intervento da realizzare costituisca pregiudizio o limitazione ad altre utenze (**condizioni di fattibilità 1**), gli interventi risultano a fattibilità condizionata. In questi casi, preliminarmente alla progettazione dell'intervento e fatta salva una valutazione in accordo con l'ente gestore del servizio finalizzata alla possibile implementazione della rete, si dovrà provvedere alle seguenti verifiche:

- a) in caso di **assenza di rete fognaria nera (fattibilità 2, 3, 4, 5 e 6)**, dovrà essere predisposto lo studio di un trattamento primario di depurazione, cui va abbinato un trattamento secondario al fine di costituire complessivamente un **"trattamento appropriato"** che, se condotto in modo corretto, garantisce l'immissione nell'ambiente di uno scarico adeguatamente depurato. Le tipologie impiantistiche adottabili come trattamenti appropriati sono riportate



nella Tab. 1 dell'All. 2 del DPGR 28/R/03. Più in generale, vengono assunte a riferimento le **“Linee Guida per il trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura”** (cui si rimanda integralmente), predisposte da ARPAT per indicare i più usuali sistemi di trattamento degli scarichi domestici, da impiegare in aree non servite da pubblica fognatura, secondo la normativa di settore ad oggi vigente.

Anche il punto di immissione in ambiente dello scarico deve essere oggetto di apposita verifica di sostenibilità, che tenga di conto:

- a1) delle capacità di assorbimento dei terreni interessati;
- a2) della capacità idraulico-recettiva del tratto di fossa campestre interessato, in funzione dell'intervento che si va a realizzare, fino al più vicino corpo idrico recettore, o fino ad esaurimento delle acque usate per evapotraspirazione o assorbimento del terreno.

Da tale verifica deve emergere che sono state individuate tutte le misure precauzionali per non recare danno all'ambiente e alle persone e non sussistono problemi di carattere igienico.

A tale scopo si precisa che gli scarichi di acque usate in fosse campestri, devono, indicativamente, essere allontanati dalle abitazioni presenti, laddove il regime proprietario lo consenta, mediante opportune canalizzazioni per almeno 100 metri);

- b) in caso di **assenza di rete idropotabile (fattibilità 6)** si dovrà produrre dettagliato studio delle fonti di approvvigionamento utilizzabili per dare concreta e sostanziale risposta alle esigenze dell'intervento (o alla previsione di estensione/adeguamento della rete), documentando che le stesse si attuano senza compromettere l'equilibrio ambientale e della risorsa, mettendo contemporaneamente in opera azioni di risparmio idrico più spinte quali il raddoppio della capacità della cisterna di raccolta, riuso acque piovane (come meglio specificato al successivo articolo sul risparmio idrico);
- c) in caso di **assenza di rete di distribuzione del gas (fattibilità 5 e 6)** dovrà predisporre uno studio preliminare che illustri le possibili alternative di approvvigionamento energetico assunte a riferimento, privilegiando l'utilizzo di impianti di produzione da fonti rinnovabili con i parametri minimi indicati al successivo articolo sul fabbisogno energetico.

Lo studio preliminare sulla presenza di reti di approvvigionamento, distribuzione e scarico e la descrizione delle soluzioni previste risulteranno vincolanti per il proponente e dovranno accompagnare la richiesta di titolo abilitativo al fine di riportare l'intervento in condizioni di fattibilità 1.

In ambito rurale, la disposizione di cui ai periodi precedenti, viene applicata a partire dalla categoria di intervento **rB** - ristrutturazione edilizia, in riferimento a volumetrie superiori ai **500 mc.** ed almeno a **n. 2 uu.ii.**

Art. 48. – Componente Acqua; risparmio idrico.

Al fine della tutela della risorsa acqua, il presente Regolamento promuove misure e soluzioni finalizzate al risparmio idrico disciplinandole in funzione degli usi domestici o produttivi.

48.A.00. Usi domestici.

La dotazione idrica procapite per il calcolo del fabbisogno per usi domestici viene stabilita in 250 l/g per abitante equivalente.

Alle utenze potabili domestiche devono comunque essere assicurati:

- a) una dotazione pro-capite giornaliera alla consegna, non inferiore a 150l/ab/giorno, intesa come volume attingibile dall'utente nelle 24 ore. Il

contratto con l'utente menzionerà il numero di «dotazioni» assegnato all'utente e ad esso garantito;

- b) una portata minima erogata al punto di consegna non inferiore a 0,10 l/s per ogni unità abitativa in corrispondenza con il carico idraulico di cui alla successiva lettera c);
- c) un carico idraulico di 5 ml., misurato al punto di consegna, relativo al solaio di copertura del piano abitabile più elevato. Il dato è da riferire al filo di gronda o all'estradosso del solaio di copertura.
- d) un carico massimo riferito al punto di consegna rapportato al piano stradale non superiore a 70 ml., salvo indicazione diversa stabilita in sede di contratto di utenze.

Per quanto non specificamente descritto, viene fatto riferimento al D.P.C.M. 04.03.1996 "LIVELLI MINIMI DEI SERVIZI CHE DEVONO ESSERE GARANTITI IN CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE (art. 4, comma 1, lett. g) della legge 5 gennaio 1994, n. 36).

A partire dalle categorie di intervento della "demolizione con fedele ricostruzione – iC ed rC", negli interventi nei quali sono previste aree a verde pertinenziale, risulta obbligatoria la raccolta e impiego delle acque meteoriche per irrigazione (cisterne da 1.000 litri – minimo – ogni u.i., da posizionare nei locali tecnici oppure interrate).

Viene incentivata (nelle forme individuate in apposito atto regolamentare) la differenziazione delle reti potabile da altri usi negli insediamenti (realizzazione di doppia rete) con riutilizzo delle acque piovane per gli usi domestici compatibili.

48.A.01. Pratiche di risparmio per utilizzatori residenziali.

Negli interventi di nuova costruzione e nelle sostituzioni edilizie devono essere messe in opera le migliori pratiche disponibili e tecnologiche impiantistiche atte a razionalizzare ed ottimizzare il consumo idrico.

Dovrà essere garantita ed asseverata nelle forme disciplinate da apposito atto regolamentare, l'installazione di almeno 2 tecnologie impiantistiche di razionalizzazione di consumo idrico per uso interno e n. 1 tecnologia per uso esterno (dove prevista), quali ad esempio:

Usi all'interno dell'abitazione:

Vaso WC a ridotto consumo idrico/sciacquoni a basso flusso o a flusso differenziato;

Rubinetteria a basso consumo;

Docce a flusso ridotto;

Riduttori di flusso;

Frangigetto;

Riduttori di pressione.

Usi all'aperto:

Irrigazione programmata (timer elettronico);

Microirrigazione;

Irrigazione a goccia;

Tecniche e pratiche del "Water Efficient Gardening" od altre soluzioni idonee a garantire lo scopo del risparmio idrico.

48.B.00. Usi industriali e dei servizi.

I consumi idrici industriali sono fortemente diversificati in relazione al tipo di attività industriale ed in relazione al tipo specifico di utilizzo dell'acqua nei vari cicli industriali, e spesso non classificabile a priori.

Per la quantificazione dei fabbisogni, viene stabilito un valore di riferimento minimo standardizzato pari a 250l/g ogni 100 mq di superficie (A).

Nei casi in cui è individuata la destinazione d'uso, interviene l'obbligo di dichiarare nella richiesta di titolo abilitativo la necessità/fabbisogno idrico per scopo produttivo (B) e le previsioni messe in atto per soddisfare



l'approvvigionamento e la mitigazione del consumo complessiva (A+B), onde verificare la sostenibilità della previsione.

In assenza di tale indicazione o di specifica previsione, viene assunto a riferimento il fabbisogno minimo standard (A), fatto salvo l'obbligo di integrare la verifica di sostenibilità provvedendo alla indicazione del fabbisogno durante la procedura di richiesta di cambio d'uso.

48.B.01. Pratiche di risparmio per utilizzatori industriali e dei servizi.

Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di sostituzione edilizia, devono essere messe in opera pratiche e tecnologiche impiantistiche atte a razionalizzare ed ottimizzare il consumo idrico, quali ad esempio (oltre quelle previste in ambito residenziale):

- a) il riciclo acque "interne";
- b) il riuso di acque "esterne" (da impianti di depurazione civili e/o da altri impianti produttivi);
- c) il riuso consortile o limitrofo di acque "interne" con sistema di utilizzo a cascata;
- d) vasche di prima pioggia.

È obbligatorio, per il proponente, dimostrare ed asseverare l'installazione di almeno una delle precedenti soluzioni secondo le modalità dettagliate da apposito atto regolamentare.

Art. 49. – Componente Energia.

49.01. - Finalità

Per ridurre al minimo l'impatto ambientale si devono prima di tutto ridurre i consumi energetici. Uno dei modelli che si ritiene possano diventare un punto di riferimento (anche per un significativo risparmio economico) è quello della casa a basso consumo (frutto di una progettazione bioclimatica). In linea generale si possono così definire gli alloggi in cui la progettazione, ponendo particolare attenzione all'interazione dell'edificio con l'ambiente circostante, produce caratteristiche costruttive e strutturali, e determina l'uso di materiali attentamente scelti al fine di poter sfruttare al meglio gli apporti energetici che l'ambiente esterno è in grado di fornire.

Diventa così possibile, a seconda delle condizioni esterne, sfruttare gli apporti gratuiti per ridurre di una quota sensibile (e per alcuni periodi dell'anno totalmente) il fabbisogno energetico dell'edificio.

Ogni intervento di nuova costruzione e di sostituzione edilizia dovrà pertanto essere accompagnato da specifiche valutazioni progettuali che tengano conto degli indirizzi e prescrizioni sopra espresse.

Obiettivo della presente norma è quello di pervenire alla realizzazione di edifici ad "architettura bioclimatica", che costituiscono l'evoluzione degli edifici a bassa dispersione termica, al fine di ottimizzare le relazioni energetiche con l'ambiente naturale circostante per contenere le emissioni inquinanti ed il consumo di fonti energetiche non rinnovabili, riducendo, al contempo, i consumi per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici e minimizzando, in questo modo, il fabbisogno energetico.

È necessario perseguire il contenimento di consumo energetico degli edifici mediante assunzione delle seguenti misure:

A – realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive finalizzate al contenimento energetico (Edifici a bassa dispersione termica, edifici costruiti secondo precisi criteri sia di coibentazione sia relativamente ai rendimenti minimi degli impianti termici) e, successivamente, realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive di "architettura bioclimatica" (Edifici a basso consumo energetico: dotati di sistemi

solari passivi ed attivi e di un'impiantistica evoluta, consentendo elevati risparmi energetici).

B - favorire l'uso di fonti rinnovabili

C - perseguire l'obiettivo della realizzazione di impianti energetici ad alta efficienza

49.02. - Certificazione energetica.

Ogni intervento di nuova edificazione e gli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere un livello minimo obbligatorio di efficienza energetica. Indipendentemente ed aggiuntivamente rispetto ai requisiti del D. Lgs 192/05 è necessario pervenire al rispetto di un fabbisogno energetico dell'edificio come standard obbligatorio, di seguito indicato:

fabbisogno di calore dell'edificio	prescrizione
$\leq 70 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$	Obbligatoria
$\leq 50 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$	Incentivata

Le modalità di incentivazione vengono individuate e stabilite in apposito atto regolamentare.

49.03. - Installazione impianti da fonti rinnovabili.

Negli edifici di nuova edificazione e quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante, come definita dall'art. 2 del D.Lgs 28/2011 dovranno essere garantite le dotazioni impiantistiche e le prestazioni tecnico-energetiche disposte dall'Allegato 3 dello stesso decreto. Per tali interventi, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 12 della stessa norma, qualora assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, vale il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 7.40 delle presenti norme.

49.04. – Incentivi.

Vengono incentivati l'autoproduzione e gli usi di fonti rinnovabili di energia quali:

A) solare termico a copertura del 100% di produzione del fabbisogno di acqua calda sanitaria (oltre 100 l di accumulo ogni 100 mc. costruzione residenziale)

B) impianti fotovoltaici di conversione dell'energia della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua, autonomi o connessi alla rete elettrica esistente;

C) impianto eolico mediante uno o più aerogeneratori collegati alla rete locale;

D) impianti di riscaldamento alimentati a biomassa (la biomassa utilizzabile ai fini energetici consiste in tutti quei materiali organici che possono essere utilizzati direttamente come combustibili ovvero trasformati in altre sostanze – solide, liquide o gassose – di più facile utilizzo negli impianti di conversione con provenienza certificata da filiera corta, entro 70 km);

e) mini-impianti idroelettrici a recupero

Le modalità di incentivazione e le dimensioni minime richieste vengono individuate e stabilite in apposito atto regolamentare di prossima approvazione.

In relazione all'articolazione del tema, si è ritenuto idoneo predisporre un separato strumento di pianificazione delle dislocazioni degli impianti per la produzione di energia elettrica di fonti rinnovabili, che possa supportare lo sviluppo e la presenza sul territorio di impianti con funzione aggiuntiva rispetto alla semplice autoproduzione, denominato "REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA



FONTI ALTERNATIVE E RINNOVABILI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLESALVETTI", con allegata CARTOGRAFIA (scala 1:17.500, n. 1 Tavola), cui si rimanda per la verifica della congruenza della previsione d'intervento con le indicazioni stesse.

Art. 50. – Componente Clima acustico.

Ciascuna opera od intervento di nuova edificazione per come definito dalle presenti norme, o disciplinato dagli allegati G ed H del presente Regolamento, o, ancora qualsiasi mutamento d'uso con o senza opere, nonché qualsiasi istanza e/o Denuncia di Inizio Attività tale da comportare o da essere identificabile come possibile sorgente di rumore deve essere realizzata con opere di mitigazione degli effetti sonori, tali da consentire il mantenimento dei livelli di rumore all'interno dei limiti di zona. Per ogni nuovo intervento deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori ammissibili risultanti dalla CARTOGRAFIA della zonizzazione acustica del territorio, scala 1:10.000, n. 3 tavole.

In funzione dell'articolazione dell'argomento, si è ritenuto idoneo prevedere una più dettagliata regolamentazione delle modalità di intervento per particolari casistiche di intervento, tramite un separato strumento di disciplina per le competenze comunali in materia di inquinamento acustico ai sensi della L.447/95 e della L.R. n.89/98 e ss.mm.ii., il "Regolamento per la disciplina e tutela dell'inquinamento acustico in attuazione del piano di classificazione acustica del territorio comunale", nel quale vengono inoltre individuati in sintonia con la normativa vigente i parametri e i valori da rispettare, cui si rimanda integralmente.

Le caratteristiche tecniche degli edifici dovranno garantire un'adeguata protezione dal rumore proveniente dall'esterno, rivolto alla protezione della popolazione esposta alle varie forme che assume questo tipo di inquinamento, tutelandone le condizioni sia in termini di sicurezza della salute, sia in termini di mantenimento della qualità della vita, ai sensi del DPCM 05.12.1997 relativo alla "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e dei Decreti attuativi collegati alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995.

La norma si prefigge migliorare la qualità di vita negli ambienti abitativi, in relazione al rumore proveniente dall'esterno e di armonizzare le tecniche costruttive degli edifici, per quanto riguarda le prestazioni acustiche dei singoli elementi costruttivi mediante l'imposizione del rispetto di specifici parametri acustici.

Art. 51. – Componente Rischio incidente rilevante.

Gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante devono monitorare costantemente il grado di sicurezza degli impianti secondo un apposito piano di sicurezza sottoposto a validazione da parte degli organi competenti. Il piano di sicurezza e le costanti modifiche ed aggiornamenti dovranno essere comunicati all'Autorità Locale di Protezione Civile.

Ogni utilizzazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente dovrà essere conforme al piano di sicurezza trasmesso e compatibile con il piano di sicurezza esterno e, in mancanza di questo, con il piano di protezione civile locale.

Nelle aree circostanti la raffineria ENI di Stagno, azienda a rischio di incidente rilevante, sono stati identificati gli usi del suolo secondo una classificazione decrescente del grado di vulnerabilità in base a quanto stabilito dal DM 9 maggio 2001.

Nelle more del completamento da parte degli enti competenti delle fasi conclusive di valutazione sul rapporto di sicurezza presentato dall'azienda, sul grado di rischio e degli effetti di potenziale danno conseguenti all'evento ipotizzato, il presente regolamento prevede l'adozione di norme transitorie e di salvaguardia finalizzate al contenimento delle trasformabilità edilizie e delle destinazioni d'uso, dell'incremento del carico insediativo preesistente (requisiti minimi di sicurezza, zona di attenzione), assumendo le ipotesi incidentali assunte dal produttore/gestore, finalizzate ad una valutazione di compatibilità dell'azienda a rischio di incidente rilevante con gli elementi territoriali ed ambientali.

La normativa richiamata è contenuta in appositi elaborati cartografici e descritta in un dettagliato elaborato tecnico sulle aree a rischio di incidente rilevante, che disciplina, in uno specifico allegato cui si rimanda, i requisiti tecnico-prestazionali delle trasformazioni assentite.

Fin da questa fase nell'areale ricompreso nei raggi di danno identificati non saranno consentite comunque variazioni in aumento del carico urbanistico a partire dai più alti gradi di rischio (letalità), subordinando a trasformabilità condizionata le variazioni in aumento del carico urbanistico relative agli areali di danno sottoposti a gradi di rischio meno elevati (lesionabilità irreversibile e lesionabilità reversibile).

Art. 52. – Componente biodiversità.

52.01. - Tutela del patrimonio arboreo.

Il patrimonio arboreo assume un carattere fondamentale di compensazione ambientale e mitigazione degli effetti inquinanti, nonché per l'inserimento architettonico delle realizzazioni edilizie, per la prevalente funzione di equilibrio ecologico ed ambientale, indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività antropiche, nonché per la salvaguardia degli elementi paesaggistici e di biodiversità dell'ecosistema.

In tutte le aree sistemate a verde sia pubbliche che private comprese nei sistemi insediativi e produttivi devono essere rigorosamente conservati:

A) gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio;

B) gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a cm 130 di altezza dal colletto, superiore a cm 40 per le specie di prima e seconda grandezza e superiore a cm 25 per le specie di terza grandezza;

C) le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di cm 30.

52.02. - Parametri progettuali.

La progettazione delle aree verdi private e/o pubbliche è obbligatoria nei seguenti casi:

a) progetti di nuove costruzioni ed i progetti di comparti nelle aree della configurazione (nuovi permessi di costruire);

b) interventi edilizio-urbanistici che modificano lo stato e/o la sistemazione delle aree esterne ai fabbricati esistenti, a partire dalle categoria di intervento di ristrutturazione denominati "iD ed rD–Addizioni volumetriche".

In tali ipotesi i progetti edilizi dovranno essere corredati da una tavola progettuale di sistemazione del verde, con indicazione delle specie, redatta da un tecnico abilitato, e recante l'indicazione delle aree da destinare, sistemare e mantenere a verde privato con adeguata alberatura di alto fusto.



Tali aree non potranno avere superficie inferiore al 30% dell'area libera del lotto fabbricabile, che deve permanere permeabile sia in superficie, sia in profondità.

L'Indice di piantumazione da applicare all'interno della stessa area, è fissato in:

Ip (indice di piantumazione) = **1 albero e 2 arbusti / 100 mq.** di superficie fondiaria.

Nei progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle già esistenti, si dovrà puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, prediligendo essenze autoctone e/o naturalizzate, non allergologiche e non invasive.

Le caratteristiche specifiche di intervento, l'individuazione delle specie arboree ed arbustive consigliate, sono contenuti in un separato e più dettagliato strumento di tutela e regolamentazione del patrimonio arboreo, denominato "Regolamento Comunale per la tutela del verde pubblico e privato del territorio" contenente norme finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione del sistema del verde all'interno delle aree abitate, di difesa fitosanitaria, con le relative disposizioni inerenti le modalità di impianto, manutenzione e difesa di aree verdi pubbliche e private esistenti, i criteri di progettazione e realizzazione di nuove aree verdi, nonché i limiti imposti per l'abbattimento di essenze arboree. Allo stesso atto regolamentare si fa riferimento e si rimanda per l'attuazione delle norme stabilite.

Il collaudo delle opere a verde inserite nelle aree soggette a cessione all'Ente da parte di privati deve essere asseverato decorso minimo un anno dal deposito della dichiarazione di fine lavori.

Art. 53. – Componente suolo e soprassuolo.

Le presenti disposizioni si applicano obbligatoriamente ad ogni intervento in ambito produttivo elencato al comma successivo, e comunque per gli interventi aventi oltre 500 mc. di terre di scavo in esubero in ambito residenziale.

A partire dalle categorie d'intervento di "demolizione e fedele ricostruzione – iC ed rC" e negli interventi di trasformazione in ambito produttivo disciplinati dagli allegati G ed H del presente Regolamento, le nuove previsioni di intervento devono essere accompagnate da un'indagine preliminare sulle caratteristiche e sulla conformità dei terreni, condotta ai sensi dell'art. 242 del D Lgs. n. 152/06 che dimostri l'assenza di inquinamento e il rispetto dei limiti di accettabilità stabiliti dalla norma per tali aree.

Tutti i progetti di intervento che prevedono un esubero di terre di scavo (in ambito residenziale in quantità superiore a 500 mc.) devono procedere preliminarmente alla richiesta del titolo abilitativo all'analisi delle caratteristiche delle terre di scavo (analisi di caratterizzazione) e alle verifiche previste al comma 1 art 186 del D. Lgs n. 152/06 sulla sussistenza dei requisiti, indicando, tra l'altro, l'intervento autorizzato nel quale si prevede il riutilizzo di tale esubero, l'assenza di trasformazioni preliminari, e garantendo la successiva tracciabilità del percorso tramite apposita scheda di comunicazione.

Tali dichiarazioni dovranno essere parte integrante dell'istanza edilizia e/o urbanistica cui dovranno essere allegate.

In assenza di tale dichiarazione, le terre di scarto prodotte saranno considerate giuridicamente rifiuti, con assoggettamento alle relative norme procedurali.

Art. 54. – Componente Rifiuti.

54.01 - Produzione Rifiuti.

Obiettivo di sostenibilità della presente disciplina è quello di pervenire alla massima differenziazione della raccolta dei rifiuti, sia in ambito domestico, che produttivo, agricolo e commerciale, in modo da avviare a riutilizzo la maggiore quantità possibile di rifiuti prodotti.

Contemporaneamente viene incentivata la riduzione di produzione alla fonte, con conferimento di quantità minori di rifiuto al pubblico servizio.

54.02 - Raccolta differenziata, realizzazione di isole ecologiche.

Le previsioni di cui al comma successivo si applicano, obbligatoriamente, a partire dagli interventi che prevedono la realizzazione di volumi di consistenza non inferiore a 5.000 mc.)

Ogni piano attuativo di intervento avrà cura di localizzare appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti mediante realizzazione tra le opere di urbanizzazione di "isole ecologiche". Il dimensionamento previsto è di n. 1 gruppo (2 RSU + 1 carta + 1 multi, 10,00 x 2,00 ml.) ogni 60 U.I.

54.03 - Diminuzione della produzione, dotazione di compostori domestici.

Le disposizioni di cui al comma successivo si applicano per ogni intervento edilizio-urbanistico a partire dalle categoria di intervento di ristrutturazione denominati "iD ed rD-Addizioni volumetriche".

Dotazione obbligatoria di compostori domestici per le nuove unità abitative realizzate da richiedere a momento della presentazione della richiesta di numero civico.

Infatti, tra le politiche di riduzione a monte della quantità di rifiuto da smaltire è fondamentale il compostaggio domestico.

Tale pratica è particolarmente indicata per abitazioni che dispongano di giardino o ampi terrazzi; e con opportuni accorgimenti è possibile realizzarla anche in agglomerati urbani. Il vantaggio è multiplo dal momento che la presenza in casa di una compostiera consente di gestire facilmente la raccolta ed il corretto conferimento della frazione da compostare. Per agevolare questa pratica sono contemporaneamente adottati dei sistemi di sgravi fiscali sulla componente fissa della tariffa, disciplinati dagli appositi atti regolamentari.

Art. 55. – Componente inquinamento elettromagnetico.

Il Comune redige il proprio programma degli impianti di radiocomunicazione, sentite le esigenze dei gestori ed esaminati i relativi programmi di sviluppo della rete, in conformità a specifico atto regolamentare e comunque nel rispetto i criteri localizzativi di seguito indicati:

- gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi devono essere posti prevalentemente in zone non edificate;
- gli impianti di telefonia mobili devono essere posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica a destinazione non residenziale;
- nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, come definite dalla normativa nazionale e regionale di settore; l'installazione degli impianti è consentita unicamente con l'adozione di soluzioni tecnologiche tali da mitigarne l'impatto visivo;
- fatta salva la necessità di limitare e contenere l'inquinamento delle aree dove sono già presenti installazioni, è favorito l'accorpamento degli



impianti (co-siting) su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le misure idonee all'limitazione degli accessi;

- fatte salve le specifiche deroghe disposte dalla normativa nazionale e/o regionale vigente in materia, è vietata l'installazione di impianti di telefonia mobile sui ricettori sensibili (ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, parchi urbani e aree verdi attrezzate per la permanenza ed il gioco dei bambini con la sola eccezione degli impianti sportivi, etc.) e nelle relative pertinenze, nonché sugli ambiti inclusi in un ulteriore raggio di mt. 50,00 (aree intensamente frequentate) da tali ricettori, tenuto conto del rispetto del principio di precauzione come criterio fondamentale di esercizio in materia di impianti di radiocomunicazione.

All'atto regolamentare a corredo della programmazione comunale di settore è data facoltà di determinare ulteriori divieti e precisazioni in coerenza comunque con i criteri sopra indicati.

Art. 56 – Componente inquinamento atmosferico.

L'inquinamento atmosferico è un fenomeno riscontrabile in seguito all'immissione nell'aria di sostanze di qualsiasi natura in misura e condizioni tali da alterarne la salubrità e da costituire un pericolo (diretto o indiretto) per la salute dei cittadini e per i beni pubblici e/o privati.

Gli inquinanti vengono solitamente distinti in due gruppi principali: quelli **naturali** e quelli di **origine antropica**, cioè prodotti dall'uomo; in quest'ultimo caso l'inquinamento atmosferico risulta essere una conseguenza di attività umane, e quindi delle emissioni, di natura industriale o civile, che l'uomo produce.

I contaminanti atmosferici, possono anche essere classificati in **primari** cioè liberati nell'ambiente come tali (come ad esempio il biossido di zolfo ed il monossido di azoto) e **secondari** (come l'ozono) che si formano successivamente in atmosfera attraverso reazioni chimico-fisiche.

Le emissioni industriali emettono, tra gli altri, soprattutto inquinanti convenzionali come l'anidride solforosa - SO₂, l'anidride carbonica - CO₂, e gli ossidi di azoto - NOX.

Le emissioni civili provengono per lo più dagli impianti di riscaldamento domestico e dal traffico auto e motoveicolare; i fenomeni in questione provocano enormi immissioni in atmosfera di benzene, PM10 e di ozono.

L'inquinamento causato da queste sostanze negli ambienti aperti viene definito **esterno** (o **outdoor**), mentre l'inquinamento nei luoghi confinati, come gli edifici, viene indicato come inquinamento **interno** o **indoor**.

La disciplina nazionale sull'inquinamento atmosferico è regolamentata dal Dlgs 3 aprile 2006, n. 152, cui si rimanda integralmente. Il decreto legislativo provvede al riordino, al coordinamento e all'integrazione delle disposizioni legislative in materia ambientale in conformità ai principi e ai criteri direttivi espressi nella legge n. 308 del 15/12/2004.

Campo di applicazione della Parte V del D.Lgs. 152/06. Gli impianti, inclusi gli impianti termici civili non disciplinati dal Titolo II e le attività che producono emissioni in atmosfera.

Tutte le domande/comunicazioni relative alle emissioni in atmosfera previste e disciplinate dal D.lgs. 152/2006, Parte V (autorizzazioni ordinarie e

autorizzazioni per le attività in deroga/ex attività a ridotto inquinamento atmosferico o R.I.A.) dovranno essere inviate alle singole province competenti.

Per gli impianti ed attività in deroga ad inquinamento scarsamente rilevante di cui all'art. 272, comma 1, del D.lgs. 152/2006 (ex attività ad inquinamento poco significativo di cui all'allegato 1 al D.P.R. 25/07/1991 più i piccoli allevamenti) la competenza per la presentazione della comunicazione è in capo ai Comuni.

- Non sono soggetti ad autorizzazione ex D.Lgs. 152/06:

a. impianti di combustione, compresi i gruppi elettrogeni a cogenerazione, di potenza termica nominale inferiore a 1 MW, alimentati a biomasse di cui all'Allegato X alla parte quinta del D.lgs. 152/2006, a gasolio, come tale o in emulsione, o a biodiesel;

b. impianti di combustione alimentati ad olio combustibile, come tale o in emulsione, di potenza termica nominale inferiore a 0,3 MW;

c. impianti di combustione alimentati a metano o a GPL, di potenza termica nominale inferiore a 3 MW;

d. impianti di combustione, ubicati all'interno di impianti di smaltimento dei rifiuti, alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas, di potenza termica nominale non superiore a 3 MW, se l'attività di recupero è soggetta alle procedure autorizzative semplificate previste dalla parte quarta del decreto e tali procedure sono state espletate;

e. impianti di combustione alimentati a biogas di cui all'Allegato X alla parte quinta del decreto, di potenza termica nominale complessiva inferiore o uguale a 3 MW;

f. gruppi elettrogeni di cogenerazione alimentati a metano o a GPL, di potenza termica nominale inferiore a 3 MW;

g. gruppi elettrogeni di cogenerazione alimentati a benzina di potenza termica nominale inferiore a 1 MW;

h. impianti di combustione connessi alle attività di stoccaggio dei prodotti petroliferi funzionanti per meno di 2200 ore annue, di potenza termica nominale inferiore a 5 MW se alimentati a metano o GPL ed inferiore a 2,5 MW se alimentati a gasolio.

i. impianti di emergenza e di sicurezza, laboratori di analisi e ricerca, impianti pilota per prove, ricerche, sperimentazioni, individuazione di prototipi. Tale esenzione non si applica in caso di emissione di sostanze cancerogene, tossiche per la riproduzione o mutagene o di sostanze di tossicità e cumulabilità particolarmente elevate, come individuate dalla parte II dell'Allegato I alla parte quinta del decreto.



Capo III – VINCOLI IMPOSTI DA NORMATIVE SOVRAORDINATE.

Art. 57. – Norme generali.

Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle Norme del presente R.U., alle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.).

Le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute disposizioni legislative statali o regionali; in tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

Art. 58. – Fasce di rispetto della Viabilità.

Sono perimetrale ed individuate sugli elaborati di regolamento urbanistico con apposita simbologia atta a rappresentare ed individuare l'area compresa nella fascia di rispetto.

Esse si distinguono in relazione al tipo di strada ed alla sua localizzazione all'interno o all'esterno dei centri abitati.

L'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 ed eventuali ss.mm.ii., da rispettarsi per **nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti volumetrici**, ai sensi degli artt. 26 e 28 del D.P.R. 495/1992, non potrà essere inferiore a:

58.01.a. Fuori dai centri abitati.

- a) **Tipo A** (autostrade): **ml. 60**;
- b) **Tipo B** (extraurbane principali): **ml. 40**;
- c) **Tipo C** (extraurbane secondarie): **ml. 30**;
- d) **Tipo F** (locali): **ml. 20**; **ml. 10** se trattasi di strade vicinali;

58.01.b. In aree rese trasformabili dal R.U..

- e) **Tipo A** (autostrade): **ml. 30**;
- f) **Tipo B** (extraurbane principali): **ml. 20**;
- g) **Tipo C** (extraurbane secondarie): **ml. 10**;

58.02. a Nei centri abitati.

- h) **Tipo A** (autostrade): **ml. 30**;
- i) **Tipo D** (urbane di scorrimento): **ml. 20**;

L'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1992, da rispettarsi per **realizzazione di canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade**, ai sensi degli artt. 26 e 28 del D.P.R. 495/1992, non potrà essere inferiore alla profondità degli stessi con un minimo di **ml. 3,00**.

L'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1992, da rispettarsi per **costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade**, ai sensi degli artt. 26 e 28 del D.P.R. 495/1992, non potrà essere inferiore:



58.03.a. Fuori dai centri abitati.

- j) **Tipo A** (autostrade): **ml. 5**;
- k) **Tipo B** (extraurbane principali): **ml. 5**;
- l) **Tipo C** (extraurbane secondarie): **ml. 3**;

58.03. b Nei centri abitati.

- m) **Tipo A** (autostrade): **ml. 3**;
- n) **Tipo D** (urbane di scorrimento): **ml. 2**;

Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, e previa acquisizione di *nulla osta* dell'ente preposto alla tutela del vincolo, risultano ammessi purché vengano realizzati nella porzione di fabbricato che non fronteggia la strada.

Al di fuori dei centri abitati è consentita l'esecuzione di recinzioni realizzate in rete metallica o con ricorsi di fili metallici su sostegni metallici, su paletti in legno o su muretti e cordoli non più alti di cm. 30, anche completi di eventuali siepi non più alte di ml. 1,00, ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dal ciglio di strade di Tipo A, B, C ed F.

Qualora le recinzioni di cui al comma precedente vengano completate con piantumazione di siepi di altezza superiore a ml. 1,00, esse potranno essere realizzate, su tratti esterni ai centri abitati, a distanza non inferiore a ml. 3,00 dal ciglio di strade di Tipo A, B e C.

All'esterno dei centri abitati, è consentita la piantumazione di alberi lateralmente alle strade di tipo A, B, C ed F a distanza non inferiore alla massima altezza raggiungibile ed in ogni caso a non meno di ml. 6,00.

All'esterno dei centri abitati, è altresì consentita la realizzazione di nuovi canali, di fossi ed escavazioni lateralmente alle strade di tipo A, B, C ed F a distanza non inferiore alla loro profondità ed in ogni caso a non meno di ml. 3,00.

Art. 59. – Vincoli di rispetto della Ferrovia.

Nelle fasce destinate a vincolo di rispetto ferroviario, è fatto divieto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11.07.1980, di costruzione, ricostruzione e/o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza non inferiore a **ml. 30,00** dal limite della più vicina rotaia.

La superficie delle aree ricadenti in tali fasce concorre in ogni caso alla determinazione delle superfici minime aziendali per costruzioni a destinazione agricola da realizzare al di fuori dell'area vincolata.

Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, risultano ammessi previa acquisizione di *nulla osta* dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 60. – Fasce di rispetto del Metanodotto.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 24.11.1984 e ss.mm.ii., lungo le condotte di adduzione del gas metano insiste una fascia di rispetto della profondità di **ml. 30,00** per parte, in cui è fatto divieto di costruzione, ricostruzione di edifici o manufatti di qualsiasi specie.

La costruzione e la ricostruzione di fabbricati e manufatti in deroga alla distanza cartograficamente individuata di cui al comma precedente, saranno ammesse nel caso in cui venga prodotta, da parte del richiedente, opportuna



rettifica della fascia di rispetto alla luce di apposita verifica da parte dell'ente gestore della rete.

Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, potrà essere consentito purché l'ampliamento non avvenga in direzione della condotta.

La superficie delle aree ricadenti in tali fasce concorre in ogni caso alla determinazione delle superfici minime aziendali per costruzioni a destinazione agricola da realizzare al di fuori dell'area vincolata.

Art. 61. – Fasce di rispetto di Oleodotti.

Lungo le condotte degli oleodotti insiste una fascia di rispetto della profondità di **ml. 12,00** per parte, in cui è fatto divieto di costruzione, ricostruzione di edifici o manufatti di qualsiasi specie.

La costruzione e la ricostruzione di fabbricati e manufatti in deroga alla distanza cartograficamente individuata di cui al comma precedente, saranno ammesse nel caso in cui venga prodotta, da parte del richiedente, opportuna rettifica della fascia di rispetto alla luce di apposita verifica da parte dell'ente gestore della rete.

Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, potrà essere consentito purché l'ampliamento non avvenga in direzione della condotta.

La superficie delle aree ricadenti in tali fasce concorre in ogni caso alla determinazione delle superfici minime aziendali per costruzioni a destinazione agricola da realizzare al di fuori dell'area vincolata.

Art. 62. – Fasce di rispetto di Elettrodotti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992, attorno alle linee elettriche aeree insiste una fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta disciplinata come segue:

- Linee a 132 kV + > = 10,00 ml.
- Linee a 220 kV + > = 18,00 ml.
- Linee a 380 kV + > = 28,00 ml.

Tali distanze sono intese come dirette dal punto più vicino dell'opera o dell'intervento considerato al conduttore più prossimo dell'elettrodotto, e computate secondo le disposizioni contenute nel D.M. 21 marzo 1988 "Norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche esterne".

In tali fasce non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di costruzioni destinate al ricovero di animali da allevamento in fabbricati adibiti ad abitazione o destinati ad altre attività che comportino permanenza prolungata dei fruitori.

Art. 63. – Fasce di rispetto delle acque destinate al consumo umano.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 e segg. del D.P.R. n. 236 del 24.05.1988, nonché del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., relativamente alla tutela delle risorse idriche sussistono due fasce di salvaguardia atte a mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, come specificato nei commi seguenti.

63.A. Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a **ml. 20,00**.

63.B. Fascia di rispetto.

Le zone di rispetto hanno un'estensione di raggio non inferiore a **ml. 200,00** rispetto al punto di captazione.

Relativamente alla disciplina delle attività vietate nelle zone di rispetto si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Art. 64. – Fasce di rispetto di Depuratori.

Per gli impianti di depurazione di capacità potenziale superiore a 1000 abitanti equivalenti, in conformità alla Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 04.02.1977 è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto; l'ampiezza della fascia è stabilita in **ml. 100,00**.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Tale fascia di rispetto è da ritenersi inderogabile in relazione agli usi residenziali e commerciali; per tutte le altre destinazioni l'ampiezza della fascia di rispetto può essere derogata previo parere favorevole dell'Autorità Sanitaria con l'adozione degli accorgimenti di cui al comma precedente.

Art. 65. – Fasce di rispetto cimiteriale.

Intorno alle zone cimiteriali è individuata un'area di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 285/90, disciplinata come segue:

Cimitero di Castell'Anselmo:	fascia di rispetto, ml. 200,00
Cimitero di Collesalveti:	fascia di rispetto, ml. 70,00
Cimitero di Colognole:	fascia di rispetto, ml. 70,00
Cimitero di Guasticce:	fascia di rispetto, ml. 200,00
Cimitero di Nugola (storico):	fascia di rispetto, ml. 200,00
Cimitero di Nugola (nuovo):	fascia di rispetto, ml. 200,00
Cimitero di Parrana San Giusto:	fascia di rispetto, ml. 70,00
Cimitero di Parrana San Martino:	fascia di rispetto, ml. 200,00
Cimitero di Vicarello:	fascia di rispetto, ml. 60,00

In tali fasce è consentita esclusivamente l'attività agricola, e la possibile individuazione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico o a verde pubblico attrezzato, nonché a viabilità carrabile e/o ciclopedonale.

Art. 66. – Edifici ed immobili di interesse storico-culturale.



Si tratta di edifici e fabbricati determinati ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del D. L.gs. 22.01.2004 n. 42 e soggetti alle forme di tutela ed alle disposizioni di cui al Capo III, Sezione I dello stesso decreto.

Al di fuori dei perimetri di sistema insediativo, sul territorio rurale insistono unicamente i fabbricati della Villa Mathon e le relative pertinenze in località Badia, del Podere Staggiano ed i complessi dell'eremo della Sambuca, ricadente, peraltro entro il perimetro del Parco Provinciale dei Monti Livornesi, e della Villa Celesia di Vegliasco.

Art. 67. – Abrogato.

Art. 68. – Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1. lett. c) del D. L.gs. 22.01.2004 n. 42, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, nonché le relative sponde o piedi degli argini, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, per una fascia di **ml. 150,00**, per riva o sponda.

Art. 69. – Parchi.

In tali zone sono comprese le aree ed i territori di rilevante interesse naturalistico e paesistico ambientale di ambito sovracomunale, in cui gli aspetti della tutela e della conservazione degli ecosistemi richiedono forme di gestione specifiche e durature.

Nel territorio comunale di Collesalveti insiste parte del Parco Provinciale dei Monti livornesi, istituito a seguito di protocollo d'intesa per la gestione unitaria tra la Provincia di Livorno ed i comuni di Collesalveti, Livorno e Rosignano Marittimo, con Delibera del Consiglio Provinciale n. 936 del 12.02.1999, ai sensi della L.R. 49/1995.

Sul Parco si estende il vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142, comma 1. lett. f) del D. L.gs. 22.01.2004 n. 42.

In tale ambito sono consentiti gli interventi previsti dal Piano e dal regolamento del Parco adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 85 del 28.04.2004 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 38 del 22.09.2004) ed in attesa di approvazione definitiva.

Art. 70. – Riserve Naturali e aree di protezione naturalistica.

Sono rappresentate dalla riserva provinciale "Oasi della Contessa", istituita con delibera del Consiglio Provinciale n. 86 del 28.04.2004.

In tale ambito sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento della Riserva adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 62 del 11.03.2005 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 15.03.2005) ed in attesa di approvazione definitiva.

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 21.01.2004 la Regione Toscana, in attuazione della L.R. 56/2000, ha istituito e perimetrato il S.I.R. (S.I.C., e Z.P.S.) n. 47. denominato "Padule di Suese e Biscottino",

comprendente anche l'ambito già interessato dalla Riserva di cui al comma 1 del presente articolo.

Si tratta di zone umide destinate al mantenimento dell'ecosistema umido, alla salvaguardia dell'ambiente naturale, della flora e della fauna presenti, sulle quali si estende il vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142, comma 1. lett. i) del D. L.gs. 22.01.2004 n. 42.

In dettaglio, e fino all'approvazione del Piano di Gestione del S.I.R., ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, lett. B del Piano Strutturale del Comune di Collesalveti, in tali zone restano consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino e di messa in sicurezza idraulica mediante tecniche naturalistiche.

Nelle zone umide è, inoltre ammessa la realizzazione di interventi finalizzati alla valorizzazione dell'area per fini naturalistici ed alla realizzazione di opere strettamente necessarie alla fruizione didattico-scientifica, quali passerelle, capanni di birdwatching, centri visita etc., da realizzare in legno o comunque con materiali naturali, curandone l'inserimento con le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona risulta vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi tendente alla riduzione della valenza faunistica e l'introduzione di elementi e manufatti artificiali.

Nelle zone umide risulta interdetta la nuova edificazione; relativamente all'edificato esistente restano ammessi gli interventi di cui alle Sezioni I dei Titoli IV e V delle presenti NN.TT.A..

In nessun caso gli interventi su tali aree potranno essere in contrasto con i contenuti e le finalità della L.R.T. n. 56 del 06.04.2000 e ss.mm.ii..

Art. 71. – Le A.N.P.I.L. delle Sorgenti di Colognole e Parrana San Martino.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 20.02.2004, il Comune di Collesalveti ha istituito le A.N.P.I.L. delle Sorgenti di Colognole e di Parrana San Martino in attuazione del Sistema Provinciale delle Aree Protette di cui alla Delibera del Consiglio Provinciale n. 346 del 27.09.1996.

A seguito di specifico accordo di programma sottoscritto dalla Provincia di Livorno e dai Comuni di Collesalveti e Rosignano Marittimo, le A.N.P.I.L. di cui sopra costituiscono parte del Sistema delle Aree Protette dei Monti Livornesi.

Per la disciplina delle attività compatibili, delle opere e degli interventi consentiti, delle modalità di gestione e di fruizione delle risorse presenti entro gli ambiti delle A.N.P.I.L., nonché per la disciplina dei comportamenti dei visitatori dei residenti e di chiunque operi entro l'area protetta, si rimanda al Regolamento Comunale di Gestione delle A.N.P.I.L. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 14 febbraio 2011.

Art. 72. – Vincolo Idrogeologico – aree boscate.

Sono soggette a vincolo idrogeologico le aree boscate come definite dall'art. 3 della L.R.T. n. 39 del 21.03.2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3.267 del 30.12.1923.

Le attività e le opere connesse alla trasformazione dei suoli da realizzare su tali aree sono disciplinate dal D.P.G.R. n. 48/R del 08.08.2003 e dal Regolamento comunale per la disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni in materia di vincolo idrogeologico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 14 febbraio 2011.



La perimetrazione individuata negli elaborati di R.U. si ritiene prevalente su quella contenuta nelle tavole del Piano Strutturale vigente.

Sulle aree boscate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1. lett. g) del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, vige altresì il vincolo paesaggistico. Poiché l'identificazione delle aree boscate negli elaborati di cui alle Tavv. 9 del presente Regolamento ha valore essenzialmente ricognitivo, idonea documentazione tecnica di rilievo può essere prodotta a corredo delle istanze al fine di verificare la reale consistenza dei requisiti di area boscata e della sussistenza delle conseguenti tutele paesaggistiche effettivamente vigenti sulle aree oggetto delle stesse istanze.

Art. 73. – Aree di interesse archeologico.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1. lett. m) del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, le aree di interesse archeologico sono sottoposte a vincolo paesaggistico.

Fatte salve le competenze statali in materia ed il regime autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., nelle zone di interesse archeologico si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo V relativo alle aree agricole, con le seguenti limitazioni:

- a) sono esclusi interventi di nuova edificazione;
- b) sono consentiti la rilevazione, la manutenzione e la protezione adeguata dei reperti, sul posto;

In tali ambiti è fatto divieto di eseguire scavi di superficie e profondi, compresa l'asportazione di materiali di superficie e del sottosuolo che non siano espressamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica competente.

Sono consentite attività di studio, ricerca ed infrastrutturazione della zona, attraverso interventi di riqualificazione e valorizzazione, restauro e recupero delle strutture con progetti esecutivi pubblici, comprese opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, lavori di scavo e di manutenzione dei reperti, previa autorizzazione della soprintendenza interessata.

Art. 74. – Aree percorse dal fuoco.

Si tratta di aree soggette a vincolo ai sensi della L. n. 353 del 21.11.2000 secondo quanto previsto dalla L.R. n.39 del 21/03/2000 "Legge forestale della Toscana" e dal successivo regolamento di attuazione (DPR n. 48/R del 08 Agosto 2003).

Gli interventi e le attività ammesse in tali aree vengono definiti dall'art. 76 comma 4 e segg. della Legge Forestale e sono recepiti in apposito atto regolamentare a cui si rimanda integralmente, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 153/2007, che individua cartograficamente (Quadro d'insieme, scala 1:25.000 e Planimetrie catastali, scala 1:5.000) il perimetro e la consistenza delle aree percorse dal fuoco, riportando inoltre gli estremi catastali di ogni particella interessata al provvedimento.

L'estensione e l'elenco delle aree percorse dal fuoco viene aggiornata periodicamente, solitamente con frequenza annuale, sulla base dei rilievi sugli eventi svolti dal Corpo Forestale dello Stato.

Art. 75. – Sito di Interesse Nazionale.

All'interno delle aree ricomprese nel Sito di Interesse Nazionale - SIN (perimetrato con decreto del Ministro dell'Ambiente del 24 febbraio 2003 in attuazione del Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale, approvato con Decreto del Ministro dell'Ambiente 18 settembre 2001, n. 468, che ha ricompreso tra i siti di interesse nazionale quello di Livorno) si segue la procedura prevista dal Decreto Legislativo n. 152/2006, con redazione di piano di caratterizzazione delle aree condotto ai sensi dell'art. 242 e segg. del D Lgs. N. 152/06, tendente ad evidenziare la necessità o meno di progetto di bonifica; l'esclusione dallo stesso o il programma di intervento sono approvati dal Ministero dell'Ambiente con proprio Decreto.



Capo IV – AREE VINCOLATE DI INTERESSE LOCALE

Art. 76. – Fascia di rispetto dell'Acquedotto di Colognole.

Attorno all'acquedotto storico di Colognole, per la sua natura di bene e patrimonio storico-monumentale, sussiste una fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta, della profondità di **ml. 45,00** per lato, a salvaguardia dell'ambiente e della struttura stessa.

In tale fascia restano comunque consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alla Sezione I, Capo I dei Titoli IV e V delle presenti norme, ivi compresi quelli comportanti incrementi di SUL purchè vengano realizzati senza incremento di superficie coperta in avanzamento verso il bene monumentale.

Restano, altresì consentite le opere pertinenziali e di recinzione e gli interventi ed i manufatti privi di consistenza edilizia ed urbanistica ai sensi delle presenti norme.

Art. 77. – Il reticolo idraulico.

Il presente regolamento riconosce il valore paesaggistico, ambientale e storico al reticolo idraulico, come definito dalla lettera A dell'art. 10 del vigente P.S..

Al reticolo idraulico, cartograficamente individuato nelle tavv. 6 del P.S., si applica un regime di inedificabilità assoluta per una fascia di profondità pari a **ml. 10,00** per lato, a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda.

In tali ambiti non sono ammessi nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. Sono fatte salve le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Eventuali interventi finalizzati alla pesca, alla navigazione da diporto, ed al tempo libero, potranno essere assentite dal Consiglio comunale, previa acquisizione di *nulla osta* da parte delle autorità idrauliche competenti.

Art. 78. – Le emergenze paesistiche.

Si tratta delle aree individuate dal punto C, dell'art. 10 del Piano Strutturale vigente quali Invarianti strutturali che concorrono alla definizione dello Statuto dei Luoghi.

In dettaglio, escluse le aree boscate, disciplinate in altro articolo, comprendono i vallivi, i crinali e i filari di cipressi.

Vallivi: si tratta delle aree cartograficamente individuate nelle tavv. 6 del vigente P.S.; fatti salvi gli interventi di carattere pubblico e di pubblica utilità, sono

consentiti unicamente gli interventi realizzabili dall'imprenditore agricolo e per i soggetti diversi, le opere previste dalla disciplina della categoria di intervento sul singolo fabbricato;

- **Crinali:** lungo le linee di crinale, cartograficamente individuate nelle tavv. 6 del vigente P.S., esternamente ai perimetri di Sistema Insediativo ed alle aree rese trasformabili dal presente RU (aree della configurazione o di riqualificazione di cui agli allegati G e H) vige una fascia della profondità di **ml. 15,00**, per lato, soggetta ad inedificabilità assoluta, a tutela del profilo orografico e delle vedute di interesse paesaggistico.

Poiché l'identificazione dei crinali negli elaborati di cui alle Tavv. 6 di PS e 9 di RU ha valore essenzialmente ricognitivo, idonea documentazione tecnica di rilievo può essere prodotta a corredo delle istanze al fine di verificare il reale sviluppo della linea di crinale sul territorio e la conseguente sussistenza della fascia di tutela paesaggistica effettivamente vigente sulle aree oggetto delle stesse istanze;

- **Filari di cipressi:** si tratta di segni distintivi del paesaggio agrario, soggetti a tutela; eventuali espianti o abbattimenti sono soggetti a parere del Servizio Ambiente del Comune e comunque subordinati ad interventi selvicolturali tendenti al rinnovamento per parti di ciascun impianto.

Art. 79. – Il Corridoio ecologico.

Si tratta dell'area individuate come Invariante Strutturale dalla apposita cartografia del P.S. vigente.

Tale ambito costituisce un'area di salvaguardia ecologica che consenta il passaggio della fauna minore, e soprattutto la separazione tra gli ambiti insediativi delle frazioni di Collesalveti e Vicarello, salvaguardandone in questo modo l'identità e la specificità.

Anche in deroga alla disciplina del presente articolo, è comunque fatta salva la disciplina del patrimonio edilizio esistente definita dalla Sezione I del Titolo V delle presenti norme, ricompreso in tale ambito

In tale ambito è consentita, unicamente la pratica agricola, anche nelle forme amatoriali e di autoconsumo, senza edificazione, se non quella occorrente per dette pratiche nei limiti dimensionali e tipologici individuati dalla specifica disciplina di zona.

Art. 80. – Aree di incidenza del S.I.R..

Si tratta di aree indicate con apposita simbologia negli elaborati grafici di R.U..

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come definiti dalle presenti norme, o disciplinati dagli allegati G ed H del presente Regolamento, o, ancora qualsiasi mutamento d'uso con o senza opere, nonché qualsiasi istanza e/o Denuncia di Inizio Attività tali da poter determinare possibili effetti sulle aree di interesse naturalistico con la sola eccezione degli interventi realizzati ai sensi dell'art. 150, che ricadano in tali ambiti, sono subordinati alla predisposizione di apposito elaborato di Valutazione di Incidenza delle trasformazioni sulle aree di interesse naturalistico e faunistico che costituiscono il S.I.R. n. 47 – Padule di Suese e Biscottino, ai fini della loro tutela e conservazione.



Art. 81. – Area del Poggio Belvedere.

Si tratta dell'area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e conseguentemente sottoposta ai vincoli ed alle norme contenute nella Parte III dello stesso decreto e ss.mm.ii., nel rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione indicati dal D.M. 3 agosto 2006, istitutivo della stessa area di tutela.

Art. 81bis. – Complesso monumentale di villa Celesia di Vegliasco.

Si tratta dell'area dichiarata di notevole interesse storico-culturale ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, e conseguentemente sottoposta ai vincoli ed alle norme contenute nella Parte II dello stesso decreto e ss.mm.ii., in relazione al Decreto n. 608 del 09.11.2010, istitutivo della stessa area di tutela.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Capo I – UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE E PRODUTTIVE

Sezione I – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

“Relativamente agli immobili assentiti con regolare titolo edilizio rilasciato o assentito in forma tacita, prima della data del 04/05/2014 (data di entrata in vigore del R.E. adeguato al regolamento 64/R), è' consentito in deroga al conteggio analitico della superficie edificabile e conseguente volume edificabile la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:

Eliminazione di scala interna, anche in forma parziale nel caso di trasformazione di edificio unifamiliare in bifamiliare o plurifamiliare;

Installazione di scala fissa per l'accesso ai sottotetti e/o realizzazione di lucernari o finestre a parete nello stesso sottotetto.”

Art. 82. – Patrimonio edilizio esistente: norme generali.

Il presente Regolamento Urbanistico classifica con apposita cartografia relativa ai singoli sistemi, l'intero patrimonio edilizio esistente in ambito insediativo-produttivo, in relazione alle categorie di intervento ammissibili, come di seguito definite, distinguendole con differenti campiture di colore.

Le suddette categorie di intervento hanno valenza progressiva a partire dalla più restrittiva in termini di capacità edificatoria, intendendo, in questo modo, che la singola categoria di intervento consentita implica l'ammissibilità di tutti gli interventi edilizi appartenenti alle categorie precedenti.

Al di fuori della classificazione di cui all'articolo seguente, il presente R.U. individua una serie di fabbricati e/o complessi edilizi da assoggettare, in ragione della specificità delle proprie caratteristiche, a interventi coordinati, disciplinati in apposite schede normative (allegato E).

Gli interventi individuati nella presente Sezione e di seguito disciplinati in dettaglio, potranno comportare il frazionamento delle unità immobiliari nei limiti definiti dal successivo articolo 85 e il contestuale o meno mutamento di destinazione d'uso in funzione di quanto disposto dal Titolo VI delle presenti norme.

Fatte salve le limitazioni indicate nelle specifiche categorie di intervento sugli edifici esistenti, sugli immobili soggetti a ristrutturazione è ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia relativa alla demolizione e ricostruzione dei volumi secondari, pertinenziali ed accessori a parità volumetrica o inferiore, con possibilità di diversa ubicazione e previsione planivolumetrica. La distanza, misurata ad arco di cerchio con centro sul perimetro della volumetria oggetto di ricostruzione, ed all'interno della quale devono ricadere i volumi oggetto di demolizione, non potrà essere superiore a ml. 50.

Tale intervento potrà essere eseguito tramite presentazione di una SCIA, in coerenza con le prescrizioni indicate in dettaglio nelle disposizioni del R.E. e comunque completa di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto a cura dei richiedenti, che vincoli, con cadenza ventennale, il manufatto al mantenimento della destinazione accessoria.



La disciplina della presente Sezione è da ritenersi completamente indipendente e svincolata dalla normativa relativa alle aree normative in cui ricadono i singoli fabbricati, fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio individuate per le singole categorie di intervento negli articoli successivi o specifiche disposizioni introdotte dalla successiva Sezione II del presente Capo, relativa alla disciplina delle aree normative del sistema insediativo.

Tutti i riferimenti, indicati nelle presenti NN.TT.A. al R.U., relativi alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e agli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, sono da ritenersi automaticamente superati, ove già definiti in forma sovraordinata dal regolamento regionale 24 luglio 2018, n° 39/R, che entrerà in vigore mediante variante di recepimento/adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale o in forma automatica e sovraordinata alla data del 23.03.2019.

Ai fini dimensionali si stabilisce che il conteggio delle volumetrie stabilite dal presenti norme, avverrà con il parametro relativo al "Volume edificabile (o edificato) (VE).

Relativamente agli immobili assentiti con regolare titolo edilizio rilasciato o assentito in forma tacita, prima della data del 04/05/2014 (data di entrata in vigore del R.E. adeguato al regolamento 64/R), è consentito in deroga al conteggio analitico della superficie edificabile e conseguente volume edificabile la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:

- Eliminazione di scala interna, anche in forma parziale nel caso di trasformazione di edificio unifamiliare in bifamiliare o plurifamiliare;
- Installazione di scala fissa per l'accesso ai sottotetti e/o realizzazione di lucernari o finestre a parete nello stesso sottotetto."

Per gli edifici contrassegnati con asterisco rosso in Tav. 10 (Disciplina degli interventi sugli edifici in ambito insediativo) in limitazione alla norme previste per la relativa categoria di intervento valgono le norme speciali di cui alla tavola 10 bis (Disciplina degli interventi sugli edifici in ambito insediativo - integrazione alle fattibilità)

Art. 83. – Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Con riferimento agli artt. 78, 79 e 80 della L.R. n. 1 del 03.01.2005, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti situati in ambito insediativo:

- iA** - restauro e risanamento conservativo;
- iB** - ristrutturazione edilizia;
- iC** - demolizione e fedele ricostruzione;
- iD** - addizioni volumetriche;
- iE** - sostituzione edilizia;
- iF** - sostituzione edilizia e addizione volumetrica *una tantum*.

Art. 84. – Interventi volti al superamento delle barriere architettoniche.

Ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e del D.M.14 giugno 1989, n. 236, in tutti gli edifici del territorio comunale sono ammessi gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, nelle modalità e con le cure prescritte in relazione alle singole aree normative in cui gli edifici ricadono.

Tali interventi, volti all'adeguamento degli edifici alle esigenze di persone con limitate capacità motorie, potranno eseguirsi anche in ampliamento dei volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità e di copertura, nonché in deroga alla distanza dai confini di proprietà fino ad un minimo di mt. 3,00.

Relativamente alla disciplina di dettaglio di carattere procedurale si riamanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 85. – Frazionamento di unità immobiliari in ambito insediativo.

Gli interventi che presuppongono il frazionamento di un'unità immobiliare, come definita all'art. 7.36bis delle presenti norme, sono soggetti alle condizioni di cui ai commi successivi e, nel caso in cui determinino la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, risultano, comunque, subordinati alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese e cura dei richiedenti, che vincoli gli stessi a non frazionare ulteriormente le unità immobiliari, originarie e derivate, oggetto di frazionamento, per un periodo di tempo non inferiore ai venti anni; è fatto salvo da tale obbligo il caso in cui le unità immobiliari derivanti dal frazionamento abbiano superficie utile inferiore a mq. 90.

Fermo restando il taglio minimo degli alloggi non inferiore a mq. 45 di superficie utile (Su) si dispone la possibilità di effettuare frazionamenti delle unità immobiliari secondo lo schema seguente articolato in funzione della S.U.L. dell'immobile oggetto di intervento.

Fino a 300 mq. di superficie utile lorda si consente il frazionamento fino a costituire due unità immobiliari derivate (n.3 complessive) con contestuale presentazione di atto d'obbligo di cui al comma 1, deve essere garantito, entro una distanza non superiore a ml. 300 dall'area di intervento, il reperimento di almeno due posti auto pertinenziali per ciascuna unità abitativa di nuova costituzione in aggiunta a quelle originarie. Previa presentazione di dettagliata documentazione che dimostri l'impossibilità di reperire tali aree è data facoltà di monetizzare un posto auto dei due necessari.

Per superfici comprese tra 301 e 500 mq. di S.U.L. si consente il frazionamento fino a costituire 4 unità immobiliari derivate (n.5 complessive). Rimangono prescritti la presentazione di atto d'obbligo ventennale di cui al comma 1, nonché il reperimento, entro una distanza non superiore a ml. 300 dall'area di intervento, di due posti auto per ciascuna unità abitativa costituita senza possibilità di monetizzare i posti auto.

Per superfici comprese tra 501 e 1000 mq. di S.U.L. si consente il frazionamento fino a costituire sette unità immobiliari derivate (n.8 complessive), taglio minimo degli alloggi non inferiore a mq. 100 di superficie utile netta (Su). Rimangono prescritti la presentazione di atto d'obbligo ventennale nonché il reperimento, entro una distanza non superiore a ml. 300 dall'area di intervento, di due posti auto per ciascuna unità abitativa costituita senza possibilità di monetizzazione.

Sopra i mq. 1.000 di S.U.L. il frazionamento è consentito unicamente previa presentazione di Piano di Recupero con realizzazione e cessione di aree destinate a standards urbanistici, nonché delle aree a parcheggio privato senza possibilità di monetizzazione, pena la non fattibilità dell'intervento. Ulteriore condizione inderogabile è la conformità all'art.18 del PIT. Condizione di



ammissibilità dell'intervento è quindi che l'eventuale mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere unicamente consentito qualora risponda a specifiche esigenze del comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali). In tale chiave, dimostrata la sussistenza delle condizioni di cui al periodo precedente, l'approvazione dei piani di recupero è subordinata alla cessione al patrimonio pubblico, del 3% della S.U.L. oggetto di intervento e comunque nella quantità minima di n. 1 alloggio avente Su non inferiore a mq. 45.

Art. 86. – Categoria di intervento “iA”: restauro e risanamento conservativo.

Ai sensi della L.R. 65/2014 art.135 comma 2 lett.c) e art.136 comma 2 lett.a bis), la presente categoria corrisponde all'intervento di restauro e risanamento conservativo;

È così definito l'insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione degli edifici e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e decorativi indipendentemente dalla destinazione d'uso resa ammissibile e compatibile secondo le disposizioni in materia contenute nel corpo delle presenti NN.TT.A..

Si tratta di opere riguardanti fabbricati con valenza storica e di rilevante interesse architettonico e tipologico, volte alla salvaguardia degli elementi costitutivi degli edifici, siano essi di natura tipologica, formale o strutturale ed all'eliminazione delle condizioni di degrado, nell'intento di conservarne e consolidarne il valore storico-documentale.

Ogni intervento deve assicurare il recupero e la conservazione dell'intero patrimonio di pregio, anche relativamente alle pertinenze coperte e scoperte, ai giardini, agli elementi ornamentali, alle vecchie alberature, alle recinzioni storicizzate, agli accessi e a qualsiasi altro elemento che risulti meritevole di salvaguardia.

Gli edifici classificati e disciplinati dal presente articolo non possono essere demoliti.

Il presente articolo disciplina, inoltre, i fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), distinti con apposita simbologia negli elaborati grafici di R.U. relativi al presente Capo.

Eventuali ricostruzioni di superfetazioni e manufatti incongrui oggetto di demolizione nel corso degli interventi di restauro e risanamento conservativo potranno avvenire nell'ambito della volumetria esistente, e dovranno avere coperture e soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate con l'edificato esistente.

Art. 87. – Categoria di intervento “iB”: ristrutturazione edilizia.

Ai sensi della L.R. 65/2014 art.135 comma 2 lett.d), la presente categoria corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa;

È così definito l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte differente 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 opere possono comportare la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne vengano alterati i volumi, e la sagoma esterna del fabbricato e facendo salvi i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Gli edifici classificati e disciplinati dal presente articolo non possono essere demoliti.

Rientrano, a titolo esemplificativo, in questa categoria d'intervento:

- a) le opere per la realizzazione di soppalchi;
- b) opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne, che non implicino interventi su cornici, decorazioni e fatto salvo il mantenimento dell'organicità e dell'armoniosità dei prospetti;
- c) opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale degli edifici ed il suo adeguamento igienico-sanitario, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- d) opere di tamponamento e chiusura di logge e porticati esistenti alla data del 5 aprile 1999;

Vengono assimilate agli interventi disciplinati dal presente articolo, anche in deroga al secondo comma, le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante, ivi comprese le modifiche della quota di imposta degli orizzontamenti. Tali opere possono comportare la modifica della conformazione della copertura fino ad un massimo della pendenza del 33%. L'eventuale spostamento e/o nuova realizzazione degli orizzontamenti all'interno della sagoma originaria del fabbricato anche se comportante aumento delle superfici utili lorde e/o del volume ai sensi delle presenti norme, risulta, pertanto per gli immobili soggetti alla disciplina del presente articolo, ammesso in deroga al rispetto agli indici di area normativa e dei parametri di SUL e volume originari, nonché in deroga alla verifica del rispetto della dotazione delle superfici a parcheggio privato.

È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 – *“Norme per il recupero dei sottotetti”*.

La realizzazione di pertinenze, nei limiti e nelle dimensioni fissate dal precedente art. 7.14, è sempre ammessa per i fabbricati soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con esclusione dei fabbricati ricadenti nelle aree della conservazione urbana e di tipo produttivo.

Art. 88. – Categoria di intervento “iC”: demolizione e fedele ricostruzione.

Ai sensi della L.R. 65/2014 art.134 comma 1 lett. h.1), la presente categoria corrisponde all'intervento di demolizione con fedele ricostruzione;

È così definito l'insieme degli interventi di ristrutturazione che comportano la demolizione e fedele ricostruzione, realizzati con gli stessi ingombri planivolumetrici e con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli del fabbricato esistente, fatte salve le modifiche e le innovazioni occorrenti per l'adeguamento alle normative vigenti in materia antisismica o di adeguamento degli impianti e della sicurezza.



Art. 89. – Categoria di intervento “iD”: addizioni volumetriche.

Ai sensi della L.R. 65/2014 art.134 comma 1 lett. g), la presente categoria corrisponde all'intervento di addizioni volumetrica e art.135 comma 2 lett. e) limitatamente agli interventi sotto indicati

È così definito l'insieme degli interventi di ristrutturazione edilizia che ammettono la possibilità di pervenire ad ampliamenti di superficie e di volume anche in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale di zona.

È possibile ricorrere a tale categoria di intervento nei limiti di cui ai punti seguenti:

1.- ampliamento fino a mq. 5,00 di Su, al fine di realizzare un bagno, per gli immobili che ne siano sprovvisti; o per le unità immobiliari dotate di servizi igienici la cui superficie non raggiunga i mq. 5,00.

2.- ampliamento di mq. 18,00 di Su, al fine di realizzare un'autorimessa pertinenziale, vincolata a tale uso e destinazione da apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti.

Tale autorimessa, non potrà essere realizzata ad una distanza superiore a ml. 50,00 dall'abitazione di cui costituisce pertinenza, e la sua progettazione ed esecuzione dovranno raccordarsi alle caratteristiche compositive, formali e tipologiche dei fabbricati principali.

3.- rialzamento del sottotetto, nel limite massimo di ml. 0,70, qualora tale intervento concorra a rendere abitabile il piano sottotetto stesso, inoltre è ammesso lo sbassamento fino al limite max di 0,70 dall'estradosso dell'ultimo piano di calpestio, al fine di raggiungere le altezze minime interne dei locali, previste dalle norme igienico-sanitarie

4.- ampliamento fino al 5,00 % della S.U.L. complessiva del fabbricato al fine di realizzare volumi tecnici.

5.- ampliamento della S.U.L. complessiva dell'unità immobiliare, al fine di realizzare manufatti quali porticati e locali interrati o seminterrati nei limiti di pertinenzialità fissati dalle presenti NN.TT.A.

L'addizione volumetrica in oggetto non è cumulabile con le possibilità di ampliamento previste dagli indici e parametri di aree normativa.

Il titolo abilitativo occorrente per tali opere, dovrà essere corredato dalla presentazione di apposita dichiarazione congiunta, a firma della proprietà e di tecnico abilitato, che comprovi il fatto che l'immobile oggetto della pratica edilizia non sia precedentemente stato oggetto di interventi edilizi riconducibili a tale categoria.

Art. 90. – Categoria di intervento “iE”: sostituzione edilizia.

Ai sensi della L.R. 65/2014 art.134 comma 1 lett.h) punto 2, la presente categoria corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva anche con diversa sagoma;

Si tratta di interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati, che comportino la realizzazione di fabbricati anche totalmente differenti per tipologia, caratteristiche formali e materiali da quelli originari, ma che di questi ultimi conservino la volumetria.

La distanza, misurata ad arco di cerchio con centro sul perimetro della volumetria oggetto di ricostruzione, ed all'interno della quale devono ricadere tutti i volumi oggetto di demolizione, non potrà essere superiore a ml. 50.



La sostituzione dei volumi oggetto di demolizione potrà avvenire in maniera indipendente dalla rappresentazione catastale e dalla destinazione di area normativa all'interno dello stesso Sistema, fatta eccezione per il trasferimento che anche parzialmente si localizzi in aree aventi destinazione pubblica o di uso pubblico, anche su proprietà differenti purché collegate con continuità.

Non è comunque, in alcun modo ammesso il trasferimento di volumetrie tra Sistemi differenti come definiti e perimetrati dal Piano Strutturale vigente.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono soggetti al rispetto dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi prescritti in funzione della loro zonizzazione, ivi comprese le disposizioni in materia di distanze dal sistema della viabilità, dai fabbricati e dai confini di area normativa.

La ricostruzione dei volumi demoliti, oggetto di sostituzione edilizia è sottoposta ad eventuali limitazioni in funzione di parametri edilizi dati, unicamente nelle aree normative ove sia espressamente definita tale limitazione. La sostituzione dei manufatti e dei fabbricati soggetti alla presente disciplina potrà essere progettata e realizzata cumulando le superfici e le possibilità disposte dall'art. 7.14 relativo alle pertinenze.

La sostituzione edilizia non potrà comportare, nella ricostruzione, un incremento del numero dei fabbricati preesistenti oggetto di demolizione.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo che riguardino fabbricati a destinazione non residenziale, dovranno essere realizzati a parità di superficie utile lorda, e comunque nei limiti della disciplina delle funzioni ammesse, ai sensi del titolo VI delle presenti NN.TT.A..

All'atto di deposito dell'istanza dovrà essere asseverata la destinazione d'uso dei fabbricati come risultante da titoli abilitativi, da atti pubblici, da atti in possesso della pubblica amministrazione, ovvero, in mancanza di quanto sopra indicato, dalla categoria catastale, quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

Negli interventi disciplinati dal presente articolo, dovrà essere garantito il collegamento funzionale dei fabbricati ai servizi pubblici di rete o la dotazione autonoma nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, a totale carico dei soggetti richiedenti ed i relativi costi non potranno essere, in alcun modo, oggetto di scomputo dal pagamento delle contribuzioni dovute.

Art. 91. – Categoria di intervento “iF”: sostituzione edilizia e addizione volumetrica *una tantum*

La categoria di intervento “iF” equivale a sostituzione edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 art.134 comma 2 lett. I), quando l'intervento di demolizione o ricostruzione fuori sagoma avviene con contestuale addizione volumetrica *una tantum*.

La categoria di intervento “iF” equivale ad addizione volumetrica ai sensi della L.R. 65/2014 art.134 comma 2 lett. g), quando l'intervento è di sola addizione volumetrica *una tantum*

Tale categoria è riferita a tutti i fabbricati soggetti a sostituzione edilizia ai sensi del precedente art. 90 e/o a possibili interventi di addizione volumetrica *una tantum*, per ogni unità immobiliare già adibita ad uso abitativo e/o produttivo e/o commerciale, fino ad un massimo di mq. 30,00 di S.U.L. e comunque nel limite massimo del 20% della volumetria dell'edificio principale. Tali interventi possono essere realizzati in tempi differenti o contestualmente, e possono comportare incremento delle unità immobiliari nel rispetto del disposto generale in materia di cui all'art. 85.



Sui complessi edilizi costituiti da fabbricato principale già destinato ad uso abitativo e locali indipendenti ad uso accessorio pertinenziale, ai quali sia attribuita la categoria di intervento di “sostituzione edilizia ed addizione volumetrica *una tantum*”, è accordata la possibilità di effettuare detto intervento una sola volta ed in maniera unitaria, con libertà di soluzione progettuale, che preveda la realizzazione sul fabbricato principale già adibito ad uso abitativo, o in alternativa (e conseguentemente non in maniera aggiuntiva o cumulativa), sulle unità immobiliari di carattere pertinenziale, la cui volumetria può essere oggetto di intervento di “sostituzione edilizia”, aggiungendo l’addizione volumetrica *una tantum*, prevista ed ottenendo un nuovo fabbricato indipendente ad uso abitativo e/o produttivo e/o commerciale.

I fabbricati ricostruiti possono comportare un aumento delle unità immobiliari, nel rispetto delle dotazioni di aree a parcheggio privato.

Il ricorso a tale categoria di intervento è alternativo e non cumulabile, ove consentito, alla possibilità di effettuare interventi edilizi ricorrendo ad eventuali indici di edificabilità dell’area su cui ricadono i fabbricati oggetto di intervento.

Il titolo abilitativo occorrente per tali opere, dovrà essere corredato dalla presentazione di apposita dichiarazione congiunta, a firma della proprietà e di tecnico abilitato, che comprovi il fatto che l’immobile oggetto della pratica edilizia non sia precedentemente stato oggetto di interventi edilizi riconducibili a tale categoria.

Art. 92. – Edifici di futura realizzazione ed edifici non rilevati.

Agli edifici realizzati a seguito dell’adozione del presente Regolamento Urbanistico e pertanto non identificate e non rappresentate in cartografia, qualora il soggetto richiedente non si avvalga della facoltà di cui al successivo art. 93, si applicano gli interventi ammissibili fino alla categoria **iC**.

Per gli edifici, a qualunque titolo non rilevati o non rilevabili al momento della schedatura, , si ritengono ammissibili gli interventi di tipo **iB**, fatta salva la possibilità di dimostrare, con la presentazione di atti o documentazione storica avente carattere oggettivo ed inequivocabile, l’esatta epoca di costruzione degli edifici in questione.

In tale caso è fatta salva la disciplina sull’edificato esistente contenuta nel vigente P.S. ed articolata in base all’epoca di costruzione.

Resta altresì sempre ammesso quanto disposto al comma 5 dell’art. 82, in ordine agli interventi su volumi secondari, pertinenziali ed accessori eventualmente non censiti e/o rappresentati negli elaborati grafici di riferimento.

Art. 93. –Abrogato.

Art. 94. – Particolari categorie di intervento edilizio: Schedatura di edifici.

In aggiunta alle categorie individuate negli articoli precedenti, è stato predisposto apposito fascicolo (Allegato E), comprendente gli edifici soggetti a specifica disciplina, che raccoglie in sequenza numerica progressiva le schede di ciascun immobile individuato con apposita simbologia nelle tavole distinte al n. 10 del presente Regolamento.

Tale disciplina è dettata dalla necessità o dall'opportunità di effettuare specifici interventi edilizi su singoli immobili, in relazione a particolari esigenze di mantenimento o salvaguardia di elementi architettonici degli immobili di particolare pregio, da effettuarsi in deroga agli indici di fabbricabilità, o di riqualificazione di specifici e limitati ambiti urbani.

Tali schede precisano, in dettaglio, le prescrizioni cui sono soggetti i fabbricati in esse censiti ed individuati con richiami cartografici ed apposita rappresentazione fotografica.

Art. 95. – Edifici incompatibili.

Sono così classificati, ed indicati negli appositi elaborati cartografici, gli edifici che, per qualità formali, tipologiche e/o condizioni manutentive, siano ritenuti incongrui rispetto ai valori del paesaggio insediativo e rispetto alla disciplina delle aree normative di cui alla successiva Sezione II e degli interventi soggetti alla sottoscrizione, da parte dei proponenti di vincolanti obblighi giuridici, di cui all'Allegato G del presente Regolamento.

Gli edifici così classificati sono soggetti a demolizione senza successiva ricostruzione e/o recupero volumetrico.

Nelle more della realizzazione degli interventi infrastrutturali di iniziativa pubblica, privata (od in sinergia pubblico-privata) e/o degli interventi convenzionati assentiti nelle singole schede normative, si ammettono unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Sezione II – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE — IL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 96. – Aree normative: prescrizioni e modalità di intervento generali.

Al fine di integrare le disposizioni di cui alla Sezione I del presente Capo, il Regolamento Urbanistico definisce degli ambiti territoriali, assimilabili alle Zone Omogenee ex Decreto Interministeriale 02 aprile 1968, n. 1444, e disciplinati nel dettaglio, in funzione delle finalità previste per le singole aree, dagli articoli di seguito riportati.

Le modalità di intervento sono precisate in appositi paragrafi per ogni classe di zona.

È comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata adeguatamente motivati e supportati da una circostanziata analisi storica, distributiva e compositiva degli immobili interessati e delle relative aree aperte, estesi a porzioni significative del tessuto urbano quali un isolato, un complesso od un gruppo di edifici contraddistinto da unitarietà storica o di impianto e comunque nel rispetto degli obbiettivi generali di ciascuna classe di area normativa.

In tale caso è consentito ai proponenti un aumento di volume *una tantum* fino ad un massimo del 5% della Superficie Utile Lorda di ogni singola unità immobiliare, fatti salvi gli allineamenti esistenti, da poter utilizzare per miglioramenti igienico sanitari e sopraelevazioni nel rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni di parcheggi privati, di quelle relative al rispetto delle distanze e fatto comunque salvo l'organico inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del fabbricato e la sua armonica integrazione nel tessuto urbano.

Qualora i Piani di Recupero prevedano soluzioni tecnologiche e l'uso di materiali finalizzati al contenimento dei consumi energetici che eccedano le dotazioni previste per normativa sovraordinata, tali da consentire la certificazione che gli immobili risultino avere fabbisogno energetico non superiore a 50kwh/mq per anno, è data facoltà di incrementare l'addizione volumetrica fino ad un massimo del 10% della Superficie Utile Lorda di ogni singola unità immobiliare.

Art. 97. – Indicazioni generali per la progettazione.

La progettazione di interventi sui fabbricati esistenti e sui tessuti interni al sistema insediativo e , fatte salve le indicazioni delle specifiche schede normative, la progettazione degli interventi negli ambiti di trasformazione territoriale ed urbanistica di espansione o di recupero soggetti a convenzionamento con l'amministrazione comunale, dovrà essere condotta, al fine di concorrere alla qualità formale e funzionale dei centri abitati, secondo i seguenti criteri:

- a) Continuità dei percorsi pubblici, carrabili, pedonali e ciclabili lungo gli allineamenti esistenti e garanzia della loro accessibilità;
- b) Qualificazione di immagine degli spazi pubblici e delle facciate che su questi prospettano;

- c) Allineamento dei fabbricati di nuova edificazione e/o oggetto di sostituzioni, ristrutturazioni urbanistiche, ampliamenti, agli edifici contigui;
- d) Allineamento di componenti architettoniche quali portici, logge, balconi, tettoie ed arredi da giardino;
- e) Allineamento e ricomposizione delle recinzioni;
- f) Le coperture inclinate non potranno avere pendenza superiore al 33%;
- g) Ricomposizione delle coperture nei casi di sopraelevazione per eliminare irregolarità e discontinuità;
- h) I materiali previsti e realmente utilizzati non dovranno produrre emissioni inquinanti, con preferenza per materiali naturali, ecologici e bio-compatibili che assicurino il minimo impatto ambientale in fase di produzione, posa, esercizio e smaltimento;
- i) Le aree a giardino ed a Verde Privato dovranno essere progettate ai sensi del Regolamento comunale del Verde;
- j) Evitare il convogliamento diretto delle acque meteoriche in fognatura od in corsi d'acqua superficiali, ove sia possibile, senza danno conseguente a condizioni di ristagno e/o senza creazione di rischi di inquinamento di suolo e sottosuolo, dirigerle in aree adiacenti aventi superficie permeabile;
- k) Nelle Aree della Configurazione, la progettazione dovrà essere condotta in coerenza con le indicazioni contenute nelle specifiche schede normative, avendo comunque cura di concepire spazi pubblici e/o di uso pubblico, facilmente accessibili, e significativi per il contesto urbano ed attrezzati al fine di consentire la socializzazione e le attività ricreative. Si dovrà evitare, per quanto possibile, la frammentazione degli spazi pubblici, curandone le qualità formali, compositive, di impianto ed arredo.
- l) Nel caso di nuova edificazione di fabbricati con tipologia a schiera, indipendentemente dall'area normativa in cui essa ricorra, non è ammessa la realizzazione di schiere costituite da un numero di alloggi superiore a 6 unità.
- m) Nella progettazione e nella pianificazione attuativa dovrà essere previsto ed adottata ogni accorgimento e previsione atta a determinare il corretto inserimento paesaggistico delle opere nel contesto di intervento. In via esemplificativa si riportano di seguito alcune buone prassi da adottare al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità e di inserimento paesaggistico perseguiti dalla presente norma.

Particolare attenzione dovrebbe essere rivolta all'analisi dei fattori visivi, con considerazione di fattori quali distanza e posizione dei principali punti di osservazione, la visibilità da percorsi particolarmente frequentati, e l'esistenza di masse vegetali che possano occultare o ombreggiare i complessi edificati ed insediativi. Al fine di evitare la dispersione dell'edificato è preferibile localizzare le nuove realizzazioni in posizioni contigue alle aree già edificate, dove sono localizzate le principali attività, è più agevole l'accessibilità e sono disponibili le reti idriche e per l'energia. La concentrazione degli spazi costruiti attorno al nucleo edificato evita la costellazione degli edifici sul territorio e permette di liberare le aree nei dintorni dei complessi edificati. La vicinanza all'esistente potrebbe permettere anche una migliore composizione dei fabbricati. Nel caso sia impossibile localizzare gli edifici in luoghi contigui ad altri complessi costruiti, come nel caso di edifici da assoggettare a regolamentazioni di tipo sanitario, dovrebbero essere rispettati i criteri di visibilità e perseguita l'integrazione nel contesto, sia dal punto di vista della topografia che dell'assetto della vegetazione.

Nelle aree limitrofe ai nuclei urbani è preferibile scegliere una localizzazione dei nuovi edifici all'interno del perimetro degli abitati. Occorre adottare soluzioni progettuali in cui l'orientamento e la dimensione degli edifici sia in armonia con le linee dominanti e con la scala architettonica dell'insieme.



Occorrere evitare che il costruito si contrapponga all'andamento del suolo, favorendo al contrario disposizioni orientate parallelamente alle curve di livello o in alternativa disporre volumi di dimensioni più ridotte su livelli differenti.

In caso di fabbricati e monufatti di lunghezza rilevante è preferibile, oltre ad orientare gli edifici parallelamente alle curve di livello, adottare soluzioni più articolate, con più volumi di ridotta lunghezza.

Al fine di ridurre i movimenti di terra, si rende necessario prioritariamente sfruttare gli elementi topografici strutturanti, quali pendii o dislivelli già esistenti per ridurre al minimo i riporti di terra e gli scavi.

La disposizione degli edifici dovrebbe considerare le condizioni di ventilazione e illuminazione naturale e il soleggiamento non solo ai fini della sostenibilità ambientale degli interventi, ma anche in relazione alla loro compatibilità paesaggistica.

Negli interventi di recupero e valorizzazione patrimonio edilizio esistente è preferibile individuare e rispettare i caratteri e l'identità del complesso senza alterare la leggibilità dell'insieme, conservando le regole di composizione originaria a meno che questa non costituisca il fattore di degrado dell'area da recuperare.

Gli interventi di nuova realizzazione inseriti in complessi già esistenti dovrebbero integrarsi con la composizione del complesso.

Le nuove realizzazioni separate dall'esistente, potrebbero ispirarsi, pur adottando tecnologie e linguaggi progettuali ed espressivi contemporanei, alle regole compositive del patrimonio esistente.

Al fine di limitare meccanismi e fenomeni di consumo di suolo occorre evitare una separazione eccessiva tra i volumi costruiti; l'articolazione dei volumi può essere perseguita per minimizzare la visibilità del nuovo edificato e/o per sfruttare accessi già esistenti.

I materiali delle facciate e delle coperture e il trattamento cromatico degli edifici si rende necessario al fine di migliorare l'inserimento nel contesto. La loro scelta deve preferibilmente ispirarsi alle tonalità e alle relazioni cromatiche del paesaggio e alla conoscenza dei materiali dell'architettura locale, in particolare quando si interviene sul patrimonio edificato esistente di origine storica.

La scelta dei materiali va effettuata in funzione di criteri di ordine tecnico, estetico, funzionale ed economico.

Occorre progettare le sistemazioni a verde e le piantumazioni come un progetto unitario che si sviluppa in relazione all'edificato, sia esso esistente o di progetto, anche considerando i diversi stadi evolutivi delle singole essenze lasciando ampi margini di spazio allo sviluppo delle piante. Le scelte progettuali dovrebbero trovare fondamento nella conoscenza delle formazioni vegetali e delle essenze tipiche della zona sia dal punto di vista del clima, sia delle tradizioni, sia per garantire la sopravvivenza della vegetazione alle condizioni ambientali del luogo, si al fine di favorire l'armonizzazione del progetto nel suo complesso agli elementi del paesaggio.

È, inoltre, preferibile, piantare, specie di vegetazioni miste, per ottenere delle trame vegetali variabili dall'aspetto più naturale.

Art. 97bis. – Dimensionamento delle trasformazioni territoriali.

La dimensione massima sostenibile degli interventi di trasformazione territoriale ed urbanistica è definita dalla presente norma, per classe di destinazione d'uso e per UTOE secondo la disciplina e l'articolazione definita dall'art. 13 delle NNTTA del vigente PS.

In riferimento al dimensionamento residenziale, originariamente espresso in termini di volume (mc.) dal PS, si è applicato il valore correttivo pari a ml. 3,00 al fine di ottenere un parametro di SUL coerente con i criteri stabiliti dall'art. 7 del DPGR n. 3/R del 9 febbraio 2007.

Le quantità massime sostenibili sono definite dalle tabelle sotto riportate che esplicitano lo stato di attuazione delle previsioni ed i saldi residui nella disponibilità della futura pianificazione, ai sensi dell'art. 8, comma 6 dello stesso regolamento regionale.

Tabella riassuntiva del dimensionamento di P.S. – RESIDENZA

	U.T.O.E.	dimensionamento P.S.		Interventi direttam. operativi P.S.		Interventi previsti da R.U.		Saldo	
		VOL (mc)	SUL (mq)	VOL (mc)	SUL (mq)	VOL (mc)	SUL (mq)	mc	mq
6	Guasticce	20.000	6.667	//	//	20.000	6.667	0	0
7	Mortaiolo	1.000	333	//	//	1.000	333	0	0
8	Vicarello	113.000	37.667	113.000	37.667	113.000	37.667	0	0
10	Stagno	31.000	10.333	//	//	21.800	7.267	+9.200	+3.067
11	La Tanna	1.000	333	//	//	//	//	+1.000	+333
12	Collesalveti	90.000	30.000	87.410	29.137	90.000	30.000	0	0
13	Nugola	2.000	667	840	280	1.440	480	+560	+187
15	Castell'Anselmo	5.400	1.800	5.400	1.800	5.400	1.800	0	0
16	Torretta	1.000	333	//	//	//	//	+1.000	+333
17	P.S. Martino	2.724	908	2.724	908	2.724	908	0	0
18	P.S. Giusto	2.000	667	//	//	//	//	+2.000	+667
19	Crocino	1.200	400	1.200	400	1.200	400	0	0
20	Colognole	2.000	667	1.270	423	1.270	667	+730	+243
21	Le Case	1.000	333	//	//	400	133	+600	+200
	TOTALE	273.324	91.108	211.844	70.615	258.234	86.078	+15.090	+5.029

La tabella sopra illustrata non ricomprende una serie di interventi di completamento, previsti ed introdotti dal RU e definiti sulla base di principi perequativi, da attuarsi previa sottoscrizione di atti convenzionali che disciplinino non solo la consistenza e le modalità attuative, ma anche gli obblighi che i proponenti assumono nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Tali interventi, talvolta altamente significativi in termini di "ritorno" di dotazioni ed attrezzature di interesse generale e collettivo, nonché di opere di urbanizzazione, per la comunità, non concorrono alla determinazione del dimensionamento di Piano Strutturale, ai sensi della normativa tecnica di attuazione dello stesso strumento di pianificazione.

L'art. 13 delle NN.TT.A. di PS precisa, infatti, che *"nel dimensionamento non vengono ricompresi gli interventi di riconversione del patrimonio edilizio esistente"* ed aggiunge al comma successivo che *"le zone di completamento richiamate dalle presenti norme e quelle ad esse assimilabili dal RU, pertinenti agli obiettivi di coesione familiare del Piano Strutturale, non vanno ad implementarne il dimensionamento, parimenti l'edificabilità derivante dall'applicazione dell'art. 15 della LR n.30 del 18 febbraio 2005"*.

In coerenza al PS, il presente articolo esclude dal conteggio dell'attingimento del dimensionamento residenziale, tutti gli interventi di cui al Titolo IV, Sezione I – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, le previsioni edificatorie relative alle Aree della trasformabilità urbana (in quanto aree di completamento ai sensi del D.M. 1444/68, ex B2 del previgente PRG, come classificate dall'art. 8 delle presenti NNTTA) e quelle ad esse assimilate



dall'atto di governo (come precisato dall'art. 14 delle presenti norme) ricomprendenti, per analogia, gli interventi diretti di completamento ancorché assoggettati all'onere del convenzionamento con l'A.C. al fine di regolare la realizzazione di piccole opere infrastrutturali, urbanizzazioni e/o l'acquisizione di aree al patrimonio comunale.

Si seguito si riportano i dimensionamenti disposti dal PS per il sistema delle attività relativamente a "commercio", "artigianato-industria" e "turismo", distribuito per singole UTOE secondo le tabelle di seguito riportate, nonché i relativi saldi in funzione degli interventi previsti nel RU.

Tabella riassuntiva del dimensionamento di P.S. – COMMERCIO

	U.T.O.E.	dimensionamento P.S. (mq.)	Interventi direttam. operativi P.S. (mq.)	Interventi previsti da R.U. (mq.)	Saldo
1	Biscottino	52.800	//	//	+52.800
10	Stagno	39.000	20.000	900	+38.100
12	Collesalveti	154.000	//	15.000	+139.000
	TOTALE	245.800	20.000	25.400	+229.900

Tabella riassuntiva del dimensionamento di P.S. – ARTIGIANATO-INDUSTRIA

	U.T.O.E.	dimensionamento P.S. (mq.)	Interventi direttam. operativi P.S. (mq.)	Interventi previsti da R.U. (mq.)	Saldo
1	Biscottino	141.000	//	//	+141.000
4	Scolmatore	1.650.000	//	594.087	+1.055.913
5	Colmata	300.000	//	246.950	+53.050
10	Stagno	146.000	//	25.000	+121.000
12	Collesalveti	172.000	//	21.000	+151.000
	TOTALE	2.409.000	//	887.037	+1.521.963

Tabella riassuntiva del dimensionamento di P.S. – TURISMO

	U.T.O.E.	dimensionamento P.S. (posti letto)	Interventi direttam. operativi P.S. (p.l.)	Interventi previsti da R.U. (p.l.)	Saldo
1	Biscottino	100	//	//	+100
4	Scolmatore	100	//	100	0
5	Colmata	100	//	//	+100
6	Guasticce	500	//	300	+200
7	Mortaiolo	150	//	50	+100
8	Vicarello	200	//	200	0
9	Grecciano	150	//	150	0
12	Collesalveti	200	100	200	0
13	Nugola	100	//	//	0
14	Colline Livornesi	1.000	//	402	+598
16	Torretta	50	//	//	+50
17	P.S. Martino	100	//	//	+100
18	P.S. Giusto	50	//	//	+50
20	Colognole	50	//	//	+50
	TOTALE	2.850	100	1.402	+1.448

Art. 98. – Il sistema dell'accessibilità.

Il presente regolamento contiene il programma di abbattimento delle barriere architettoniche, costituito dal censimento analitico e cartografico dei principali assi viari delle singole frazioni e centri abitati, e dei principali spazi ed attrezzature di interesse pubblico (Allegati I ed L).

Tali elaborati cartografici e le schede a corredo contengono la valutazione del grado di adeguatezza dei singoli percorsi e delle singole attrezzature, le criticità e le possibilità di intervento.

Nelle tavole relative alla disciplina delle aree normative e nelle relative schede degli interventi convenzionati, è individuata la rete dei principali percorsi pedonali e/o ciclabili, capaci di interconnettere in sicurezza le strutture ed i servizi di interesse pubblico. Tali percorsi, si saldano e si sviluppano, talvolta, con tracciati esistenti, non attrezzati e strutturati a tale scopo, con la rete sentieristica, con le ippovie etc., con la finalità attivare, promuovere e consentire una fruibilità delle aree periurbane e dei beni paesaggistici e naturalistici, ed il godimento qualificato del tempo libero e dello svago.

Tali interventi possono essere realizzati all'interno delle opere assentite e prescritte nelle schede di cui agli Allegati G e H e/o con progetti specifici di iniziativa pubblica.

Il limite massimo della pendenza ammissibile per le rampe di nuova realizzazione è fissato nell'8%.

La progettazione dei percorsi pubblici e dell'accessibilità di strutture e servizi di interesse pubblico, deve ricorrere a materiali e modalità di posa in opera tali da non presentare asperità, rugosità e/o fessure che possano costituire ostacolo o impedimento al transito.

Risulta sempre ammesso l'adeguamento di servizi privati ma di uso pubblico; qualora tali interventi comportino occupazione di suolo pubblico, la relativa concessione è rilasciata a titolo non oneroso.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo sono soggetti al vincolante parere del Servizio Comunale Lavori Pubblici e Manutenzione.

Art. 98bis. – Aree soggette ad esproprio per opere di bonifica idraulica.

Il presente regolamento conformemente al disposto di cui all'art. 29.01, individua le aree soggette alla realizzazione degli interventi di sistemazione e bonifica

Gli interventi di cui al comma precedente si attuano tramite progetti esecutivi di iniziativa pubblica da parte degli Enti deputati all'esecuzione delle opere idrauliche, fluviali e di regimentazione idrogeologica dalla vigente normativa in materia.

Le aree ed i manufatti oggetto di tali progetti, in ragione dei criteri di pubblica utilità degli stessi, sono conseguentemente soggette alle procedure espropriative ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 99. – Aree della Conservazione Urbana.

99.01. Definizione



Sono porzioni di territorio all'interno dei sistemi insediativi ed individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone A ex D.M. 1444/68.

Sono caratterizzate da particolare pregio ambientale od urbanistico e da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, riscontrabili nei singoli edifici, nell'impianto insediativo, nelle aree inedificate e negli spazi pubblici.

99.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione dell'aspetto architettonico, con particolare riferimento ai profili formali e tipologici dei fabbricati, nonché agli elementi che contribuiscono alla configurazione della scena urbana quali facciate, materiali di finitura, pavimentazioni, elementi di arredo urbano.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo variazioni dei luoghi con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente mantenendo il carattere del luogo.

99.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio storico si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

99.04. Norme generali

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; sono fatti salvi gli interventi derivanti dall'applicazione della disciplina sui fabbricati esistenti ai sensi della Sezione I del presente Titolo.

Le eventuali trasformazioni non potranno in alcun caso superare l'altezza massima degli edifici circostanti, con l'obbligo del mantenimento dell'allineamento dei fronti in caso di edificazione lungo strada.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Nei casi di interventi che comportino la creazione di nuove unità immobiliari vale il disposto relativo alla dotazione di superfici a parcheggio pertinenziale, di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A.

In tali aree la sostituzione edilizia, sarà soggetta al rispetto dei seguenti parametri urbanistici, nonché alle prescrizioni relative alle dotazioni di parcheggi pertinenziali:

H_{max} = quella degli edifici circostanti e comunque $\leq 9,50$ ml.

RC = 0,50 mq./mq.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

D_c = 5,00 ml.



Dla = 3,00 ml.

99.05. Finiture di facciata e coloriture

Negli interventi che interessino i prospetti dei fabbricati con finitura ad intonaco è prescritto il mantenimento di tale tipo di finitura, con il recupero delle parti di intonaco ancora solide, ove possibile, desumendone spessori, trattamenti e tinteggiatura.

Sono sempre da preferire i colori tipici degli ambiti storici e della tradizione locale (ne sono un esempio oltre al bianco le varie sfumature del giallo e del rosso, le terre, etc.). Le tonalità dei colori succitati dovranno essere di tipo opaco.

È fatto tassativo divieto dell'uso di intonaci graffiati, bugnati od a grana grossa, ivi compresi i rivestimenti esterni delle murature con catrame, gesso o ceramica.

La finitura esterna in muratura a vista è ammessa unicamente a completamento di edifici esistenti aventi tali caratteristiche.

Gli elementi di decoro e di arredo dei fabbricati quali cornici marcapiano, gronde, rilievi, parapetti dovranno essere conservati e, ove documentabile e possibile, riportati allo stato originario.

In occasione dell'esecuzione dei lavori si dovranno adottare tutti gli accorgimenti possibili perché gli impianti tecnologici in facciata vengano riordinati e non rechino pregiudizio alla qualità architettonica dei prospetti.

In particolar modo si dovrà procedere alla predisposizione di condotti sottotraccia, o qualora non sia possibile (impedimenti statici, finiture faccia a vista, etc.) si dovrà procedere con il posizionamento di discese verticali in corrispondenza dei confini dell'unità edilizia e ove possibile nascoste dai pluviali, o con tratti orizzontali in corrispondenza delle fasce marcapiano, tinteggiati con coloritura identica alle facciate.

Relativamente alle tubazioni del gas, qualora non sia possibile la messa in opera nelle facciate secondarie del fabbricato, dovranno esser collocate all'estremità dell'unità edilizia e tinteggiate con coloritura identica alle facciate stesse.

I contatori di gas ed acqua potabile, qualora dovessero essere necessariamente poste in facciata, dovranno essere alloggiati in nicchie, la cui chiusura in metallo o materiali plastici deve esser tinteggiata con coloritura identica alle facciate.

È fatto divieto di posizionare gruppi di refrigeramento sulle facciate o sui balconi prospicienti gli spazi pubblici.

99.06. Infissi

È consentita, in linea generale e salvo differente disposizione di cui alla Sezione I, la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di requisiti aeroilluminanti, purché la tipologia, la dimensione ed il posizionamento proposti si inseriscano in modo armonico con le qualità formali e compositive del fabbricato, con particolare riferimento all'allineamento verticale tipico delle strutture murarie tradizionali.

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli tradizionali; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi in legno, dotati di sistema di oscuramento a persiana, scurino interno o scuro esterno in legno, con finitura superficiale di colore verde o marrone e vetri trasparenti.

Gli infissi di esercizi commerciali posti al piano terreno dovranno armonizzarsi con le caratteristiche architettoniche della facciata; è consentita, per dimostrate ragioni di funzionalità e di sicurezza, la messa in opera di serrande avvolgibili del tipo a maglia, verniciate con gli stessi colori delle vetrine.

Restano vietate le serrande a fascioni continui di lamiera.

Al fine di consentire l'effettiva possibilità di recupero funzionale degli edifici inseriti nelle Aree della Conservazione, si ammette deroga ai requisiti igienico-



sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975, in riferimento ai rapporti aeroilluminanti ed all'altezza dei locali degli ambienti purché tali interventi non risultino peggiorativi della situazione esistente.

99.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

Si prescrive che i torrini esalatori e le canne di aerazione siano realizzati limitando al minimo l'impatto visivo e, ove possibile, inseriti nei pezzi speciali del manto di copertura.

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti nelle proprie caratteristiche costruttive e dimensionali.

99.08. Manti di copertura

È consentito unicamente l'impiego di manti di copertura in laterizio.

Nel rifacimento delle coperture, ove non diversamente prescritto, dovranno essere rispettate le quote di imposta e provvedere al recupero dei materiali non ammalorati.

99.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 96.

99.10. Interventi sulle aree aperte

99.10.01. Recinzioni

È ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili unicamente con essenze arboree locali, con muretti in pietra faccia a vista o con finitura ad intonaco tinteggiato fino all'altezza massima di ml. 0,80 anche con sovrastante ringhiera fino all'altezza di ml. 1,50. Qualora vengano realizzate interamente in muratura senza ringhiere di qualsiasi tipo e materiale, le recinzioni non potranno avere altezza superiore a ml. 1,20.

Sono vietate tipologie di recinzione diverse da quelle unicamente ammesse al comma precedente, fatta eccezione per gli interventi di completamento e/o integrazione di recinzioni esistenti.

99.10.02. Autorimesse e posti auto

È consentita la realizzazione di autorimesse di nuova costruzione od in ampliamento a quelle esistenti nel limite minimo di mq. 1,00 ogni mc. 10,00 di volumetria esistente a condizione che non venga modificata l'altimetria originaria del terreno e che la copertura preveda il riporto di terreno vegetale e piantumazioni analoghe a quelle circostanti.

99.10.03. Arredi e fabbricati

Per quanto attiene alla qualificazione delle aree aperte pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse minime strutture funzionali alla vita all'aperto quali arredi da giardino, fontane, forni, nel rispetto delle norme circa la permeabilità dei suoli.

È altresì ammessa la realizzazione di gazebo, pergolati ed altri arredi da giardino, senza uso di opere di fondazione, in materiali quali legno o ferro battuto "brunito", con coperture in legno o materiali trasparenti, fino ad una superficie massima coperta di mq. 16,00, nonché l'esecuzione di piccoli manufatti edilizi in legno o muratura finiti con materiali tradizionali, per il ricovero degli attrezzi per l'attività di orticoltura e giardinaggio, nella dimensione massima di mq. 5,00 per un'altezza massima non superiore a ml. 2,60 misurati nel punto fisicamente più alto e comunque il tutto nel limite del rapporto di copertura del 25% della superficie libera del lotto.

Qualora un'unità immobiliare abbia resede di pertinenza in parte ricadente in Area normativa assimilabile alle Zone omogenee A e/o B, ed in parte in Area

Verde Privato, la possibilità di realizzazione dei manufatti di cui al comma precedente non è cumulabile tra le due distinte aree.

99.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, i percorsi, le sistemazioni al suolo e le pavimentazioni di valore storico, le opere e gli elementi decorativi nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini.

Nella costruzione di scannafossi non sarà consentito alterare i rapporti altimetrici tra edificio e terreno di pertinenza; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante pavimentazione in pietra tradizionale locale e/o in cotto o similari, con dimensione interna massima dello stesso scannafosso pari a ml. 1,00.

A seguito di comprovata necessità potrà essere ammesso l'adeguamento della viabilità di accesso ai fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico, nonché con le sistemazioni architettoniche e paesaggistiche preesistenti e non prevedano l'utilizzazione di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o materiali bituminosi.

99.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

Art. 100. – Aree della Saturazione Urbana.

100.01. Definizione

Sono porzioni di territorio all'interno dei sistemi insediativi ed individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone B ex D.M. 1444/68.

Si qualificano per il carattere prevalentemente residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria che rivestono un particolare interesse urbanistico in quanto adiacenti alle Aree della conservazione, completandone e definendone l'impianto pur senza possedere gli stessi valori architettonici e documentali.

100.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi del recupero e della valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti e delle loro pertinenze, con particolare riferimento alla riqualificazione delle relazioni funzionali e compositive tra il sistema dell'edificato e degli spazi aperti privati e/o pubblici e della connettività urbana.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo, ove consentito, variazioni dei luoghi, deve tendere alla qualificazione dell'esistente in continuità con gli adiacenti ambiti di pregio.

100.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

100.04. Norme generali

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.



Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

Ove consentita, la sostituzione edilizia, sarà soggetta al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Hmax = 9,50 ml.

RC = 0,40 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dc = 5,00 ml.

Dla = 3,00 ml.

In tutti gli interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari dovranno essere reperite le opportune dotazioni di superfici a parcheggio pertinenziale.

100.05. Finiture di facciata e coloriture

Non è, in alcun modo, ammesso l'uso di rivestimenti ceramici con finitura lucida.

Gli elementi di decoro e di arredo dei fabbricati quali cornici marcapiano, gronde, rilievi, parapetti dovranno essere conservati.

100.06. Infissi

È consentita, in linea generale e salvo differente disposizione di cui alla Sezione I, la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di requisiti aeroilluminanti, purché la tipologia, la dimensione ed il posizionamento proposti si inseriscano in modo armonico con le qualità formali e compositive del fabbricato.

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli esistenti; è ammesso unicamente l'uso di infissi con finitura superficiale di colore verde, bianca o marrone e vetri trasparenti.

Gli infissi di esercizi commerciali posti al piano terreno dovranno armonizzarsi con le caratteristiche architettoniche della facciata; è consentito, per dimostrate ragioni di funzionalità e di sicurezza, la messa in opera di serrande avvolgibili del tipo a maglia, verniciate con gli stessi colori delle vetrine.

Restano vietate le serrande a fascioni continui di lamiera.

100.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

È consentita la realizzazione di scale esterne.

Si prescrive che i torrini esalatori e le canne di aerazione siano realizzati limitando al minimo l'impatto visivo e, ove possibile, inseriti nei pezzi speciali del manto di copertura.

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti nelle proprie caratteristiche costruttive e dimensionali.

100.08. Manti di copertura

È ammesso unicamente l'impiego di manti di copertura in laterizio; è ammesso l'uso di materiali differneti dal laterizio unicamente nei casi di rifacimento/completamento di manti di copertura connessi ad interventi di riqualificazione energetica e di cui al comma successivo, nonché nei casi di rifacimento/sostituzione di manti di copertura di fabbricati dotati, alla data di adozione del presente RU, di manti di copertura in materiali leggeri.

È sempre ammessa, anche in deroga a quanto disposto ai commi precedenti, l'integrazione di impianti fotovoltaici e di impianti di solare termico, alle strutture di copertura.

Nel rifacimento delle coperture, ove non diversamente previsto, dovranno essere rispettate le quote di imposta, provvedere al recupero dei materiali non ammalorati.

100.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 95.

100.10. Interventi sulle aree aperte

100.10.01. Recinzioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 99.10.01.

100.10.02. Autorimesse e posti auto

È consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interraste di nuova costruzione od in ampliamento a quelle esistenti nel limite minimo di mq. 1,00 ogni mc. 10,00 di volumetria esistente a condizione che non venga modificata l'altimetria originaria del terreno e che la copertura preveda il riporto di terreno vegetale e piantumazioni analoghe a quelle circostanti.

È consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, anche dotati di copertura nei limiti definiti al punto successivo, e comunque a condizione che la struttura sia armoniosamente inserita nel contesto del lotto di pertinenza e non sia previsto l'uso di pavimentazioni con materiali impermeabili.

100.10.03. Arredi e fabbricati

Per quanto attiene alla qualificazione delle aree aperte pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse minime strutture funzionali alla vita all'aperto quali arredi da giardino, fontane, forni, nel rispetto delle norme circa la permeabilità dei suoli

È altresì ammessa la realizzazione di gazebo o pergolati, senza uso di opere di fondazione, fino ad una superficie massima coperta di mq. 16,00, nonché l'esecuzione di piccoli manufatti edilizi in legno o muratura finiti con materiali tradizionali, per il ricovero degli attrezzi per l'attività di orticoltura e giardinaggio, nella dimensione massima di mq. 5,00 per un'altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60 o di altri arredi da giardino.

Qualora un'unità immobiliare abbia resede di pertinenza in parte ricadente in Area normativa assimilabile alle Zone omogenee A e/o B, ed in parte in Area Verde Privato, la possibilità di realizzare i manufatti di cui al comma precedente non è cumulabile tra le due distinte aree.

100.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Qualsiasi sistemazione delle aree aperte dovrà inderogabilmente garantire il mantenimento di area naturale permeabile del lotto non inferiore al 25%.

Si consente la realizzazione di piscine e campi da tennis o similari a solo uso privato, nei limiti di cui all'art. 7.14 delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

Nella costruzione di scannafossi non sarà consentito alterare i rapporti altimetrici tra edificio e terreno di pertinenza; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante pavimentazione in pietra tradizionale locale e/o pavimentazione in cotto o similari, con dimensione interna massima dello stesso scannafosso pari a ml. 1,00.

A seguito di comprovata necessità potrà essere ammesso l'adeguamento della viabilità di accesso ai fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico, nonché con le sistemazioni architettoniche e paesaggistiche preesistenti.



100.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

Art. 101. – Aree della Trasformabilità Urbana.

101.01. Definizione

Sono porzioni di territorio all'interno dei centri abitati ed individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone B ex D.M. 1444/68.

Si qualificano per il carattere prevalentemente residenziale, parzialmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria che rivestono una funzione di completamento e parziale determinazione dei tessuti e degli assetti urbani.

101.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi del completamento del patrimonio edilizio e della valorizzazione delle pertinenze, con particolare riferimento ad una saturazione modulata e sostenibile dell'ambito urbano, alla definizione del perimetro e del margine urbano, nonché alla qualificazione delle relazioni funzionali e compositive tra il sistema dell'edificato e degli spazi aperti privati e/o pubblici e della connettività urbana.

101.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

101.04. Disposizioni generali

101.04.01. Edificato esistente

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

La sostituzione edilizia, sarà soggetta al rispetto dei parametri urbanistici fissati per le nuove edificazioni di cui al punto successivo [fatta eccezione degli indici fondiari](#).

101.04.02. Nuove edificazioni

Nelle sole aree libere o residuali è ammessa la nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If = 1,50 mc./mq. per gli interventi di nuova edificazione

If = 2,00 mc./mq. per gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti senza incremento del numero di unità immobiliari

Hmax = 9,50 ml. nelle U.T.O.E. n. 6, 8, 10, 12;

7,50 ml. nelle U.T.O.E. n. 4, 7, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

RC = 0,35 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dc = 5,00 ml.

Dla = 3,00 ml.

Gli interventi di nuova edificazione, anche in aderenza a fabbricati esistenti, sono ammessi a condizione che ai lotti edificabili sia garantito un accesso carrabile di larghezza non inferiore a mt. 5,00 e che tale dimensione minima sia garantita anche all'immissione sulla viabilità pubblica esistente.

La presente norma non si applica alle pertinenze come definita all'Art. 7.14 delle presenti NTA e in caso di ampliamenti che non creano una nuova unità immobiliare

101.05. Finiture di facciata e coloriture

Si rimanda a quanto disposto al punto 100.05. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione Urbana.

101.06. Infissi

Si rimanda a quanto disposto al punto 100.06. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione Urbana.

101.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

Relativamente agli interventi sugli edifici esistenti si rimanda a quanto disposto al punto 100.07. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione Urbana.

101.08. Manti di copertura

Nessuna prescrizione.

101.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto, Intervento edilizio diretto convenzionato o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 96.

101.10. Interventi sulle aree aperte

101.10.01. Recinzioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 99.10.01.

101.10.02. Autorimesse e posti auto

Si rimanda a quanto disposto al punto 100.10.02., relativo alle Aree della Saturazione.

101.10.03. Arredi e fabbricati

Si rimanda a quanto disposto al punto 100.10.03, relativo alle Aree della Saturazione.

Limitatamente agli edifici realizzati a seguito dell'adozione del presente Regolamento non è ammessa la realizzazione di posti auto coperti realizzati con tettoie o arredi da giardino; per tali edifici sono previste progettazione e realizzazione contestuali al fabbricato principale, con soluzioni compositive, strutturali e tipologiche unitariamente concepite.

101.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Qualsiasi sistemazione delle aree aperte dovrà inderogabilmente garantire il mantenimento di area naturale permeabile del lotto non inferiore al 30%.

È consentito l'uso di pavimentazioni in pietra naturale, laterizio o masselli in calcestruzzo prefabbricato autobloccanti.

Si consente la realizzazione di piscine e campi da tennis o simili a solo uso privato, nei limiti di cui all'art. 7.14 delle presenti norme ed nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

Nella costruzione di scannafossi non sarà consentito alterare i rapporti altimetrici tra edificio e terreno di pertinenza; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante pavimentazione in pietra tradizionale locale e/o pavimentazione in cotto o simili, con dimensione interna massima dello stesso scannafosso pari a ml. 1,00.



Per quanto attiene l'edificato esistente, a seguito di comprovata necessità potrà essere ammesso l'adeguamento della viabilità di accesso ai fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico, nonché con le sistemazioni architettoniche e paesaggistiche preesistenti e non prevedano l'utilizzazione di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o materiali bituminosi.

101.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

Art. 102. – Aree della Configurazione Urbana.

102.01. Definizione

Sono porzioni di territorio non urbanizzate destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone C ex D.M. 1444/68.

Il Regolamento Urbanistico suddivide le Aree della Configurazione in relazione alla potenzialità edificatoria e a prescrizioni particolari secondo quanto definito dai punti successivi.

102.01.01. Aree della Configurazione Urbana Avanzata

Sono porzioni di territorio destinate a nuovi insediamenti dalla normativa previgente, la cui attuazione tecnico amministrativa risulta essere in fase avanzata.

Tali aree sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

102.01.02. Aree della Configurazione Urbana di Previsione

Sono porzioni di territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Tali aree sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico e con specifico rimando alle schede normative di attuazione delle trasformazioni assentite.

102.02. Finalità

La previsione di tali aree e delle infrastrutture in esse programmate, è finalizzata alla definizione dei nuovi limiti urbani ed alla nuova configurazione dei rapporti tra ambito urbano e quello periurbano e produttivo.

Tutti gli interventi previsti, pur ricorrendo a linguaggi e materiali contemporanei devono garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche, eventualmente presenti all'interno del comparto e comunque di quelle in adiacenza ad esso.

102.03. Norme generali

Gli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico individuano con apposita campitura i perimetri delle aree da sottoporre a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato e ne rimandano la disciplina ad apposite Schede.

Dette Schede hanno carattere prescrittivo e precisano, nel dettaglio, le modalità attuative e gli interventi edificatori ammessi nonché le opere di urbanizzazione previste, nell'ottica del principio perequativo che sta alla base dell'attuazione del presente Regolamento.

Tali Schede si compongono degli schemi grafici distributivi, della consistenza delle superfici fondiari, delle aree da assegnarsi alla viabilità, delle dotazioni minime di standard e delle aree a destinazione pubblica soggette ad essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Qualora il limite di comparto individuato in CTR non coincida esattamente con quello indicato in cartografia catastale, ai fini dell'individuazione del limite dell'area della configurazione all'interno delle

proprietà interessate dovrà essere preso come riferimento quest'ultimo, quando rappresentato nella scheda

Ai proponenti è data facoltà di presentare ipotesi di organizzazione urbana e di distribuzione differenti, purché queste risultino unitariamente concepite, e comunque in coerenza con gli obiettivi e gli assetti previsti ed a condizione che non vengano alterati indici e standard prescritti.

Ai sensi del Titolo II delle presenti NN.TT.A., tale proposta, corredata di Relazione Tecnica Illustrativa e Rapporto di Valutazione Integrata che motivino le ragioni delle modifiche suggerite, sarà sottoposta al parere della Commissione Urbanistica Comunale.

In caso di accoglimento delle proposte avanzate, tale variata organizzazione distributiva e funzionale costituirà, comunque, variante al Regolamento Urbanistico.

Qualora i Piani Attuativi prevedano soluzioni progettuali e tecnologiche nonché l'adozione di materiali tesi al contenimento dei consumi energetici che eccedano le dotazioni previste per normativa sovraordinata, tali da consentire la certificazione che gli immobili risultino avere fabbisogno energetico non superiore a 50kwh/mq per anno, il presente Regolamento consente ai proponenti di poter usufruire di un incremento di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria ammessa dalle rispettive schede, il tutto nelle quantità e nelle modalità consentite dal Regolamento Edilizio o da altro apposito atto regolamentare comunale.

Ad iter tecnico amministrativo ultimato ed a collaudo approvato, sia le aree della Configurazione Avanzata che quelle della Configurazione di Previsione, saranno soggette alle prescrizioni di cui all'art. 100 delle presenti NN.TT.A., relativo alle aree della Saturazione Urbana, fatta eccezione per le aree su cui insistono tracciati viari e ciclopedonali, aree per attrezzature di interesse generale, aree per impianti tecnologici, nonché quelle destinate a parcheggio e/o a verde pubblico che si restano e si intendono assoggettate alla specifica disciplina ad esse relative ed a cui si rimanda interamente.

Qualora il piano attuativo non abbia trovato completa attuazione entro il termine stabilito per la sua esecuzione, rimangono consentiti a tempo indeterminato gli interventi di costruzione di nuovi edifici e/o di modifica di quelli esistenti, a condizione che vengano realizzati in conformità ai parametri, agli allineamenti ed alle prescrizioni stabilite nel piano approvato. Ai fini della corresponsione dei contributi relativi alle iniziative edilizie vengono meno, in tale caso, i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale in analogia a quanto disposto per le aree normative della trasformabilità.

In tali aree è disposto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 42bis delle presenti norme.

Art. 102bis. – Aree non operative per limitazioni di carattere idraulico.

102bis.01. Definizione

Sono porzioni di territorio individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico ed in esso introdotte a seguito del recepimento degli studi idraulici e idrologici a supporto della sua redazione.

102bis.02. Finalità

La individuazione di tali aree risponde precauzionalmente alla primaria esigenza di salvaguardia della salute e della sicurezza pubbliche e della tutela dell'integrità fisica del territorio.

102bis.03. Norme generali

In tali aree sono consentiti unicamente gli usi del suolo in essere alla data di approvazione del presente Regolamento e lo svolgimento di attività e funzioni legittimamente autorizzate alla data di adozione di R.U..



Sezione III – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE — IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 103. – Aree della Conservazione di tipo Produttivo.

103.01. Definizione

Sono porzioni di territorio all'interno dei sistemi insediativo-produttivi o fuori da essi, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone A ex D.M. 1444/68.

Sono caratterizzate da particolare pregio ambientale od urbanistico e da rilevanti qualità storiche e testimoniali.

103.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione dell'aspetto architettonico, con particolare riferimento ai profili formali e tipologici dei fabbricati, nonché agli elementi quali facciate, materiali di finitura, pavimentazioni.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo variazioni dei luoghi, ove consentito, con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente mantenendo il carattere del luogo.

103.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio storico si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

103.04. Norme generali

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

Nei casi di interventi che comportino la creazione di nuove unità immobiliari vale il disposto relativo alla dotazione di superfici a parcheggio pertinenziale, di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A.

La sostituzione edilizia, sarà soggetta, oltre che alle dotazioni minime di aree a parcheggio privato di cui al Titolo VI, al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

H_{max} = 12,00 ml.

RC = 0,50 mq./mq.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 15,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 7,50 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

D_c = 7,50 ml.

D_{la} = 5,00 ml.



103.05. Finiture di facciata e coloriture

Negli interventi che interessino i prospetti dei fabbricati con finitura ad intonaco è prescritto unicamente il mantenimento di tale finitura, con il recupero delle parti di intonaco ancora solide, ove possibile, desumendone spessori, trattamenti e tinteggiatura.

Non è, in alcun modo ammesso l'uso di rivestimenti ceramici.

Gli elementi di decoro e di arredo dei fabbricati quali cornici marcapiano, gronde, rilievi, parapetti dovranno essere conservati e, ove documentabile e possibile, riportati allo stato originario.

103.06. Infissi

È consentita, in linea generale e salvo differente disposizione di cui alla Sezione I, la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di requisiti aeroilluminanti, purché la tipologia, la dimensione ed il posizionamento proposti si inseriscano in modo armonico con le qualità formali e compositive del fabbricato, con particolare riferimento all'allineamento verticale tipico delle strutture murarie tradizionali.

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli esistenti.

Al fine di consentire l'effettiva possibilità di recupero funzionale degli edifici inseriti nelle Aree della Conservazione, compatibilmente con le destinazioni d'uso dei locali, si ammette deroga ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975, in riferimento ai rapporti aeroilluminanti ed all'altezza dei locali degli ambienti purché tali interventi non risultino peggiorativi della situazione esistente.

103.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

Non è consentita la realizzazione di scale esterne se non quelle necessarie per ottemperare ad obblighi derivanti da normative sovraordinate in materia di igiene e sicurezza.

Eventuali aggetti di gronda dovranno essere mantenuti nelle proprie caratteristiche costruttive e dimensionali.

103.08. Manti di copertura

Sono ammessi unicamente manti di copertura in laterizio.

Nel rifacimento delle coperture, dovranno essere rispettate le quote di imposta e provvedere al recupero dei materiali non ammalorati.

103.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 96.

103.10. Interventi sulle aree aperte

103.10.01. Recinzioni

È ammessa unicamente la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili con essenze arboree locali, con muretti in pietra faccia a vista o con finitura ad intonaco tinteggiato fino all'altezza massima di ml. 0,80 anche dotati di ringhiera sovrastante, il tutto fino ad un'altezza massima di ml. 1,80.

103.10.02. Autorimesse e posti auto

Non sono ammesse autorimesse interrato.

103.10.03. Arredi e fabbricati

È ammessa l'installazione di arredi da giardino e tettoie, il tutto nel limite del rapporto di copertura del 10% della superficie libera del lotto.

103.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, i percorsi, le sistemazioni al suolo e le pavimentazioni di valore storico, le opere e gli elementi decorativi nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini.



Nella costruzione di scannafossi non sarà consentito alterare i rapporti altimetrici tra edificio e terreno di pertinenza; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante pavimentazione in pietra tradizionale locale e/o pavimentazione in cotto o similari, con dimensione interna massima dello stesso scannafosso pari a ml. 1,00.

A seguito di comprovata necessità potrà essere ammesso l'adeguamento della viabilità di accesso ai fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico, nonché con le sistemazioni architettoniche e paesaggistiche preesistenti e non prevedano l'utilizzazione di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o materiali bituminosi.

103.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone adulte e tipiche sistemazioni tradizionali.

Art. 104. – Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

104.01. Definizione

Sono porzioni di territorio individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone B ex D.M. 1444/68.

Si qualificano per il carattere prevalentemente produttivo, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria.

104.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi del recupero e della valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti e delle loro pertinenze, con particolare riferimento alla riqualificazione delle relazioni funzionali e compositive tra il sistema dell'edificato e degli spazi aperti privati e/o pubblici e della connettività urbana.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo variazioni dei luoghi, ove consentito, deve tendere alla qualificazione dell'esistente.

104.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

104.04. Norme generali

Non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione che comportino aumento di SUL o di Volume.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

La sostituzione edilizia, sarà soggetta al rispetto dei seguenti parametri urbanistici, nonché alle prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali di cui al Titolo Vi delle presenti norme:

H_{max} = 10,00 ml.

RC = 0,40 mq./mq.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 15,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 7,50 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dc = 7,50 ml.

Dla = 5,00 ml.

104.05. Finiture di facciata e coloriture

Non è, in alcun modo ammesso l'uso di rivestimenti ceramici.

Gli elementi di decoro e di arredo dei fabbricati quali cornici marcapiano, gronde, rilievi, parapetti dovranno essere conservati.

104.06. Infissi

È consentita, in linea generale e salvo differente disposizione di cui alla Sezione I, la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di requisiti aeroilluminanti, purché la tipologia, la dimensione ed il posizionamento proposti si inseriscano in modo armonico con le qualità formali e compositive del fabbricato.

104.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

Fatte salve tutte le prescrizioni relative alle distanze da strade, confini di proprietà, di zona e tra fabbricati, è consentita la realizzazione di scale esterne e di terrazzi e balconi a sbalzo.

104.08. Manti di copertura

Nel rifacimento delle coperture, ove non diversamente disposto dalle presenti NN.TT.A. e dagli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, dovranno essere rispettate le quote di imposta, provvedere al recupero dei materiali non ammalorati ed utilizzare manti in laterizio, o con lastre metalliche in rame o similari.

È sempre ammessa, anche in deroga a quanto disposto ai commi precedenti, l'integrazione di impianti fotovoltaici e di impianti di solare termico, alle strutture di copertura.

104.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 96.

104.10. Interventi sulle aree aperte

104.10.01. Recinzioni

E' vietato l'uso di recinzioni con supporti metallici e/o lignei e rete a maglia sciolta. Gli interventi di completamento e/o integrazione di recinzioni esistenti, sono ammessi con recinzioni aventi caratteristiche costruttive, estetiche e dimensionali uguali a quelle preesistenti. Sono ammesse le recinzioni di nuova realizzazione nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

104.10.02. Autorimesse e posti auto

È consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso anche dotati di copertura, con altezza massima pari a ml. 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto.

104.10.03. Arredi e fabbricati

È consentita l'installazione di arredi, tettoie e strutture anche funzionali al ciclo produttivo, semplicemente ancorate al terreno, fino ad un massimo di superficie coperta pari al 15% della superficie libera residua del resede di pertinenza.

104.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Qualsiasi sistemazione delle aree aperte dovrà inderogabilmente garantire il mantenimento di area permeabile del lotto non inferiore al 30%.

È consentito l'uso di pavimentazioni in pietra naturale, laterizio e/o masselli in calcestruzzo prefabbricato autobloccanti, nonché l'uso di pavimentazioni in bitume per le aree di accesso, deposito, sosta e parcheggio nei limiti delle permeabilità dei suoli di cui al comma precedente.



Nella costruzione di scannafossi non sarà consentito alterare i rapporti di altezza tra edificio e terreno di pertinenza; gli scannafossi avere dimensione interna massima non superiore a ml. 1,00.

104.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio.

A partire dagli interventi di sostituzione edilizia, ogni lotto dovrà avere una dotazione minima del 15% di spazi sistemati a verde di cui almeno la metà piantumati con essenze autoctone, nella misura minima di un'essenza arborea adulta ogni mq. 50,00 di superficie libera non edificata e preferibilmente disposti lungo i confini del lotto, al fine di costituire opportuna schermatura dei manufatti e delle attività.

Art. 105. – Aree Normative assimilabili alle zone “D” ex D.M. 1444/68.

Corrispondono alle aree destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e commerciale, assimilabili alle Zone Omogenee “D” ex Decreto Interministeriale 02 aprile 1968, n. 1444, e disciplinate nel dettaglio, in funzione delle finalità previste per le singole zone, dagli articoli di seguito riportati.

Art. 106. – Aree della Trasformabilità di tipo Produttivo.

106.01. Definizione

Sono porzioni di territorio individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone D ex D.M. 1444/68.

Si qualificano per il carattere prevalentemente produttivo, parzialmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria che rivestono una funzione di completamento e parziale configurazione dei tessuti e degli assetti degli ambiti produttivi.

106.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi del completamento del patrimonio edilizio e della valorizzazione delle pertinenze, con particolare riferimento ad una saturazione modulata e sostenibile dell'ambito urbano, alla definizione del perimetro e del margine urbano, nonché alla qualificazione delle relazioni funzionali e compositive tra il sistema dell'edificato e degli spazi aperti privati e/o pubblici e della connettività urbana.

106.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

106.04. Disposizioni generali

106.04.01. Edificato esistente

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

La sostituzione edilizia, sarà soggetta al rispetto dei parametri urbanistici fissati per le nuove edificazioni di cui al punto successivo, nonché alle prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A..

106.04.02. Nuove edificazioni

Nelle sole aree libere o residuali sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti parametri:

Hmax = 12,00 ml.

RC = 0,50 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df = 15,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 7,50 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dc = 7,50 ml.

Dla = 5,00 ml.

Dcorsi d'acqua = 10,00 ml.

RP = 0,35 mq./mq.

La prescrizione relativa all'altezza massima consentita può essere derogata qualora i cicli produttivi delle attività allocate in tali aree richiedano la realizzazione di manufatti di altezze superiori.

Negli interventi di nuova edificazione, entro i limiti di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di unità abitative, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nei limiti fissati dalla Disciplina delle Funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A..

106.05. Finiture di facciata e coloriture

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.05. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.06. Infissi

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.06. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

Relativamente agli interventi sugli edifici esistenti si rimanda a quanto disposto al punto 104.07. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

Nelle sole nuove edificazioni è ammessa la realizzazione di scale esterne, nel rispetto delle distanze e degli indici di cui al precedente punto 104.04.02.

106.08. Manti di copertura

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.08. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 96.

106.10. Interventi sulle aree aperte

106.10.01. Recinzioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.01. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.10.02. Autorimesse e posti auto

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.02. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.10.03. Arredi e fabbricati

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.03. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.04. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni



Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.05. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

Art. 107. – Aree della Configurazione di tipo produttivo.

107.01. Definizione

Sono porzioni di territorio non urbanizzate destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere produttivo, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone D ex D.M. 1444/68.

Il Regolamento Urbanistico suddivide le Aree della Configurazione in relazione alla potenzialità edificatoria e a prescrizioni particolari secondo quanto definito dai punti successivi.

107.01.01. Aree della Configurazione di tipo produttivo di Previsione

Sono porzioni di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi.

Tali aree sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico e con specifico rimando alle schede di attuazione delle trasformazioni in esse assentite.

107.02. Finalità

La previsione di tali aree e delle infrastrutture in esse programmate, è finalizzata alla definizione dei nuovi limiti urbani ed alla nuova configurazione dei rapporti tra ambito urbano e quello periurbano e produttivo.

Tutti gli interventi previsti, pur ricorrendo a linguaggi e materiali contemporanei devono garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche, eventualmente presenti all'interno del comparto e comunque di quelle in adiacenza ad esso.

107.03. Norme generali

Gli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico individuano con apposita campitura i perimetri delle aree da sottoporre a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato e ne rimandano la disciplina ad apposite Schede.

Dette Schede, fatto salvo quanto disposto agli artt. 15, 16 e 17 delle presenti NN.TT.A., hanno carattere prescrittivo e precisano nel dettaglio le modalità attuative e gli interventi edificatori ammessi nonché le opere di urbanizzazione previste, nell'ottica del principio perequativo che sta alla base dell'attuazione del presente Regolamento.

Tali Schede si compongono degli schemi grafici distributivi, della consistenza delle superfici fondiari, delle aree da assegnarsi alla viabilità, delle dotazioni minime di standard e delle aree a destinazione pubblica soggette ad essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Ai proponenti è data facoltà di presentare ipotesi di organizzazione urbana e di distribuzione differenti, purché queste risultino unitariamente concepite, non peggiorative in relazione agli obiettivi ed agli assetti previsti e che non vengano alterati gli indici e gli standard prescritti.

Ai sensi del Titolo II delle presenti NN.TT.A., tale proposta, corredata di Relazione Tecnica Illustrativa e Rapporto di Valutazione Integrata che motivino le ragioni delle modifiche suggerite, sarà sottoposta al parere della Commissione Urbanistica Comunale.

In caso di accoglimento delle proposte avanzate, tale variata organizzazione distributiva e funzionale costituirà, comunque, variante al Regolamento Urbanistico.

Qualora i Piani Attuativi prevedano soluzioni progettuali e tecnologiche nonché l'adozione di materiali tesi al contenimento dei consumi energetici che eccedano le dotazioni previste per normativa sovraordinata, tali da consentire la certificazione che gli immobili risultino avere fabbisogno energetico non superiore a 50kwh/mq per anno, il presente Regolamento consente ai proponenti di poter usufruire di un incremento di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria ammessa dalle rispettive schede, il tutto nelle

quantità e nelle modalità consentite dal Regolamento Edilizio o da altro apposito atto regolamentare comunale.

Ad iter tecnico amministrativo ultimato ed a collaudo approvato, le aree della Configurazione di Previsione, saranno soggette alle prescrizioni di cui all'art. 104 delle presenti NN.TT.A., relativo alle aree della Saturazione Produttiva, fatta eccezione per le aree su cui insistono tracciati viari e ciclopeditoni, aree per attrezzature di interesse generale, aree per impianti tecnologici, nonché quelle destinate a parcheggio e/o a verde pubblico che si restano e si intendono assoggettate alla specifica disciplina ad esse relative ed a cui si rimanda interamente.

Qualora il piano attuativo non abbia trovato completa attuazione entro il termine stabilito per la sua esecuzione, rimangono consentiti a tempo indeterminato gli interventi di costruzione di nuovi edifici e/o di modifica di quelli esistenti, a condizione che vengano realizzati in conformità ai parametri, agli allineamenti ed alle prescrizioni stabilite nel piano approvato. Restano comunque ammissibili gli interventi di cui all'art. **104.10.03**.

Ai fini della corresponsione dei contributi relativi alle iniziative edilizie vengono meno, in tale caso, i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale in analogia a quanto disposto per le aree normative della trasformabilità.

In tali aree è disposto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 42bis delle presenti norme.



Capo II – SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Sezione I – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE — AREE PER INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 108. – Aree a Verde .

Corrispondono ad aree aventi prevalente carattere di equilibrio ecologico ed ambientale, indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività antropiche, assimilabili alle Zone Omogenee “F” ex Decreto Interministeriale 02 aprile 1968, n. 1444, e disciplinate nel dettaglio, in funzione delle finalità previste per le singole zone, dagli articoli di seguito riportati.

Gli interventi in tali aree, distinte e classificate nei seguenti articoli 109, 110, 111 e 112, dovranno essere inderogabilmente realizzati, per quanto di competenza, nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale del Verde cui si rimanda integralmente al fine della progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere ammesse.

Art. 109. – Verde Pubblico Attrezzato.

Sono aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, alla socializzazione ed al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero (comprese attività sportive non organizzate nonché la permanenza ed il gioco degli animali domestici, cui devono essere riservate specifiche aree appositamente delimitate).

Tali aree sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

In tali aree hanno preminenza gli interventi di sistemazione e manutenzione del verde alberato ed a prato, delle pavimentazioni per i percorsi ed i sentieri pedonali, delle piste ciclabili e delle aree di sosta.

È prescritto il mantenimento ed il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e la realizzazione di nuove piantumazioni con essenze arboree autoctone.

Fatto salvo quanto prescritto al comma 2 del precedente articolo 108 norme, tutti gli interventi, siano essi di manutenzione o di nuova piantumazione, e quelli a carattere più specificatamente edilizio di cui ai commi seguenti, dovranno prevedere sistemazioni arboree e naturali tradizionali, concepite con la cura della architettura paesaggistica, e prevedere un'impermeabilizzazione delle aree nella misura massima del 25% della superficie totale.

In tali aree è obbligatoriamente prescritto l'arredo urbano utile ad una corretta e qualificata fruizione delle stesse, che, a titolo esemplificativo possa risultare comprensivo di attrezzature per il gioco dei bambini e di costruzioni accessorie e funzionali alle attività ludiche, in legno, semplicemente ancorate al terreno, nonché di fontane ed arredi urbani.

Le aree di sosta, i percorsi e le piazzette pedonali, nonché le piste ciclabili dovranno essere dotate di impianto di illuminazione, di irrigazione ed arredi per la sosta dei cittadini.

in legno o aventi finitura esterna in legno, in muratura o elementi prefabbricati monoblocco, avente superficie massima di mq. 40,00 di S.U.L. e con altezza massima pari a ml. 4,00, da destinarsi a pubblici esercizi o altra



attività compatibile con la gestione ed il funzionamento delle attività ludico-sportive ospitate in tali aree, ivi comprese strutture per servizi ed attrezzature di interesse generale.

E' vietato collocare container o baracche in lamiera.

Tali interventi potranno essere realizzati attraverso progetti esecutivi di opere pubbliche, di iniziativa pubblica o attraverso iniziativa privata mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di gestione dell'attività economica, le modalità di partecipazione alla gestione dell'area verde e delle attrezzature installate, garantisca la permanenza dell'interesse pubblico, l'eventuale cessione dell'area alla pubblica amministrazione nonché l'efficacia del servizio svolto, il tutto nel rispetto, comunque della apposita disciplina di cui all'Allegato C del richiamato Regolamento del Verde.

I suddetti interventi dovranno essere realizzati con i materiali, le prescrizioni e la cura previste per gli interventi ammessi nelle Zone della Conservazione Urbana.

In tali aree è altresì ammessa l'installazione di semplici strutture di copertura (tensostrutture e manufatti similari) a protezione di attrezzature ludico-sportive, nei limiti indicati da appositi progetti esecutivi di iniziativa pubblica e/o di progetti presentati da soggetti privati appositamente convenzionati con l'amministrazione comunale.

È vietata la realizzazione di volumi chiusi con la sola eccezione delle attrezzature e dei servizi di cui ai precedenti commi 8 e 11 e di quanto disposto al comma seguente.

Al fine di promuoverne la fruizione, le aree a verde pubblico attrezzato ricomprese nell'U.T.O.E. n. 10 – Stagno e nell'U.T.O.E. n. 8 – Vicarello possono essere dotate di attrezzature e manufatti funzionali alla pratica sportiva, anche agonistica, e ad attività ricreative da svolgere all'area aperta, ivi comprese manifestazioni e pubblici spettacoli di carattere temporaneo. Allo stesso scopo è pertanto consentita l'esecuzione e/o l'installazione di SUL complessiva non superiore a mq. mq. 1000,00 per la realizzazione di servizi igienici, locali per il ristoro, per l'amministrazione e la gestione delle aree, ivi compresi locali di deposito. È altresì ammessa la realizzazione di strutture temporanee e/o stabili, anche in materiali leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture e similari) per lo svolgimento delle attività ludico-sportive e di manifestazioni culturali, sportive, etc.. In tali zone omogenee è inoltre ammesso attrezzare, anche con arredi fissi, porzioni di area per la sosta ed il parcheggio a servizio delle attività ivi svolte ed ospitate.

Le strutture ed i manufatti, temporanei o stabili, consentiti dovranno essere realizzati ed installati senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio, con opere mitigatorie di schermatura arborea e comunque senza che ciò comporti il taglio di essenze arboree ad esclusione di quelle la cui rimozione sia determinata da necessità fitosanitarie ed in tali casi dovrà essere comunque reimpianto, nell'area interessata, un uguale numero di essenze secondo la qualità e la dimensione indicate in apposito parere espresso dai Servizi Ambientali comunali.

A conclusione delle attività e delle manifestazioni che ne hanno comportato l'installazione, tutte le opere accessorie e temporanee dovranno essere rimosse ed i luoghi dovranno essere riportati al loro stato originario senza che ciò comporti, in alcun modo, incremento delle superfici impermeabilizzate.

Le aree a Verde Pubblico Attrezzato, oltre che con interventi pubblici, possono essere realizzate anche con interventi di iniziativa privata a seguito di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

La realizzazione delle opere occorrenti e la successiva cessione alla Pubblica Amministrazione a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dalle Schede normative di cui agli allegati G e H e dalla relativa Convenzione.



Le aree a Verde Pubblico di Comparto sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 110. – Verde Pubblico della Connettività urbana.

Il Verde di Connettività urbana è costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo e produttivo, con l'essenziale funzione di arredo urbano, di conservazione o realizzazione di una rete di collegamento tra le aree verdi esistenti o di previsione e quella di concorrere all'equilibrio ecologico del sistema urbano.

Tali aree sono costituite dagli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, dai percorsi pedonali caratterizzati dalla presenza di verde e alberi, dal verde e dalle alberature adiacenti alle strade, dalle aiuole spartitraffico, dagli spazi verdi e dalle aree residuali presenti ai margini del centro abitato.

Al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente, in tali aree si consente, con interventi di iniziativa pubblica, la piantumazione di essenze arboree autoctone, l'installazione di arredi urbani fissi a servizio dei mezzi di trasporto pubblici quali panchine, tettoie e pensiline nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni di cui al Codice della Strada e delle indicazioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde, cui si rimanda integralmente in merito alle modalità di progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione di dette aree.

Negli ambiti disciplinati dal presente articolo è altresì consentito l'allestimento di piccole aree di sosta e recinzioni.

In tali aree, con interventi di iniziativa pubblica è ammessa la modifica della viabilità esistente carrabile e/o ciclopedonale, la realizzazione di rotatorie e svincoli, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la costruzione di parcheggi pubblici e gli accessi ad aree non altrimenti accessibili.

In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto, né risulta consentito il trasferimento di SUL o di volume relativo ad interventi di sostituzione edilizia o di sostituzione edilizia e addizione volumetrica *una tantum*.

Anche eventualmente in deroga alle disposizioni di cui alla Sezione I del Capo I del presente Titolo sugli edifici esistenti ricompresi in tali zone non è ammesso il cambio d'uso e relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Tale zona non concorre alla determinazione dello standard urbanistico relativo al verde pubblico.

Art. 111. – Verde Privato.

Sono aree rappresentate da orti urbani e giardini di proprietà privata, perlopiù di pertinenza di fabbricati esistenti, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Tali zone concorrono all'equilibrio ecologico-ambientale dei centri abitati, definendo ambiti di salvaguardia e fasce di verde, interne agli isolati o lungo i fronti stradali ed hanno la finalità di garantire un rapporto equilibrato tra sistema edificato e sistema delle aree libere, di implementare la "naturalità" degli ambiti urbani, di incrementare la stabilità e la permeabilità di terreni nonché di assicurare una più generale e diffusa qualificazione e valorizzazione architettonica, paesaggistica ed ambientale del tessuto urbano.

In tali zone sono ammesse le sole attività complementari alla residenza quali giardinaggio ed orticoltura.

In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione.



È ammessa la realizzazione di minime strutture funzionali alla vita all'aperto quali arredi da giardino, fontane, forni, nel rispetto delle norme circa la permeabilità dei suoli e dei rapporti di copertura di cui al comma seguente

È altresì ammessa la realizzazione di arredi da giardino, senza uso di opere di fondazione, con superficie massima coperta di mq. 16,00, nonché l'esecuzione di piccoli manufatti edilizi in legno o muratura finiti con materiali tradizionali, per il ricovero degli attrezzi per l'attività di orticoltura e giardinaggio, nella dimensione massima di mq. 5,00 per un'altezza massima pari a ml. 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto.

Qualora un'unità immobiliare abbia resede di pertinenza in parte ricadente in Area normativa assimilabile alle Zone omogenee A e/o B, ed in parte in Area Verde Privato, la possibilità di realizzazione dei manufatti di cui al comma precedente non cumulabile tra le due distinte aree.

È altresì ammessa la realizzazione di cisterne interrato per il recupero delle acque piovane per il mantenimento del verde privato e per usi residenziali di acqua non potabile, a condizione che non venga modificata l'altimetria originaria del terreno e che la copertura preveda il riporto di terreno vegetale e piantumazioni analoghe a quelle circostanti.

È ammessa la recinzione di giardini e resedi dei singoli immobili con le modalità e le tipologie relative all'area normativa in cui ricade l'immobile di cui sono pertinenza.

Nel caso in cui si realizzino recinzioni di aree libere che non siano pertinenza di fabbricati, sono ammesse recinzioni secondo le modalità indicate all'art. 99.10.01.

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), degli impianti arborei coerenti con il disegno originario, dei percorsi, delle sistemazioni al suolo e delle pavimentazioni di valore storico, delle opere e gli elementi decorativi nonché degli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini.

Si ammette l'adeguamento della viabilità di accesso ai fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico, nonché con le sistemazioni architettoniche e paesaggistiche preesistenti e non prevedano l'utilizzazione di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o materiali bituminosi

Nelle zone suddette le attività di manutenzione, nuovo impianto ed abbattimento delle essenze arboree sono subordinate alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde cui si rimanda integralmente.

Qualsiasi sistemazione delle aree aperte dovrà inderogabilmente garantire il mantenimento di area naturale permeabile del lotto non inferiore all'70%.

È consentito unicamente l'uso di pavimentazioni in pietra naturale, laterizio o masselli in calcestruzzo prefabbricato autobloccanti.

Si consente la realizzazione di piscine e campi da tennis o similari a solo uso privato, nei limiti di cui all'art. 7.14 delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

Anche eventualmente in deroga alle disposizioni di cui alla Sezione I del Capo I del presente Titolo sugli edifici esistenti ricompresi in tali zone non è ammesso il cambio d'uso. Relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico. Ove ammessi gli interventi di sostituzione edilizia da realizzarsi in tali aree sono soggetti al rispetto dei parametri di cui all'articolo 100.04.



Art. 112. – Verde Agricolo Urbano.

Sono aree interne al sistema insediativo, rappresentate da orti urbani e giardini di proprietà privata, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio esistente, eventualmente ricadente in tali ambiti si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

In tali aree è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio e la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali, nonché la pratica dell'attività agricola.

In tali aree è data facoltà di realizzare recinzioni dei singoli orti e lotti mediante reti a maglia sciolta e sostegni metallici o lignei, nonché staccionate in legno, fino ad un'altezza di ml. 1,20, opportunamente mascherate con essenze vegetali, siepi e/o alberature.

È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti in legno senza opere di fondazione, per il ricovero degli attrezzi per l'attività di orticoltura e giardinaggio, nella dimensione massima di mq. 5,00 per un'altezza massima pari a ml. 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto.

È altresì ammessa la realizzazione di arredi da giardino, senza uso di opere di fondazione, con superficie massima coperta di mq. 16,00.

In tali ambiti, limitatamente alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui ai commi precedenti, senza che questi concorrano in alcun modo alla determinazione di una volumetria edilizia.

È ammesso attrezzare tali aree per ricovero di animali da cortile.

In tali aree sono ammessi tutte le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia ad eccezione delle lettere e), f), h), i), l), m), n), t) ed u) del comma 1 dell'art. 7.11bis delle presenti norme.

In tali aree vigono altresì le disposizioni di cui all'art. 139.04 in ordine alla realizzazione di manufatti in legno funzionali alla conduzione agricola dei terreni.

In tali aree è fatto divieto di procedere alla realizzazione di qualsiasi tipo di pavimentazione.

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche, delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti) nonché degli impianti arborei esistenti.

Qualora tali aree costituissero fondi aziendali di imprenditori agricoli professionali, le eventuali modificazioni sono sottoposte alle norme relative alle Zone Rurali di cui al Titolo IV delle presenti NN.TT.A..

In tali aree, e analogamente in quelle disciplinate nel successivo articolo 139, è sempre possibile individuare ambiti destinati alla realizzazione di Orti Urbani Sociali.

In tali ambiti, di proprietà od in uso all'Amministrazione Comunale, riservati alle pratiche ortive, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo con funzione sociale, è consentita la realizzazione di un unico manufatto in legno per il ricovero degli attrezzi, la cui parametrizzazione sarà disciplinata in funzione della consistenza territoriale dell'intera area e conseguentemente del numero di assegnatari, da apposito Regolamento Comunale per l'assegnazione e gestione degli Orti Urbani Sociali.

Il regolamento di cui al comma precedente disciplinerà, inoltre, le modalità di assegnazione dei singoli lotti e stabilirà i parametri inerenti l'approvvigionamento idrico ed elettrico.

Il Regolamento preciserà, altresì, gli oneri ed i vincoli cui saranno assoggettati gli affidatari, in merito al mantenimento decoroso del lotto attribuito in uso, all'impegno a non realizzare alcun genere di manufatto né di recinzione oltre quelli assentiti, non cedere il diritto assegnato a terzi, nonché le modalità e la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione delle parti comuni, quali accessi, percorsi, pozzi, sistema di scolo, drenaggio e regimazione delle acque, manufatti etc..

Anche eventualmente in deroga alle disposizioni di cui alla Sezione I del Capo I del presente Titolo sugli edifici esistenti compresi in tali zone non è ammesso il cambio d'uso e relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico. Ove ammessi gli interventi di sostituzione edilizia da realizzarsi in tali aree sono soggetti al rispetto dei parametri di cui all'articolo 100.04.

In deroga a quanto disposto ai commi precedenti, ai soli titolari di attività produttive legittimamente in esercizio ed autorizzate in base alla relativa legislazione in materia, alla data di adozione del presente R.U., che insistano nelle aree disciplinate al presente articolo, è data facoltà di realizzare arredi, pertinenze come definite all'art. 7.14 e tettoie fino a coprire una superficie massima non superiore a mq. 600, che siano funzionali allo svolgimento delle attività stesse.

Tale facoltà è subordinata alla presentazione, contestualmente al deposito del titolo abilitativo, di atto d'obbligo che vincoli i proponenti alla rimozione dei manufatti oggetto dell'istanza, a seguito della cessazione dell'attività di cui sopra.

Art. 113. – Aree per Attrezzature Sportive e Ricreative.

Sono aree di proprietà sia pubblica che privata, destinate alla pratica di attività sportive a livello agonistico o meno, per il gioco ed il tempo libero e per attività ricreative, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Relativamente alle opere eseguibili sui fabbricati esistenti si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

In tali aree è ammessa la realizzazione, sia essa di iniziativa pubblica e/o privata, di fabbricati e attrezzature per la pratica sportiva aventi altezza massima pari a ml. 6,50 con esclusione delle strutture tecniche relative agli impianti sportivi (tribune etc.).

Gli altri parametri urbanistici (indice volumetrico fondiario e territoriale) sono quelli derivanti da esigenze funzionali entro i limiti di seguito elencati:

RC = 0,30 mq./mq.

Ds = 7,50 ml.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dcz = 5,00 ml.

Dcorsi d'acqua = 10,00 ml.

RP = 0,35 mq./mq.

La progettazione degli interventi in tali zone oltre all'osservanza delle disposizioni e dei parametri di cui sopra dovrà, comunque, fare salvo il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali, valutati con parere della Commissione Urbanistica Comunale.



I parcheggi a servizio di tali aree dovranno essere alberati o comunque schermati con essenze arboree di tipo autoctono nella misura minima di una pianta adulta ogni quattro posti auto, secondo le modalità indicate nel Regolamento Comunale del Verde.

È ammessa la recinzione delle aree di pertinenza delle singole strutture unicamente con essenze arboree locali, con staccionate in legno, o con muretti in pietra faccia a vista o con finitura ad intonaco tinteggiato fino all'altezza massima di ml. 0,80 anche con sovrastante ringhiera fino all'altezza complessiva non superiore a ml. 1,80.

Nelle aree così classificate è data facoltà di realizzare fabbricati in legno o aventi finitura esterna in legno, in muratura o elementi prefabbricati monoblocco, di altezza massima pari a ml. 4,00, da destinarsi ad attrezzature di interesse pubblico, e/o per lo svolgimento di attività temporanee di feste e fiere o altra attività compatibile con la gestione ed il funzionamento delle attività ludico-sportive ospitate in tali aree.

E' vietato collocare container o baracche in lamiera.

È altresì ammessa la realizzazione di strutture temporanee e/o stabili, anche in materiali leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture e similari) per lo svolgimento delle attività ludico-sportive e di manifestazioni culturali, sportive, etc.. In tali zone omogenee è inoltre ammesso attrezzare, anche con arredi fissi, porzioni di area per la sosta ed il parcheggio a servizio delle attività ivi svolte ed ospitate.

Le strutture ed i manufatti, temporanei o stabili, consentiti dovranno essere realizzati ed installati senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio, con opere mitigatorie di schermatura arborea e comunque senza che ciò comporti il taglio di essenze arboree ad esclusione di quelle la cui rimozione sia determinata da necessità fitosanitarie ed in tali casi dovrà essere comunque reimpianto, nell'area interessata, un uguale numero di essenze secondo la qualità e la dimensione indicate in apposito parere espresso dai Servizi Ambientali comunali.

A conclusione delle attività e delle manifestazioni che ne hanno comportato l'installazione, tutte le opere accessorie e temporanee dovranno essere rimosse ed i luoghi dovranno essere riportati al loro stato originario senza che ciò comporti, in alcun modo, incremento delle superfici impermeabilizzate.

Tali interventi potranno essere realizzati attraverso progetti esecutivi di opere pubbliche.

Art. 114. – Aree per Attrezzature Scolastiche.

Sono aree destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi ad esse complementari, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Tali aree comprendono gli Asili Nido, le Scuole dell'Infanzia, le Scuole Primarie e quelle Secondarie di primo grado e corrispondono alle aree di cui all'art. 3, lett. A) del D.M. 1444/68.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, disciplinati alla Sezione I del presente Titolo, sono attuati con intervento diretto di iniziativa pubblica o a mezzo di accordi di programma e programmi integrati di intervento.

Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere destinati ad altri usi di interesse pubblico, purché vengano verificati gli standard urbanistici relativi al nuovo uso.

Eventuali trasformazioni ed ampliamenti volumetrici sono attuati con intervento diretto di iniziativa pubblica o privata (mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di realizzazione e di gestione che salvaguardi l'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto, e che vincoli alla conservazione della destinazione d'uso, da registrare e trascrivere a cura

e spese dei richiedenti, per non meno di anni 10) saranno dimensionati in funzione delle esigenze progettuali, distributive e funzionali oltre che dei limiti di leggi sovraordinate e la loro attuazione è subordinata all'approvazione di apposita delibera del consiglio Comunale ed al rispetto dei seguenti parametri:

RC = 0,70 mq./mq.

Dla = 1,00 ml.

RP = 0,25 mq./mq.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno, in ogni caso essere oggetto di una progettazione che ne garantisca la conservazione ed il mantenimento dell'aspetto architettonico, con particolare riferimento ai profili formali e tipologici del fabbricato, nonché la continuità degli elementi che contribuiscono alla configurazione della scena urbana quali facciate, materiali di finitura, pavimentazioni, elementi di arredo urbano.

Gli interventi di nuova edificazione saranno subordinati, nelle sole aree ad essi destinati, al rispetto dei seguenti parametri:

RC = 0,40 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df ≥ 12,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dc = 5,00 ml.

Dla = 5,00 ml.

Dcorsi d'acqua = 10,00 ml.

RP = 0,35 mq./mq.

Art. 115. – Aree per Attrezzature di Interesse Generale.

Sono aree destinate alle funzioni di interesse pubblico generale, quali attività religiose e di culto, di carattere culturale, sociale, assistenziale, igienico-sanitario, civile ed amministrativo oltre che ai servizi complementari e funzionali a queste, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, disciplinati alla Sezione I del presente Titolo, sono attuati con intervento diretto di iniziativa pubblica, o a mezzo di accordi di programma e programmi integrati di intervento.

È fatta comunque salva la possibilità di interventi di iniziativa privata, mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di realizzazione e di gestione che salvaguardi l'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto, e che vincoli alla conservazione della destinazione d'uso, da registrare e trascrivere a cura e spese dei richiedenti, per non meno di anni 10.

Per gli edifici di interesse pubblico non più utilizzati o funzionali è consentito il cambio d'uso purché ne venga conservato il pubblico interesse ed a condizione che vengano verificati gli standard urbanistici relativi al nuovo uso.

Interventi e modificazioni saranno dimensionati in funzione delle esigenze progettuali, distributive e funzionali oltre che dei limiti di leggi sovraordinate e la loro attuazione è subordinata all'approvazione di apposita delibera del consiglio Comunale ed al rispetto dei seguenti parametri:

RC = 0,40 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

Dc = 7,50 ml.

Dla = 3,00 ml.

Dcorsi d'acqua = 10,00 ml.



RP = 0,35 mq./mq.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno, in ogni caso essere oggetto di una progettazione che garantisca la conservazione ed il mantenimento dell'aspetto architettonico, con particolare riferimento ai profili formali e tipologici del fabbricato, nonché la continuità degli elementi che contribuiscono alla configurazione della scena urbana quali facciate, materiali di finitura, pavimentazioni, elementi di arredo urbano.

I parcheggi a servizio di tali aree dovranno essere alberati o comunque schermati con essenze arboree adulte di tipo autoctono nella misura minima di una pianta ogni quattro posti auto, secondo le modalità indicate nel Regolamento Comunale del Verde.

Art. 116. – Aree per Attrezzature Turistico-Ricettive.

Sono aree attualmente adibite alle funzioni turistico-ricettive e quelle destinate dal presente R.U. a tali attività, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

116.00.A. Patrimonio edilizio esistente

Relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo, ed alle disposizioni di cui ai commi seguenti.

Negli interventi che interessino i prospetti dei fabbricati con finitura ad intonaco è prescritto unicamente l'uso di tale finitura, con il recupero delle parti di intonaco ancora solide, desumendone spessori, trattamenti e tinteggiatura.

Gli elementi di decoro e di arredo dei fabbricati quali cornici marcapiano, gronde, rilievi, parapetti dovranno essere conservati e, ove documentabile e possibile, riportati allo stato originario.

È consentita, in linea generale e salvo differente disposizione di cui alla Sezione I, la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di requisiti aeroilluminanti, purché la tipologia, la dimensione ed il posizionamento proposti si inseriscano in modo armonico con le qualità formali e compositive del fabbricato, con particolare riferimento all'allineamento verticale tipico delle strutture murarie tradizionali.

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli tradizionali; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi in legno, o in materiali sintetici a stampa di legno, sistemi di oscuramento tradizionali quali persiane, scuri interni od esterni con finitura superficiale di colore verde o marrone e vetri trasparenti.

Al fine di consentire l'effettiva possibilità di recupero funzionale degli edifici e compatibilmente con le destinazioni d'uso dei locali, si ammette deroga ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975, in riferimento ai rapporti aeroilluminanti ed all'altezza dei locali degli ambienti purché tali interventi non risultino peggiorativi della situazione esistente.

In tali aree sono consentiti ampliamenti di superficie e/o volume, limitatamente a quelli occorrenti per l'adeguamento normativo degli edifici esistenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi (vani tecnici, scale esterne, etc.).

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere concepiti e realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dei fabbricati esistenti, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

Non è consentita la realizzazione di scale esterne se non quelle necessarie per ottemperare ad obblighi derivanti da normative sovraordinate in materia di sicurezza.

Fatte salve le prescrizioni relative alle distanze da strade, confini di proprietà, di zona e tra fabbricati. l'esecuzione di terrazzi e balconi a sbalzo è consentita.

Si prescrive che i torrini esalatori e le canne di aerazione siano realizzati limitando al minimo l'impatto visivo.

Nel rifacimento delle coperture, dovranno essere rispettate le quote di imposta, provvedere al recupero dei materiali non ammalorati.

È sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata adeguatamente motivati e supportati da una circostanziata analisi storica, distributiva e compositiva degli immobili interessati e delle relative aree aperte, estesi a porzioni significative del tessuto urbano quali un isolato, un complesso od un gruppo di edifici contraddistinto da unitarietà storica o di impianto e comunque nel rispetto degli obbiettivi generali di ciascuna classe di zona omogenea.

In tale caso è consentito ai proponenti un aumento di volume *una tantum* fino ad un massimo del 5% della Superficie Utile Lorda di ogni singola unità immobiliare, fatti salvi gli allineamenti esistenti, da poter utilizzare per miglioramenti igienico sanitari e sopraelevazioni nel rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni di parcheggi privati e di quelle relative al rispetto delle distanze, fatto comunque salvo l'organico inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del fabbricato e la sua armonica integrazione nel tessuto urbano.

Qualora i Piani di Recupero prevedano soluzioni tecnologiche e l'uso di materiali finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed allo sfruttamento di risorse rinnovabili che eccedano le dotazioni previste per normativa sovraordinata, tali da consentire la certificazione che gli immobili risultino avere fabbisogno energetico non superiore a 50kwh/mq per anno, è data facoltà di incrementare l'addizione volumetrica fino ad un massimo del 10% della Superficie Utile Lorda di ogni singola unità immobiliare.

Per quanto attiene alla qualificazione delle aree aperte pertinentziali, oltre ai parcheggi di pertinenza, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammesse minime strutture funzionali alla vita all'aperto quali arredi da giardino, fontane, forni, nel rispetto delle norme circa la permeabilità dei suoli e dei rapporti di copertura di cui al comma seguente.

È altresì ammessa l'installazione di arredi da giardino e manufatti funzionali allo svolgimento dell'attività ricettiva, senza uso di opere di fondazione, il tutto nel limite del rapporto di copertura non superiore al 20% della superficie libera del lotto.

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, i percorsi, le sistemazioni al suolo e le pavimentazioni di valore storico, le opere e gli elementi decorativi nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini, il tutto, comunque, nel rispetto del richiamato Regolamento Comunale del Verde.

116.00.B. Nuove edificazioni.

La realizzazione di nuove strutture ricettive è ammessa unicamente all'interno delle aree della Configurazione, urbana e/o produttiva, in ambiti distinti disciplinati dalle schede normative di cui agli allegati F e G, che dettagliano la consistenza, i caratteri tipologico-formali ed i parametri dei singoli interventi.

Art. 117. – Aree per Impianti Tecnologici.

Sono aree destinate all'impiantistica tecnologica urbana per pubblici servizi (depuratori, centrali elettriche, telefoniche, etc.), individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone sono attuate con intervento diretto di iniziativa pubblica, o degli enti gestori dei



servizi, e la cui entità sarà determinata in funzione delle esigenze progettuali, distributive e funzionali oltre che dei limiti di leggi sovraordinate.

Art. 118. – Aree Cimiteriali.

Sono aree attualmente destinate alle funzioni di tumulazione ed inumazione dei defunti e quelle destinate dal presente R.U. a tali attività, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Gli interventi di nuova edificazione all'interno dei cimiteri comunali esistenti sono attuati con intervento diretto di iniziativa pubblica, con la sola eccezione degli interventi occorrenti per la realizzazione di cappelle private di sepoltura, per le quali si ammette la realizzazione autonoma da parte dei privati a seguito della presentazione di un'istanza edilizia, nei cimiteri e secondo le modalità indicati in apposito atto regolamentare.

Art. 119. – Viabilità Carrabile.

119.00.A. Viabilità Carrabile Esistente

Sono aree destinate alla viabilità veicolare individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico ed articolate secondo la seguente classificazione desunta dal Codice della Strada:

119.00.01. Autostrade – Tipo A:

Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato riservato alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine.

- Autostrada Livorno Cecina
- Autostrada Genova Livorno

119.00.02. Strada extraurbana principale – Tipo B:

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore.

- Superstrada Firenze Porto

119.00.03. Strada extraurbana secondaria – Tipo C:

Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia.

- Strada Statale n.67 bis Arnaccio
- Strada Statale n.555 delle Colline
- Strada Statale n.206 Emilia
- Strada Statale n. 1 Aurelia
- Strada Provinciale n. 1 "Delle Colline per Ponsacco Strada Provinciale n.2 "della Cerreta"
- Strada Provinciale n.3 "dei Poggi"
- Strada Provinciale n.4 " Delle Sorgenti e degli Archi"
- Strada Provinciale n.5 " Della Valle benedetta" " Della Fociarella"
- Strada Provinciale n.5 bis " Delle Colline per Orciano"
- Strada Provinciale n.6 "Parrana S.Martino" Strada Provinciale n.7 " Parrana S.Giusto"

119.00.04. Strada Urbana di Scorrimento – Tipo D:

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate.

- Svincoli di raccordo autostradale con viabilità statale e locale di Stagno

119.00.05. Strada Urbana di Quartiere – Tipo E:

Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi, per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

- Strade interne ai centri abitati di Stagno, Guasticce, Mortaiolo, Vicarello Collesalveti, Nugola, Castell'Anselmo, Parrana S. Martino, Parrana S. Giusto, Colognole, Le Case.

119.00.06. Strada Locale – Tipo F:

Strada Urbana od extraurbana opportunamente sistemata non facente parte delle precedenti categorie di strade.

- Le rimanenti strade comunali.

119.00.07. Strada di servizio

Strada affiancata ad una strada principale (A, B e D) avente le funzioni di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

In tali aree, con interventi di iniziativa pubblica è ammessa la modifica della viabilità esistente carrabile e/o ciclopeditonale, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di verde pubblico della connettività urbana, accessi ad aree non altrimenti accessibili nonché opere occorrenti per le reti tecnologiche.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo soluzioni con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente contribuendo alla qualificazione dei luoghi ed alla accessibilità, sicurezza e comodità dei percorsi.

Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone sono attuate con intervento diretto di iniziativa pubblica, o degli enti gestori dei servizi a rete insistenti su dette viabilità.

Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone con intervento diretto di iniziativa privata sono consentite unicamente per le strade private, ricadenti in tale area normativa.

119.00.B. Viabilità Carrabile di Progetto.

Si tratta di aree di previsione da realizzarsi mediante intervento diretto di iniziativa pubblica.

In tali aree, con interventi di iniziativa pubblica è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la realizzazione di aree di verde pubblico della connettività urbana, accessi ad aree non altrimenti accessibili nonché opere occorrenti per le reti tecnologiche.

Alcuni tratti di viabilità possono essere realizzati con interventi di iniziativa privata a seguito di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

L'esecuzione di tali strade e la successiva cessione alla Pubblica Amministrazione a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dalle singole Schede di Piano Attuativo, allegate alle presenti NN.TT.AA. e dalla relativa Convenzione.

Gli spazi destinati alla viabilità carrabile, previsti nella Scheda di Comparto e nella relativa Convenzione, dovranno comunque conservare la funzionalità dell'impianto e l'integrazione nel contesto urbano, anche qualora venga modificato lo schema planimetrico delle Schede stesse.



La progettazione dei tracciati dovrà attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo degli stessi e dovrà essere accompagnata dallo studio e dal ricorso a tutti i dispositivi e le soluzioni di mitigazione relative agli impatti attesi sulle singole componenti ambientali.

Art. 120. – Viabilità Ciclabile.

120.00.A. Viabilità Ciclabile non attrezzata.

Si tratta di tracciati viari privi di idonee attrezzature e dotazioni atte a consentirne un uso congruo ed in sicurezza da parte dei fruitori. Perlopiù con tale classificazione sono individuati percorsi sterrati, non destinati unicamente alla viabilità ciclopeditone, ma che con la sentieristica ed altri percorsi esistenti e strutturati concorrono al completamento della rete di viabilità votata alla fruizione ricreativa del territorio.

Tali viabilità, quando ricadenti in proprietà privata, non sono in alcun modo soggette ad alcun vincolo espropriativo.

Tali percorsi possono essere dotati di arredi di cui al comma 2 del successivo punto 121.00.A, e sistemati con pavimentazioni che, di norma, non prevedano l'impermeabilizzazione dei suoli.

120.00.B. Viabilità Ciclabile di progetto.

Sono tracciati viari individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico che lo stesso destina alla viabilità ciclabile.

Si tratta di aree di previsione da realizzarsi mediante intervento diretto di iniziativa pubblica e/o mediante iniziativa privata, anche a seguito di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

L'esecuzione di tali viabilità e la successiva cessione alla Pubblica Amministrazione a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dalle singole Schede di Piano Attuativo, allegate alle presenti NN.TT.AA. e dalla relativa Convenzione.

Gli spazi destinati alle piste ciclabili, previsti nella Scheda di Comparto e nella relativa Convenzione di cui all'Allegato G al R.U., dovranno comunque conservare la funzionalità dell'impianto e l'integrazione nel contesto urbano, anche qualora venga modificato lo schema planimetrico delle Schede stesse.

La realizzazione di tali opere è subordinata al rispetto della normativa in materia, con particolare riferimento alla individuazione ed esecuzione delle misure di protezione dei percorsi promiscui e delle aree di attraversamento ciclabile.

Tali ambiti dovranno essere completati con la realizzazione di attrezzature di supporto quali arredi urbani (rastrelliere, zone d'ombra per la sosta, panchine, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km. di pista, etc.) ed allestimento di aree di sosta.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo soluzioni con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente contribuendo alla qualificazione dei luoghi ed alla accessibilità, sicurezza e comodità dei percorsi.

Art. 121. – Viabilità Pedonale.

121.00.A. Viabilità Pedonale Esistente.

Sono tracciati viari individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico rappresentate dai marciapiedi esistenti o da percorsi attualmente destinati alla viabilità pedonale.

Tali ambiti possono ricomprendere porzioni di tracciati viari ciclabili ed aree di verde delle connettività urbana; in tali zone possono, conseguentemente, insistere arredi urbani funzionali alla viabilità stessa (a

titolo esemplificativo: panchine, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, pali per pubblica illuminazione), verde pubblico di arredo e o zone attrezzate per la raccolta dei rifiuti.

Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone sono attuate con intervento diretto di iniziativa pubblica, o degli enti gestori dei servizi a rete insistenti su dette viabilità.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo soluzioni con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente contribuendo alla qualificazione dei luoghi ed alla accessibilità, sicurezza e comodità dei percorsi.

121.00.Abis. Viabilità Pedonale non attrezzata.

Si tratta di tracciati viari privi di idonee attrezzature e dotazioni atte a consentirne un uso congruo ed in sicurezza da parte dei pedoni. Perlopiù con tale classificazione sono individuati percorsi sterrati, non destinati unicamente alla viabilità pedonale, ma che con marciapiedi, sentieri ed altri percorsi esistenti e strutturati concorrono al completamento della rete di viabilità votata alla fruizione ricreativa del territorio.

Tali viabilità, quando ricadenti in proprietà privata, non sono in alcun modo soggette ad alcun vincolo espropriativo.

Tali percorsi possono essere dotati di arredi di cui al comma 2 del precedente punto 121.00.A, e sistemati con pavimentazioni che, di norma, non prevedano l'impermeabilizzazione dei suoli.

121.00.B. Viabilità Pedonale di Progetto.

Si tratta di aree di previsione da realizzarsi mediante intervento diretto di iniziativa pubblica e/oo mediante iniziativa privata, anche a seguito di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

Tali ambiti possono ricomprendere porzioni di tracciati viari ciclabili ed aree di verde delle connettività urbana; in tali zone possono, conseguentemente, insistere arredi urbani funzionali alla viabilità stessa (a titolo esemplificativo: panchine, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, pali per pubblica illuminazione), verde pubblico di arredo e o zone attrezzate per la raccolta dei rifiuti.

I percorsi pedonali dovranno avere larghezza minima pari a ml. 1,20, in piano, ed al fine di consentirne e/o agevolarne la fruibilità da parte delle persone con limitate capacità motorie dovranno esserne dotati di idonei scivoli a norma di legge per gli accessi e gli attraversamenti pedonali, che, rispetto al piano carrabile non potranno avere altezza superiore a cm. 2,50.

L'esecuzione di tali viabilità e la successiva cessione alla Pubblica Amministrazione a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dalle singole Schede normative di Piano Attuativo ed dalla relativa Convenzione.

Gli spazi destinati ai marciapiedi ed alla viabilità pedonale, previsti nella Scheda di Comparto e nella relativa Convenzione, dovranno comunque conservare la funzionalità dell'impianto e l'integrazione nel contesto urbano, anche qualora venga modificato lo schema planimetrico delle Schede stesse.

Le viabilità di comparto, al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale sono soggette alle disposizioni di cui al precedente punto A del presente articolo.

Art. 122. – Parcheggi Pubblici e Privati.

122.00.A. Parcheggi Pubblici e Privati esistenti.

Sono porzioni di territorio, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico rappresentate dalle aree a



parcheggio pubblico esistenti e distribuiti in modo diffuso lungo la viabilità urbana al fine di rendere più agevole la sosta.

Tali aree possono ricomprendere porzioni di tracciati viari pedonali e/o ciclabili ed aree di verde delle connettività urbana e, conseguentemente, in tali zone possono insistere arredi urbani funzionali alla sosta ed alla viabilità stessa (panchine, cestini portarifiuti, pali per pubblica illuminazione), verde pubblico di arredo e o zone attrezzate per la raccolta dei rifiuti.

Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone sono attuate con intervento diretto di iniziativa pubblica e/o degli enti gestori dei servizi a rete insistenti su dette aree, o da soggetti privati a seguito di obblighi convenzionali cui sia subordinato un intervento edilizio diretto od un Piano Attuativo.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo soluzioni con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente contribuendo alla qualificazione dei luoghi ed alla accessibilità, sicurezza e comodità dei percorsi.

122.00.B. Parcheggi Pubblici e Privati di progetto.

Si tratta di aree di previsione da realizzarsi mediante intervento diretto di iniziativa pubblica o mediante iniziativa privata a seguito di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

Tali aree possono ricomprendere porzioni di tracciati viari pedonali e/o ciclabili ed aree di verde delle connettività urbana

L'esecuzione di tali parcheggi e la successiva cessione alla Pubblica Amministrazione a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dalle singole Schede di Piano Attuativo, allegate alle presenti NN.TT.AA. e dalla relativa Convenzione.

Gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, previsti nella Scheda di Comparto e nella relativa Convenzione, dovranno comunque conservare la funzionalità dell'impianto e l'integrazione nel contesto urbano, anche qualora venga modificato lo schema planimetrico delle Schede stesse.

I parcheggi pubblici di comparto, al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale sono soggette alle disposizioni di cui al precedente punto A del presente articolo.

Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura di una pianta ogni quattro posti auto ed in modo tale comunque da non ridurre il numero degli stessi, secondo le modalità indicate nell'apposito Regolamento Comunale del Verde.

Dovranno essere previsti posti auto riservati ai diversamente abili, in misura non inferiore ad uno ogni 25 posti auto, ed in ogni caso nel numero non inferiore ad uno per ogni parcheggio.

Nel caso che insieme ai parcheggi siano previsti marciapiedi questi non potranno avere larghezza inferiore a ml. 1,50.

Il materiale della pavimentazione dovrà essere di tipo permeabile per quanto riguarda gli spazi di sosta e potrà essere anche di tipo bituminoso solo per le corsie di manovra e di accesso.

Tutte le delimitazioni tra viabilità-posti auto e aiuole devono essere realizzate con cordonati aventi spessore non inferiore a cm. 12,00.

Art. 123. – Abrogato.

Art. 123bis. – Criteri localizzativi per gli impianti di distribuzione carburanti.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e gli interventi su quelli esistenti sono disciplinati dal Capo VII della L.R. 25/2005.

A tale fine, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32, individua i seguenti criteri per la localizzazione di nuovi impianti:

- a) Aree servite da viabilità di tipo A, B, C o D;
- b) Aree esterne ai perimetri di sistema insediativo per come definiti dal vigente P.S.;
- c) Aree non boscate;
- d) Aree non ricadenti in classi di pericolosità idraulica o geomorfologica molto elevata.

Art. 124. – Aree per Attrezzature e Servizi per il Trasporto.

Sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico rappresentate dalle attrezzature per il trasporto pubblico, quali stazioni ferroviarie, avio superfici, scali merci, aree di stazionamento per i mezzi di trasporto, aree attrezzate per la sosta camper, esistenti e di progetto, impianti di distribuzione di carburanti esistenti.

Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone sono attuate con intervento diretto di iniziativa pubblica, o degli enti gestori dei servizi.

La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo soluzioni con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente contribuendo alla qualificazione dei luoghi ed alla accessibilità, sicurezza e fruibilità dei servizi stessi.

Gli interventi di nuova realizzazione, modificazione o risistemazione dovranno essere inquadrati in un Piano di Intervento Unitario da sottoporre al parere della Commissione Urbanistica Comunale e ad eventuali *Nulla Osta* degli organi competenti, i cui caratteri dimensionali e parametri urbanistici saranno definiti in sede di progettazione, in funzione delle esigenze dell'intervento stesso ed in osservanza delle normative di riferimento vigenti.

Alla disciplina di cui al presente articolo fa capo l'area denominata Corridoio Infrastrutturale, compresa tra il centro intermodale Interporto Amerigo Vespucci, il Nuovo Parco Industriale ed il Parco Servizi di Guasticce.

Modifiche di modesta entità al tracciato ferroviario di previsione e comunque entro il perimetro del Corridoio infrastrutturale, a seguito di progetto esecutivo, non costituiranno variante al presente Regolamento Urbanistico e potranno, in tal senso essere realizzate mediante attivazione delle procedure espropriative finalizzate all'acquisizione delle aree.

Nelle more della realizzazione del tracciato ferroviario su tale specifica sottozona vale la disciplina delle Aree di Verde Agricolo Urbano.

Anche qualora non ricadano nelle aree normative disciplinate dal presente articolo, sugli impianti per la distribuzione di carburanti esistenti o realizzati in conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia, in seguito all'approvazione delle presenti norme, sono consentiti interventi di ampliamento *una tantum* fino ad un massimo del 50% delle superfici coperte esistenti al fine di realizzare servizi ed attrezzature connesse all'attività esistente.



TITOLO V – DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE

Capo I – IL SISTEMA RURALE

Sezione I – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 125. – Patrimonio edilizio esistente: norme generali.

Il presente Regolamento Urbanistico classifica con apposita cartografia l'intero patrimonio edilizio esistente in ambito rurale, in relazione alle categorie di intervento ammissibili, come di seguito definite, distinguendole con differenti campiture di colore.

Al di fuori della classificazione di cui all'articolo seguente, il presente R.U. individua una serie di fabbricati e/o complessi edilizi da assoggettare, in ragione della specificità delle proprie caratteristiche, a interventi coordinati, disciplinati in apposite schede normative (allegato F).

Le suddette categorie di intervento hanno valenza progressiva a partire dalla più restrittiva in termini di capacità edificatoria, intendendo, in questo modo, che la singola categoria di intervento consentita implica l'ammissibilità di tutti gli interventi edilizi appartenenti alle categorie precedenti.

Gli interventi individuati nella presente Sezione e di seguito disciplinati in dettaglio, potranno comportare il frazionamento delle unità immobiliari nei limiti definiti dal successivo articolo 126bis ed il contestuale o meno mutamento di destinazione d'uso in funzione di quanto disposto dal Titolo VI delle presenti norme.

Fatte salve le limitazioni indicate nelle specifiche categorie di intervento sugli edifici esistenti, sugli immobili soggetti a ristrutturazione è ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia relativa alla demolizione e ricostruzione dei volumi secondari, pertinenziali ed accessori a parità di superfici lorde o inferiore, con possibilità di diversa ubicazione e previsione planivolumetrica. La distanza, misurata ad arco di cerchio con centro sul perimetro del fabbricato oggetto di ricostruzione, ed all'interno della quale devono ricadere i volumi oggetto di demolizione, non potrà essere superiore a ml. 50.

Tale intervento potrà essere eseguito tramite presentazione di una SCIA, in coerenza con le prescrizioni indicate in dettaglio nelle disposizioni del R.E. e comunque completa di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto a cura dei richiedenti, che vincoli, con cadenza ventennale, il manufatto al mantenimento della destinazione accessoria.

La disciplina della presente Sezione è da ritenersi completamente indipendente e svincolata dalla normativa relativa alle aree normative in cui ricadono i singoli fabbricati, fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio individuate per le singole categorie di intervento negli articoli successivi o specifiche disposizioni introdotte dalla successiva Sezione II del presente Capo, relativa alla disciplina delle aree normative del sistema insediativo.

Si ammette nei limiti e con le procedure delle vigenti disposizioni di legge in materia la possibilità del mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali e la realizzazione di nuovi edifici rurali e recupero di annessi a tali fini.

“Tutti i riferimenti, indicati nelle presenti N.T.A. al R.U., relativi alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e agli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, sono da ritenersi automaticamente superati, ove già definiti in forma

sovraordinata dal regolamento regionale 24 luglio 2018, n° 39/R, che entrerà in vigore mediante variante di recepimento/adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale o in forma automatica e sovraordinata alla data del 23.03.2019.

Ai fini dimensionali si stabilisce che il conteggio delle volumetrie stabilite dal presenti norme, avverrà con il parametro relativo al "Volume edificabile (o edificato) (VE)."

Art. 126. – Categorie di intervento sul patrimonio edilizio rurale esistente.

Con riferimento agli artt. 78, 79 e 80 della L.R. del 03.01.2005, n. 1, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti situati in ambito rurale:

- rA** - restauro e risanamento conservativo;
- rB** - ristrutturazione edilizia;
- rC** - demolizione e fedele ricostruzione;
- rD** - addizioni volumetriche;
- rE** - sostituzione edilizia;

Gli interventi di cui sopra dovranno, comunque garantire la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche delle case coloniche tipiche del territorio agricolo toscano ed il mantenimento delle qualità architettoniche, tipologiche e compositive dei manufatti esistenti.

Art. 126bis. – Frazionamento di unità immobiliari in ambito rurale.

Gli interventi che presuppongono il frazionamento di un'unità immobiliare, come definita all'art. 7.36bis delle presenti norme, sono soggetti alle condizioni di cui ai commi successivi e, nel caso in cui determinino la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, risultano, comunque, subordinati alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese e cura dei richiedenti, che vincoli gli stessi a non frazionare ulteriormente le unità immobiliari, originarie e derivate, oggetto di frazionamento, per un periodo di tempo non inferiore ai venti anni; è fatto salvo da tale obbligo il caso in cui le unità immobiliari derivanti dal frazionamento abbiano superficie utile inferiore a mq. 120.

Fermo restando il taglio minimo degli alloggi non inferiore a mq. 60 di superficie utile netta (SU) si dispone la possibilità di effettuare frazionamenti delle unità immobiliari secondo lo schema seguente articolato in funzione della S.U.L. dell'immobile oggetto di intervento e delle aree normative in cui essi ricadono.

Nelle aree normative dei Borghi Rurali, previa presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 1, il frazionamento delle unità immobiliari è consentito con le modalità e le disposizioni di cui ai commi successivi in funzione della SUL dell'immobile oggetto di intervento

Fino a 300 mq. di superficie utile lorda si consente, nelle sole aree normative dei Borghi Rurali disciplinate al successivo art. 140, il frazionamento, fino alla realizzazione di n. 5 unità abitative complessive, aventi ciascuna SU non inferiore a mq. 45; entro una distanza non superiore a ml. 150 dal fabbricato oggetto dell'istanza, dovrà essere garantito il reperimento delle superfici per almeno due posti auto pertinenziali per ciascuna unità abitativa di nuova costituzione in aggiunta a quelle eventualmente esistenti. . Previa presentazione di dettagliata documentazione



che dimostri l'impossibilità di reperire tali aree è data facoltà di monetizzare uno dei posti auto occorrenti per ciascun alloggio.

Per fabbricati con superfici maggiori di mq. 300 e non superiori a mq. 1.000 gli interventi di frazionamento sono subordinati all'approvazione di un apposito Piano di Recupero. Tale Piano deve garantire la costituzione di unità abitative aventi ciascuna SU non inferiore a mq. 60 e comunque nel numero massimo di 15 unità abitative complessive, nonché il reperimento, entro una distanza non superiore a ml. 150 dal fabbricato oggetto dell'istanza, delle superfici per almeno due posti auto pertinenziali per ciascuna unità abitativa di nuova costituzione in aggiunta a quelle originarie, senza possibilità di monetizzazione. L'approvazione dei piani di recupero è altresì subordinata alla cessione gratuita al patrimonio pubblico, del 6% della SUL oggetto di intervento. Qualora la superficie soggetta a cessione gratuita derivante dagli interventi di frazionamento non sia sufficiente alla costituzione di almeno un alloggio è data facoltà di monetizzare tale cessione.

Per fabbricati con superfici maggiori di mq. 1.000 gli interventi di frazionamento restano subordinati all'approvazione di un apposito Piano di Recupero secondo i parametri esposti al comma precedente, con la sola eccezione del numero di alloggi realizzabili che non potranno eccedere il numero complessivi di 25 unità. L'approvazione dei piani di recupero resta altresì subordinata alla cessione gratuita al patrimonio pubblico, del 6% della SUL oggetto di intervento e comunque nella quantità minima di n. 1 alloggio avente SU non inferiore a mq. 60 senza possibilità di monetizzazione. Qualora le superfici soggette a cessione gratuita derivante dagli interventi di frazionamento eccedenti l'unità non siano sufficienti alla costituzione di altri alloggi le frazioni eccedenti saranno oggetto di monetizzazione.

Nelle altre aree normative del sistema rurale, previa presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 1, il frazionamento delle unità immobiliari è consentito con le modalità e le disposizioni di cui ai commi successivi in funzione della SUL dell'immobile oggetto di intervento.

È consentito il frazionamento di immobili aventi SUL non superiore a mq. 400 con intervento diretto fino alla realizzazione di n. 5 unità abitative complessive, aventi ciascuna SU non inferiore a mq. 60, garantendo il reperimento, entro una distanza non superiore a ml. 150 dal fabbricato oggetto dell'istanza, delle superfici per almeno due posti auto pertinenziali per ciascuna unità abitativa di nuova costituzione in aggiunta a quelle originarie. Previa presentazione di dettagliata documentazione che dimostri l'impossibilità di reperire tali aree è data facoltà di monetizzare uno dei posti auto occorrenti per ciascun alloggio.

Per fabbricati con superfici maggiori di mq. 400 e non superiori a mq. 1.200 gli interventi di frazionamento sono subordinati all'approvazione di un apposito Piano di Recupero. Tale Piano deve garantire la costituzione di unità abitative aventi ciascuna SU non inferiore a mq. 60 e comunque nel numero massimo di 16 unità abitative complessive, nonché il reperimento, entro una distanza non superiore a ml. 150 dal fabbricato oggetto dell'istanza, delle superfici per almeno due posti auto pertinenziali per ciascuna unità abitativa di nuova costituzione in aggiunta a quelle originarie, senza possibilità di monetizzazione. L'approvazione dei piani di recupero è altresì subordinata alla cessione gratuita al patrimonio pubblico, del 6% della SUL oggetto di intervento. Qualora la superficie soggetta a cessione gratuita derivante dagli interventi di frazionamento non sia sufficiente alla costituzione di almeno un alloggio è data facoltà di monetizzare tale cessione.

Per fabbricati con superfici maggiori di mq. 1.200 gli interventi di frazionamento restano subordinati all'approvazione di un apposito Piano di Recupero secondo i parametri esposti al comma precedente, con la sola eccezione del numero di alloggi realizzabili che non potranno eccedere il numero complessivi di 26 unità. L'approvazione dei piani di recupero resta altresì subordinata alla cessione gratuita al patrimonio pubblico, del 6% della

SUL oggetto di intervento e comunque nella quantità minima di n. 1 alloggio avente SU non inferiore a mq. 60 senza possibilità di monetizzazione. Qualora le superfici soggette a cessione gratuita derivante dagli interventi di frazionamento eccedenti l'unità non siano sufficienti alla costituzione di altri alloggi le frazioni eccedenti saranno oggetto di monetizzazione.

Ulteriore condizione inderogabile è la conformità all'art.18 del PIT. Condizione di ammissibilità dell'intervento è quindi che l'eventuale mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere unicamente consentito qualora risponda a specifiche esigenze del comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali).

Limitatamente agli interventi di frazionamento che comportano il cambio d'uso per fini residenziali si dispone che questi siano ammissibili unicamente per i fabbricati da cui sia possibile che tutti gli alloggi che vengono ricavati , coerentemente a quanto disposto all'art. 11 del PS vigente, abbiano SU non inferiore a mq. 90 in tutte le aree normative che costituiscono il territorio rurale, fatta eccezione per gli interventi soggetti a piano di recupero e/o ad interventi di ristrutturazione urbanistica o comunque soggetti a piano attuativo.

Art. 127. – Modalità di Attuazione.

Gli interventi di cui all'articolo precedente sono consentiti mediante intervento edilizio diretto ove ammesso dalla disciplina del presente Capo relativamente alla zonizzazione, mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata adeguatamente motivato e supportato da una circostanziata analisi urbanistica e compositiva degli immobili interessati e delle relative aree aperte, nonché mediante Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale riservato ad imprenditori agricoli a titolo principale come definiti dalla vigente normativa in materia.

Art. 128. – Categoria di intervento “rA”: restauro e risanamento conservativo.

Si rimanda alla disciplina di cui all'art. 86 delle presenti NN.TT.A..

Art. 129. – Categoria di intervento “rB”: ristrutturazione edilizia.

Si rimanda alla disciplina di cui all'art. 87 delle presenti NN.TT.A..

Art. 130. – Categoria di intervento “rC”: demolizione e fedele ricostruzione.

Si rimanda alla disciplina di cui all'art. 88 delle presenti NN.TT.A..

Art. 131. – Categoria di intervento “rD”: addizioni volumetriche

131.01. Patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricolo.

Si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di addizioni volumetriche per la realizzazione di servizi igienici (fino ad un massimo di mq. 5,00 al fine di realizzare un bagno, per gli immobili che ne siano sprovvisti; o per le unità immobiliari dotate di servizi igienici la cui superficie non raggiunga i mq.



5,00.), volumi tecnici, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, nonché gli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

Le autorimesse di cui al comma precedente dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e formali che richiamino l'edilizia rurale e comunque le qualità del fabbricato principale cui dovranno essere legate con vincolo pertinenziale permanente, mediante atto d'obbligo da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari a spese e cura dei richiedenti.

Ai titolari di aziende agricole è consentito, ai sensi dell'art. 43, comma 3 della L.R. 03.01.2005 n. 1, anche in assenza di P.M.A.A., procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mc. 100,00 per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di mc. 300,00 o del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli, a condizione che tali interventi non comportino un incremento delle unità abitative.

Resta inteso che le abitazioni rurali che non raggiungano, alla data di approvazione del Piano Strutturale vigente (12 dicembre 2005), il limite dimensionale di mq. 110,00 di SU e del relativo 20% di superficie occupata dagli accessori, possono essere ampliate fino a detto limite senza che il richiedente sia vincolato alla presentazione di apposito P.M.A.A..

131.02. Patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Oltre gli interventi di cui al primo comma del punto precedente, è ammesso l'ampliamento *una tantum* degli edifici esistenti aventi destinazione residenziale alla data di adozione del Piano Strutturale vigente (26 aprile 2005) nella misura massima di mq. 30,00 di S.U.L. e comunque nel limite massimo del 20% della volumetria dell'edificio principale.

Per gli edifici produttivi e commerciali aventi destinazione produttiva e commerciali non agricola, è ammesso l'ampliamento *una tantum* del 25% della S.U.L. esistente alla data di adozione del Piano Strutturale vigente (26 aprile 2005).

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'ampliamento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo della destinazione d'uso ad attività produttiva dell'intero edificio, per una durata di 10 anni massimo o fino a che non intervengano modificazioni della strumentazione urbanistica che lo rendano superato.

Nelle aree agricole residuali, borghi rurale, agricole produttive e agricole ordinarie, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 7.14 delle presenti norme.

Nelle rimanenti aree agricole sono consentiti tutti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 7.14 con la limitazione al punto a) di interrare il garage, e ad esclusione del punto f).

Art. 132. – Categoria di intervento “rE”: sostituzione edilizia.

Si tratta di interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti legittimati, conservandone o riducendone la S.U.L. preesistente, anche con diversa articolazione spaziale e compositiva, diversa collocazione, ubicazione, conformazione planivolumetrica, tipologia, caratteristiche formali e materiali, anche comportante mutamento della destinazione d'uso, nelle modalità e nei casi consentiti dalle presenti norme, senza alcun intervento inerente le opere di urbanizzazione.

Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti con intervento diretto fino alla sostituzione edilizia di SUL non superiori a mq. 500. La sostituzione di superfici maggiori è subordinata alla predisposizione ed approvazione di apposito piano di recupero e della sottoscrizione di eventuale convenzione tra proponenti e A.C..



La distanza, misurata ad arco di cerchio con centro sul perimetro della volumetria oggetto di ricostruzione, ed all'interno della quale devono ricadere tutti i volumi oggetto di demolizione, non potrà essere superiore a ml. 150.

È altresì consentita la sostituzione edilizia, qualora preveda la demolizione parziale di fabbricati, a condizione che il richiedente dimostri che tali porzioni, ancorché poste in aderenza al resto dei fabbricati stessi, siano fisicamente autonome ed identificabili come superfetazioni o come elementi aggiunti all'impianto originario.

Negli interventi di sostituzione edilizia si dovranno, inoltre garantire la dotazione e l'allacciamento ai servizi pubblici a rete, ove possibile, o comunque prevedere una dotazione autonoma, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia, a totale carico dei richiedenti; tali oneri non potranno essere oggetto di scomputo delle contribuzioni dovute per il rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo dovranno essere condotti in maniera tale che la progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei tenda a stabilire continuità con l'esistente mantenendo il carattere del luogo e con le cure e gli accorgimenti dovuti nei casi di nuova edificazione come definiti al successivo art. 132 delle presenti norme.

Nel caso in cui i manufatti oggetto di tale categoria di intervento, ancorché legittimati, abbiano caratteri di precarietà e/o siano realizzati in lamiera o similari, l'intervento sarà soggetto alla sottoscrizione di apposito atto di vincolo di conservazione della destinazione d'uso accessorio, da registrare e trascrivere a cura e spese dei richiedenti, per non meno di anni 20, o fino a che non intervengano modificazioni alla disciplina urbanistica comunale che lo rendano superato.

In deroga al carattere progressivo della disciplina della presente Sezione, ed in ottemperanza all'art. 44 della LR 1/2005, negli interventi di sostituzione edilizia in ambito rurale non è ammessa la contestuale realizzazione di addizioni volumetriche disciplinate al precedente art. 131.01, né delle pertinenze di cui all'art. 7.14.

Sono altresì ammessi interventi di sostituzione che prevedano il cambio d'uso a fini residenziali, turistico-ricettivi e di ristorazione, di volumetrie esistenti utilizzate a scopi produttivi non agricoli, con volumetria superiore a mc. 2.500,00, subordinate alla redazione ed alla successiva approvazione di apposito strumento urbanistico attuativo.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, come definite dall'art. 45 della L.R. 03.01.2005, n. 1, dovranno prevedersi interventi di sistemazione ambientale ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. 09.02.2007, N. 5/R, tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva, della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro, in luogo della convenzione per l'attuazione di interventi di sistemazione ambientale, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova costruzione, comunque definita da apposito atto regolamentare comunale

Art. 133. – Nuove Edificazioni.

Nelle aree rurali la nuova edificazione è consentita ai soli imprenditori agricoli professionali, così come definiti dalle vigenti norme in materia, e commisurata all'effettiva necessità produttiva dell'azienda agricola come dimostrata da apposito P.M.A.A. ai sensi del D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R.



Nel caso di trasferimenti, anche parziali di fondi attuati al di fuori dei programmi di miglioramento aziendali si applica il disposto di cui all'art. 46, della L.R. 1/2005.

Le nuove edificazioni, oltre all'osservanza delle disposizioni contenute nel P.T.C. vigente della Provincia di Livorno, saranno soggette alle prescrizioni di cui ai punti successivi.

133.01. Abitazioni rurali.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 41, comma 1 della L.R. 03.01.2005, n. 1, la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita in ragione della dimostrata necessità da parte dell'imprenditore agricolo professionale della nuova edificazione in risposta alle esigenze proprie, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato, impegnati nell'attività agricola.

Nel P.M.A.A. dovrà essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, per ogni unità abitativa richiesta, computando anche quelle già esistenti, e dovrà comprendere la sottoscrizione da parte del richiedente di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che vincoli l'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal vigente P.T.C. della Provincia di Livorno.

Le nuove edificazioni ad uso abitativo non potranno in alcun modo eccedere la Superficie Utile Netta massima di mq. 110,00, oltre al 30% di superficie netta da destinarsi a strutture pertinenziali.

Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche di nuova edificazione dovranno ispirarsi ai caratteri tipologici, formali e d'ambientazione tipici del paesaggio agricolo toscano.

Qualora gli interventi di nuova edificazione prevedano soluzioni tecnologiche e l'uso di materiali finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed allo sfruttamento di risorse rinnovabili, che eccedano le dotazioni previste per normativa sovraordinata, tali da consentire la certificazione che gli immobili risultino avere fabbisogno energetico non superiore a 50kwh/mq per anno, è data facoltà di incrementare la consistenza volumetrica dell'intervento fino ad un massimo del 10% della Superficie Utile Lorda di ogni singola unità abitativa.

133.01.A. Parametri edilizi.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o a tegole portoghesi.

È sempre ammessa, anche in deroga a quanto disposto ai commi precedenti, l'integrazione di impianti fotovoltaici e di impianti di solare termico, alle strutture di copertura.

Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di ml. 0,80.

Le facciate dovranno avere finitura esterna a intonaco civile tinteggiato nei colori ocra e terra di Siena nelle differenti variazioni cromatiche.

Non saranno ammessi terrazzi e scale esterne a sbalzo, terrazze a tasca inserite nelle falde inclinate del tetto, né canne fumarie esterne.

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi in legno, o in materiali sintetici a stampa di legno, di sistemi di oscuramento tradizionali quali persiane, scuri interni od esterni con finitura superficiale di colore verde o marrone e vetri trasparenti.

Si prescrive l'uso di infissi in legno o in ferro battuto e verniciato per i garage o per altri locali simili posti al piano terreno.

L'impianto complessivo dovrà svilupparsi con forme compatte e prevalenza delle parti piene su quelle delle aperture e con eventuali portici o loggiati compresi entro il profilo e la sagoma dei fabbricati.

Le nuove edificazioni ad uso abitativo non potranno essere addossate a murature di terrapieno e scarpate e dovranno essere poste ad un livello superiore a ml. 1,00 rispetto al ciglio di sponda dei corsi d'acqua circostanti.

La realizzazione di nuove abitazioni non deve comportare la creazione di nuove strade ma gli accessi a detti fabbricati dovranno attestarsi sulla viabilità podereale esistente.

133.02. Annessi agricoli.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 41, comma 1 della L.R. 03.01.2005, n. 1, la realizzazione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenza dei fondi agricoli degli imprenditori agricoli professionali è commisurata alla capacità produttiva delle aziende stesse.

La costruzione dei nuovi annessi è soggetta all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del P.M.A.A. ed alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che vincoli l'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal vigente P.T.C. della Provincia di Livorno.

Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore del Capo III, Titolo IV della L.R. 1/2005 non possono in alcun modo mutare la propria destinazione d'uso e sono soggetti alla rimozione ai sensi del comma 6, dell'art. 41, della L.R. 03.01.2007, n. 1.

In coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Collesalvetti, ed al fine di perseguire l'obiettivo della valorizzazione del sistema rurale colligiano, viene assimilato ad annesso agricolo, la costruzione di una mieleria da realizzare *una tantum* nel solo ambito del subsistema a prevalente funzione rurale senza necessità di P.M.A.A. da parte del Consorzio Apicoltori Locali, legalmente costituito, di mq. 300,00 di S.U.L., ad un solo piano e di altezza massima pari a ml. 4,00 e con le caratteristiche edilizie di cui al punto seguente, e su un'area di intervento non superiore a mq. 3.000.

133.02.A. Parametri edilizi.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o a tegole portoghesi.

È sempre ammessa, anche in deroga a quanto disposto ai commi precedenti, l'integrazione di impianti fotovoltaici e di impianti di solare termico, alle strutture di copertura.

Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di ml. 0,80.

Le strutture dovranno essere eseguite in muratura tradizionale o in calcestruzzo armato, anche con componenti di tipo prefabbricato. Le facciate dovranno avere finitura esterna a intonaco civile tinteggiato nei colori ocra e terra di Siena nelle differenti variazioni cromatiche.

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi in legno, o in materiali sintetici a stampa di legno, di sistemi di oscuramento tradizionali quali persiane, scuri interni od esterni con finitura superficiale di colore verde o marrone e vetri trasparenti.

L'impianto complessivo dovrà svilupparsi con forme compatte e prevalenza delle parti piene su quelle delle aperture e con eventuali portici o loggiati compresi entro il profilo e la sagoma dei fabbricati.

Gli annessi agricoli di tipo telonato non possono essere realizzati in materiale bianco o riflettente.

Tettoie e fienili sono costituiti da edifici privi di tamponamenti laterali, e costituiscono le uniche tipologie di annessi che possono derogare al divieto di conservare parti strutturali a vista nonché alle disposizioni relative all'impiego dei materiali costruttivi di manti di copertura, strutture e finiture di cui ai commi 1, 4 e 5 del presente paragrafo, a condizione che non vengano utilizzati materiali riflettenti.

Fatte salve eventuali esigenze produttive da esplicitare in fase di presentazione del programma di miglioramento, gli annessi dovranno essere collocati nelle adiacenze della casa colonica che costituisce "centro aziendale".



133.03. Disposizioni generali.

Ai sensi dell'art. 19 delle presenti NN.TT.A., per interventi di nuova edificazione e per i trasferimenti di volumetrie, il Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale costituisce Piano Attuativo.

In tale fattispecie l'intervento stesso potrà essere configurato in deroga ai parametri dimensionali, edilizi e compositivi di cui ai commi precedenti, fermi restando la finalità di tutela e valorizzazione dell'armonico inserimento dei nuovi manufatti nel paesaggio agrario e naturale del territorio comunale, nonché le capacità produttive dell'azienda agricola.

Art. 134. – Edifici di futura realizzazione ed edifici non rilevati.

Agli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico e pertanto non identificate e non rappresentate in cartografia, qualora il soggetto richiedente non si avvalga della facoltà di cui al successivo art. 135, si applicano gli interventi ammissibili fino alla categoria **rC**.

Per gli edifici, a qualunque titolo non rilevati o non rilevabili al momento della schedatura, si ritengono ammissibili gli interventi di tipo **rA**, fatta salva la possibilità di dimostrare, con la presentazione di atti o documentazione storica avente carattere oggettivo ed inequivocabile, l'esatta epoca di costruzione degli edifici in questione.

In tale caso è fatta salva la disciplina sull'edificato esistente contenuta nel vigente P.S. ed articolata in base all'epoca di costruzione.

Resta altresì sempre ammesso quanto disposto al comma 5 dell'art. 82, in ordine agli interventi su volumi secondari, pertinenziali ed accessori eventualmente non censiti e/o rappresentati negli elaborati grafici di riferimento.

Art. 135. – Abrogato.

Art. 136. – Categorie particolari di intervento edilizio: Schedatura di edifici.

In aggiunta alle categorie individuate negli articoli precedenti, è stato predisposto apposito fascicolo (Allegato H), comprendente gli edifici soggetti a specifica disciplina, che raccoglie in sequenza numerica progressiva le schede di ciascun immobile individuato con apposita simbologia nelle tavole distinte al n. 11 del presente Regolamento.

Tale disciplina è dettata dalla necessità o dall'opportunità di effettuare specifici interventi edilizi su singoli immobili, in relazione a particolari esigenze di mantenimento o salvaguardia di elementi architettonici degli immobili di particolare pregio, da effettuarsi in deroga agli indici di fabbricabilità, o di riqualificazione di specifici e limitati ambiti rurali.

Tali schede precisano, in dettaglio, le prescrizioni cui sono soggetti i fabbricati in esse censiti ed individuati con richiami cartografici ed apposita rappresentazione fotografica.

Art. 137. – Edifici incompatibili.

Sono così classificati, ed indicati negli appositi elaborati cartografici, gli edifici che, per qualità formali, tipologiche e/o condizioni manutentive, siano ritenuti incongrui rispetto ai valori del paesaggio rurale e naturale e rispetto alla

disciplina delle aree normative di cui alla successiva Sezione II e degli interventi soggetti alla sottoscrizione, da parte dei proponenti di vincolanti obblighi giuridici, di cui all'Allegato H del presente Regolamento.

Gli edifici così classificati sono soggetti a demolizione senza successiva ricostruzione e/o recupero volumetrico.

Nelle more della realizzazione degli interventi infrastrutturali di iniziativa pubblica, privata (od in sinergia pubblico-privata) e/o degli interventi convenzionati assentiti nelle singole schede normative, si ammettono unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Sezione II – DISCIPLINA DELLE AREE NORMATIVE IN AMBITO RURALE

Art.138. – Classificazione delle zone omogenee del Sistema rurale.

Al fine di integrare le disposizioni di cui alla Sezione I del presente Capo, il Regolamento Urbanistico definisce degli ambiti territoriali omogenei, assimilabili alle Zone Omogenee “E” ex Decreto Interministeriale 02 aprile 1968, n. 1444, e disciplinate nel dettaglio, in funzione delle finalità previste per le singole aree, dagli articoli di seguito riportati.

In ottemperanza a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua, in ambito rurale, le seguenti aree normative in relazione alla conformazione topologica e morfologica nonché alla funzionalità ed alla vocazione dei paesaggi agrari:

- a) Aree agricole residuali**
- b) Aree dei borghi rurali**
- c) Aree agricole produttive**
- d) Aree agricole ordinarie**
- e) Aree agricole di pregio**
- f) Aree agricole di protezione ambientale**
- g) Aree di riqualificazione**
- h) Aree estrattive.**

All'interno del sistema rurale come definito e perimetrato dal vigente P.S. insistono, inoltre tutte le aree normative di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I, ad esclusione delle Aree di Verde Agricolo Urbano ed Aree per Attrezzature Turistico-Ricettive quelle di cui al Titolo II, Capo I, Sezione II, limitatamente alle Aree della Conservazione Urbana.

In tali aree è disposto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 41 comma 2 delle presenti norme.

All'interno del sistema rurale, sono altresì perimetrati una serie di ambiti, non aventi valenza di area normativa ma soggetti a specifiche misure e discipline connesse alla tutela del territorio, della sua struttura fisica e dei suoi valori paesaggistici, naturalistici, storici ed antropologici.

- A. Casse di espansione e laminazione**
- B. Aree di pertinenza dell'Acquedotto di Colognole**
- C. Aree di pertinenza delle Zone Umide**
- D. Rete escursionistica.**

Ove ammessi gli impianti di energia da fonte rinnovabile è consentita la realizzazione di recinzioni a protezione con pali in legno e maglia sciolta plastificata fino all'altezza di ml. 1,80, opportunamente schermati all'interno con siepe sempreverde.

Art. 139. – Aree agricole residuali.

139.01. Definizione

Sono porzioni di territorio limitrofe ai singoli sistemi insediativi ed individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

Sono aree spesso caratterizzate da accentuata frammentazione fondiaria che ha assunto finalità diverse dalla specifica produzione agricola aziendale ed assumono valore di aggregazione con funzione sociale.

A tale fine si assimilano ad esse, le aree limitrofe ai centri abitati, con ampiezze differenti, in funzione della consistenza fisica e demografica degli stessi, ed individuate in relazione alla vocazione ad assolvere all'esercizio amatoriale con finalità di autosostentamento e sociale, come meglio descritto al punto successivo.

139.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi della istituzione e conservazione di fasce di salvaguardia ambientale e di riequilibrio ecologico votate ad una destinazione rurale riservata a soggetti anche diversi dagli imprenditori professionali che conducano una pratica dell'agricoltura di tipo hobbistico-amatoriale e/o di autoconsumo.

In tali aree, e analogamente in quelle disciplinate dal precedente articolo 112, è sempre possibile individuare ambiti destinati alla realizzazione di Orti Urbani Sociali, secondo le modalità ivi indicate e precisate in apposito Regolamento Comunale per l'assegnazione e gestione degli Orti Urbani Sociali.

139.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Capo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi connessi alla realizzazione di infrastrutture ed all'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche dovranno attuarsi senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Nelle sole aree ricadenti nell'UTOE n. 4 –Scolmatore, è consentito attrezzare aree per attività ricreative e sportive con semplici arredi ancorati al terreno e sistemazioni a terra, senza creazione di SUL, superficie coperta o superfici impermeabilizzate.

Ove consentiti, gli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione, sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

H_{max} = 6,50 ml.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

D_c = 5,00 ml.



Dla = 3,00 ml.

Sono altresì ammesse tutte le attività complementari alle aziende agricole di cui all'art. 145 delle presenti NN.TT.A..

139.04. Norme generali

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, sono ammessi alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia ed in ragione del disposto di cui all'art. 133 delle presenti norme.

In riferimento alle superfici fondiarie minime, fino all'approvazione del Regolamento provinciale di cui all'art. 10 della Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione. Ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.P.G.R. 09.02.2007, n. 5/R, e fatto comunque salvo il disposto di cui all'articolo 5 dello stesso regolamento di attuazione, in tali zone sia alle aziende agricole che non abbiano le superfici fondiarie minime prescritte dal P.T.C., sia a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita l'installazione di manufatti prefabbricati in legno, semplicemente appoggiati al terreno senza opere di fondazione e senza che la messa in opera comporti alcuna variazione sostanziale alla morfologia dei luoghi.

È altresì ammessa la realizzazione di una soletta di base in calcestruzzo per appoggiarvi il manufatto.

La dimensione degli annessi sono fissate in funzione della consistenza dell'area interessata dall'intervento, secondo lo schema di seguito riportato.

Superficie territoriale (mq.)	S.U.L. dell'annesso (mq.)
Da 2.500 a 3.499	10,00
Da 3.500 a 4.999	12,00
≥ 5.000	16,00

Tali manufatti non potranno avere altezza massima misurata nel loro punto fisicamente più alto superiore a ml. 2,60, con un'unica porta ed un'unica finestra, e non potranno avere alcuna dotazione (allacciamenti alle reti tecnologiche di acqua potabile, gas, fognature, etc.) che ne consenta un utilizzo abitativo, nonché gli usi ricreativi, artigianali e commerciali ancorché saltuari o temporanei.

I manufatti di cui sopra potranno avere unicamente coperture in legno, in tegole bituminose o in laminati plastici ondulati, di colore verde scuro, rosso mattone, marrone; è vietato l'uso di materiali riflettenti.

È vietato l'uso di elementi di oscuramento con sistemi avvolgibili.

La superficie fondiaria minima di intervento potrà essere articolata anche in più particelle catastali aventi continuità spaziale.

È data facoltà a proprietari che non raggiungano singolarmente la superficie fondiaria minima di intervento, di associarsi al fine di poter installare un unico manufatto nei limiti dimensionali di cui al precedente comma 3 del presente punto.

Detto manufatto potrà essere posto in opera a seguito della presentazione di una SCIA con firma congiunta di tutti gli aventi titolo, completa di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto a cura dei richiedenti, che vincoli, con cadenza ventennale, il manufatto alla rimozione in caso di alienazione anche parziale dei fondi interessati e in caso di cessazione dell'attività agricola.

Ove perdurino le esigenze che ne hanno motivato l'installazione, previa ulteriore presentazione di una SCIA corredata da nuovo atto d'obbligo con medesimo termine temporale, i manufatti in questione possono essere mantenuti oppure reinstallati, previa rimozione, anche in parti diverse della aree su cui si i richiedenti abbiano titolo.



In luogo dei manufatti sopra descritti è data facoltà di realizzare con identiche modalità e parametri dimensionali, tettoie in legno aventi altezza massima misurata nel loro punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, semplicemente appoggiate al terreno senza opere di fondazione e senza che la messa in opera comporti alcuna variazione sostanziale alla morfologia dei luoghi, fatta eccezione per l'eventuale realizzazione di una soletta di base in calcestruzzo per appoggiarvi il manufatto.

Le tettoie di cui sopra potranno avere unicamente coperture in legno, in tegole bituminose o in laminati plastici ondulati, di colore verde scuro, rosso mattone, marrone; è vietato l'uso di materiali riflettenti.

L'installazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto di tutti i vincoli insistenti sulle aree disciplinate al presente articolo, nonché alla coerente adesione alle finalità ed alle disposizioni inerenti le invarianti strutturali come individuate dal vigente P.S. e disciplinate in dettaglio dal presente atto di governo del territorio.

In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione dell'annesso.

139.05. Sistemazioni accessorie ed opere di miglioramento fondiario-ambientale.

È ammessa unicamente la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli fabbricati ad uso abitativo nelle modalità e secondo i limiti dimensionali fissati, in dettaglio, dal regolamento Edilizio.

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, la viabilità interpodereale esistente nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni degli orti e delle coltivazioni.

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

I grandi alberi, in filare o isolati, disposti lungo i confini o la viabilità rurale devono essere tutelati ed incrementati, con preferenza per le essenze esistenti ed il cipresso.

Le piante morte devono essere sostituite con altre simili.

Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare eventuali risorse aventi valenza paesaggistica, quali sistemazioni idraulico-agrarie, sorgenti, pozzi, falde acquifere, laghi naturali od invasi per l'irrigazione, boschi, giardini storici, etc., nonché aree soggette a varie forme di degrado o vulnerabilità, quali aree percorse dal fuoco, dissesti, soggette a fenomeni di ristagno, etc..

Non costituiscono in alcun modo interventi di miglioramento agricolo-ambientale, le opere derivanti dalle normative vigenti in materia di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica e di salvaguardia della flora e della fauna.

Per quanto riguarda ulteriori opere di miglioramento fondiario vale il disposto di cui all'articolo 11, del paragrafo ad esse relativo contenuto nel Piano Strutturale vigente.

139.06. Modalità d'intervento

Fatta salva la possibilità per gli imprenditori agricoli professionali, di intervenire nelle aree oggetto del presente articolo attraverso un P.M.A.A., l'installazione di manufatti prefabbricati in legno, è concessa a tutti gli aventi titolo previa presentazione di una SCIA.

L'intervento diretto, oltre a vincolare al rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente, sarà soggetto alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, a cura e spese esclusive dei richiedenti, che vincoli i manufatti alla



rimozione qualora intervenga la cessazione dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono detti fabbricati.

Art. 140. – Aree dei borghi rurali.

140.01. Definizione

Sono porzioni di territorio variamente distribuite sul territorio comunale ed individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

Sono caratterizzate dalla concentrazione di fabbricati con destinazione residenziale non assimilabili ai centri abitati, ma riconoscibili come agglomerati e borghi rurali, talvolta derivati da originarie fattorie.

140.02. Finalità

In tali aree coesistono i valori insediativi e quelli rurali della conduzione agricola dei terreni.

140.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Capo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi connessi alla realizzazione di infrastrutture e all'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche dovranno attuarsi senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ove consentiti, gli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione, sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

H_{max} = 6,50 ml.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

D_c = 5,00 ml.

D_{la} = 3,00 ml.

Sono altresì ammesse tutte le attività complementari alle aziende agricole di cui all'art. 145 delle presenti NN.TT.A..

In tali aree la dimensione minima degli alloggi, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è fissata in mq. 45,00 di Superficie Utile.

140.04. Norme generali

Gli interventi edilizi di nuovo impianto, sono ammessi alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia ed in ragione del disposto di cui all'art. 132 delle presenti norme.

In riferimento alle superfici fondiarie minime, fino all'approvazione del Regolamento provinciale di cui all'art. 10 della Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione. In tali ambiti non è ammessa la costruzione di serre stabili.

È ammessa la costruzione di nuovi annessi senza presentazione di P.M.A.A., ed in deroga al rispetto delle superfici fondiarie minime, per le aziende agricole che ricadono nelle condizioni di cui all'articolo 5 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007.

140.05. Sistemazioni accessorie ed opere di miglioramento fondiario-ambientale.

Sono ammesse unicamente le recinzioni previste al punto 100.10.01, relative alle Aree della Saturazione Urbana.

Sono vietate tipologie di recinzione diverse da quelle unicamente ammesse al comma precedente, fatta eccezione per gli interventi di completamento e/o integrazione di recinzioni esistenti.

Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare eventuali risorse aventi valenza paesaggistica, quali sistemazioni idraulico-agrarie, sorgenti, pozzi, falde acquifere, invasi per l'irrigazione, boschi, giardini storici, etc., nonché aree soggette a varie forme di degrado o vulnerabilità, quali aree percorse dal fuoco, dissesti, soggette a fenomeni di ristagno, etc..

Non costituiscono in alcun modo interventi di miglioramento agricolo-ambientale, le opere derivanti dalle normative vigenti in materia di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica e di salvaguardia della flora e della fauna.

Per quanto riguarda ulteriori opere di miglioramento fondiario vale il disposto di cui all'articolo 11, del paragrafo ad esse relativo contenuto nel Piano Strutturale vigente.

In tali aree sono ammesse le strutture precarie e stagionali disciplinate dall'art. 41, comma 7 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii. e dagli artt. 7 ed 8 del D.P.G.R. n. 5/R/2007.

140.06. Modalità d'intervento

Fatta salva la possibilità per gli imprenditori agricoli professionali, di intervenire nelle aree oggetto del presente articolo attraverso un P.M.A.A. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla Sezione I del presente Capo sono realizzati con intervento diretto.

Art. 141. – Aree agricole produttive.

141.01. Definizione

Sono porzioni di territorio prevalentemente localizzate a nord del Canale Scolmatore ed individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

141.02. Finalità

In tali aree oltre alle funzioni di salvaguardia degli ambiti naturali, prevale l'uso dei suoli con finalità produttiva.

141.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Capo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere



realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi connessi alla realizzazione di infrastrutture e all'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche dovranno attuarsi senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ove consentiti, gli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione, sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

H_{max} = 6,50 ml.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 10,00 ml. fra pareti finestate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestate.

D_c = 5,00 ml.

D_{la} = 3,00 ml.

Sono altresì ammesse tutte le attività complementari alle aziende agricole di cui all'art. 145 delle presenti NN.TT.A..

141.04. Norme generali

Gli interventi edilizi di nuovo impianto, sono ammessi alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia ed in ragione del disposto di cui all'art. 133 delle presenti norme.

In riferimento alle superfici fondiari minime, fino all'approvazione del Regolamento provinciale di cui all'art. 10 della Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione. È ammessa la costruzione di serre stabili come definite dalle presenti norme, nell'ambito della redazione di un P.M.A.A..

È ammessa la costruzione di nuovi annessi senza presentazione di P.M.A.A., ed in deroga al rispetto delle superfici fondiari minime, per le aziende agricole che ricadono nelle condizioni di cui all'articolo 5 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007, fino ad un massimo di mq. 90,00 di Superficie Utile Lorda.

141.05. Sistemazioni accessorie ed opere di miglioramento fondiario-ambientale.

È ammessa unicamente la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli manufatti con reti metalliche opportunamente schermate con essenze arboree autoctone o con staccionate in legno, fino all'altezza di ml. 1,50.

Sono vietate tipologie di recinzione diverse da quelle unicamente ammesse al comma precedente, fatta eccezione per gli interventi di completamento e/o integrazione di recinzioni esistenti.

Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare eventuali risorse aventi valenza paesaggistica, quali sistemazioni idraulico-agrarie, sorgenti, pozzi, falde acquifere, laghi naturali od invasi per l'irrigazione, boschi, giardini storici, etc., nonché aree soggette a varie forme di degrado o vulnerabilità, quali aree percorse dal fuoco, dissesti, soggette a fenomeni di ristagno, etc..

Non costituiscono in alcun modo interventi di miglioramento agricolo-ambientale, le opere derivanti dalle normative vigenti in materia di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica e di salvaguardia della flora e della fauna.

Per quanto riguarda ulteriori opere di miglioramento fondiario vale il disposto di cui all'articolo 11, del paragrafo ad esse relativo contenuto nel Piano Strutturale vigente.

In tali aree sono ammesse le strutture precarie e stagionali disciplinate dall'art. 41, comma 7 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii. e dagli artt. 7 ed 8 del D.P.G.R. n. 5/R/2007.

141.06. Modalità d'intervento

Fatta salva la possibilità per gli imprenditori agricoli professionali, di intervenire nelle aree oggetto del presente articolo attraverso un P.M.A.A. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla Sezione I del presente Capo sono realizzati con intervento diretto.

Art. 142. – Aree agricole ordinarie.

142.01. Definizione

Sono porzioni di territorio che occupano la superficie più ampia e consistente del Sistema Rurale, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

Consistono nelle parti del territorio rurale comunale suscettibili di trasformazioni territoriali ove la componente agricola assume funzione prevalente ma non univoca.

142.02. Finalità

In tali aree oltre alle funzioni di salvaguardia degli ambiti naturali prevale la tradizionale finalità agricola di tipo produttivo dei terreni.

142.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Capo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi connessi alla realizzazione di infrastrutture e all'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche dovranno attuarsi senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ove consentiti, gli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione, sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Hmax = 6,50 ml.



Dla = 3.00 ml.

interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla Sezione I del presente Capo sono realizzati con intervento diretto.

Art. 143. – Aree agricole di pregio.

143.01. Definizione

Sono porzioni di territorio rurale storicizzato e localizzato prevalentemente in ambito collinare, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

Consistono nelle parti del territorio rurale comunale in cui l'introduzione di trasformazioni territoriali può recare pregiudizio all'equilibrio ambientale del subsistema in cui sono inserite.

143.02. Finalità

In tali aree prevale l'esigenza della tutela ambientale e della salvaguardia dei paesaggi consolidati.

143.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Capo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi connessi alla realizzazione di infrastrutture e all'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche dovranno attuarsi senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ove consentiti, gli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione, sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

H_{max} = 6,50 ml.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

D_c = 5,00 ml.

D_{la} = 3,00 ml.

Sono altresì ammesse tutte le attività complementari alle aziende agricole di cui all'art. 145 delle presenti NN.TT.A..

143.04. Norme generali

Gli interventi edilizi di nuovo impianto, sono ammessi alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia ed in ragione del disposto di cui all'art. 133 delle presenti norme.

È ammessa la costruzione di nuovi annessi senza presentazione di P.M.A.A., ed in deroga al rispetto delle superfici fondiari minime, per le aziende



agricole che ricadono nelle condizioni di cui all'articolo 5 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007

Non è, altresì, ammessa la realizzazione di serre di alcuna tipologia e natura, né la pratica dell'acquacoltura.

In riferimento alle superfici fondiarie minime, fino all'approvazione del Regolamento provinciale di cui all'art. 10 della Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione.

143.05. Sistemazioni accessorie ed opere di miglioramento fondiario-ambientale.

È ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili con reti metalliche opportunamente schermate con essenze arboree autoctone o con staccionate in legno, fino all'altezza di ml. 1,50 e dovranno in ogni caso garantire il passaggio della fauna minore.

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, la viabilità interpoderale esistente nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni degli orti e delle coltivazioni.

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

In accordo al vigente Piano Strutturale, è vietata la modificazione degli assetti colturali degli oliveti e dei vigneti e di quelli vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi.

Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare eventuali risorse aventi valenza paesaggistica, quali sistemazioni idraulico-agrarie, sorgenti, pozzi, falde acquifere, laghi naturali od invasi per l'irrigazione, boschi, giardini storici, etc., nonché aree soggette a varie forme di degrado o vulnerabilità, quali aree percorse dal fuoco, dissesti, soggette a fenomeni di ristagno, etc..

Non costituiscono in alcun modo interventi di miglioramento agricolo-ambientale, le opere derivanti dalle normative vigenti in materia di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica e di salvaguardia della flora e della fauna.

Per quanto riguarda ulteriori opere di miglioramento fondiario vale il disposto ad esse relative, contenuto nel Piano Strutturale vigente.

In tali aree sono ammesse le strutture precarie e stagionali disciplinate dall'art. 41, comma 7 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii. e dagli artt. 7 ed 8 del D.P.G.R. n. 5/R/2007.

143.06. Modalità d'intervento

Fatta salva la possibilità per gli imprenditori agricoli professionali, di intervenire nelle aree oggetto del presente articolo attraverso un P.M.A.A. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla Sezione I del presente Capo sono realizzati con intervento diretto.

Art. 144. – Aree Agricole di protezione ambientale.

144.01. Definizione

Sono porzioni di territorio rurale storicizzato e localizzato prevalentemente in ambito collinare, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

Consistono nelle parti del territorio prevalentemente boscate e quelle con significative emergenze storiche, documentali ed ambientali, in cui l'introduzione di alterazioni e modificazioni è ritenuta incompatibile.

144.02. Finalità

In tali aree prevale l'assoluta esigenza della tutela ambientale, del valore storico e documentale delle emergenze territoriali e della salvaguardia dei paesaggi consolidati.

144.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Capo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Ove consentiti, gli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione, sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

H_{max} = 3,50 ml.

D_s = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

D_f = 10,00 ml. fra pareti finestrate antistanti e ml. 3,00 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

D_c = 5,00 ml.

D_{la} = 3,00 ml.

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

L'eventuale impossibilità di rispettare, in tutto od in parte, le norme in materia, dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto proposto e comunque sottoposta alla valutazione degli organi tecnici competenti dell'Ente.

Per gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, resta inteso che le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi connessi alla realizzazione di infrastrutture e all'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche dovranno attuarsi senza recare pregiudizio alle forme ed alle immagini del paesaggio.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Sono altresì ammesse tutte le attività complementari alle aziende agricole di cui all'art. 145 delle presenti NN.TT.A., purché i manufatti edilizi occorrenti alla pratica di tali attività siano collocati su terreni dell'azienda agricola richiedente, non ricadenti su tali aree.

144.04. Norme generali

Ai soli imprenditori agricoli a titolo principale, previa predisposizione di apposito P.M.A.A., sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie non superiori ai mc. 1.200. In tale caso il P.M.A.A. di cui sopra, assume valenza di Piano Attuativo.

In accordo al vigente P.S. sono vietati interventi di ristrutturazione urbanistica eccedenti mc. 1.200, riferiti all'intero corpo aziendale, come risultante alla data di adozione del Piano Strutturale stesso (26.04.2005).

Sono altresì vietati gli ampliamenti volumetrici e gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree coperte da vegetazione boschiva.

Non è in alcun modo ammessa la realizzazione di manufatti precari, né di annessi agricoli che eccedano le capacità colturali e produttive delle aziende agricole.



Non è, altresì, ammessa la realizzazione di serre di alcuna tipologia e natura, né la pratica dell'acquacoltura.

In riferimento alle superfici fondiarie minime, fino all'approvazione del Regolamento provinciale di cui all'art. 10 della Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. n. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione.

144.05. Sistemazioni accessorie ed opere di miglioramento fondiario-ambientale.

È ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili con reti metalliche opportunamente schermate con essenze arboree autoctone o con staccionate in legno, fino all'altezza di ml. 1,50, e dovranno in ogni caso garantire il passaggio della fauna minore.

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, la viabilità interpoderale esistente nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni degli orti e delle coltivazioni.

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.

In accordo al vigente Piano Strutturale, è vietato l'espianto degli oliveti.

Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare eventuali risorse aventi valenza paesaggistica, quali sistemazioni idraulico-agrarie, sorgenti, pozzi, falde acquifere, laghi naturali od invasi per l'irrigazione, boschi, giardini storici, etc., nonché aree soggette a varie forme di degrado o vulnerabilità, quali aree percorse dal fuoco, dissesti, soggette a fenomeni di ristagno, etc..

Non costituiscono in alcun modo interventi di miglioramento agricolo-ambientale, le opere derivanti dalle normative vigenti in materia di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica e di salvaguardia della flora e della fauna.

Per quanto riguarda ulteriori opere di miglioramento fondiario vale il disposto di cui all'articolo 11, del paragrafo ad esse relativo contenuto nel Piano Strutturale vigente.

144.06. Modalità d'intervento

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla Sezione I del presente Capo sono realizzati con intervento diretto.

Art. 145. – Attività complementari alle Aziende Agricole.

All'interno delle Aziende Agricole costituite o costituende ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite attività complementari destinate alla pratica sportiva ed al tempo libero, di seguito specificate.

Tali attività richiedono una serie di attrezzature, da localizzare preferibilmente in edifici esistenti all'interno dell'azienda e non più funzionali all'attività agricola produttiva, o in manufatti da realizzarsi appositamente ai sensi delle disposizioni seguenti.

L'installazione delle attività di cui ai commi successivi non è soggetta alla presentazione di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, qualora comporti la realizzazione di nuove edificazioni funzionali allo svolgimento delle attività stesse, entro un volume massimo di mc. 600.

Tutti gli edifici realizzati ai sensi del presente articolo saranno soggetti al rispetto delle prescrizioni edilizie relative alla nuova edificazione degli annessi agricoli, cui vengono assimilati, di cui all'art. 133 delle presenti NN.TT.A..

I manufatti di nuova edificazione sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi relativi alle aree normative in cui vengono previsti.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6 della L.R. 03.01.2005, n. 1, i manufatti di nuova edificazione occorrenti alla pratica delle attività suddette dovranno essere sottoposti alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, redatto e trascritto a cura e spese esclusive dei richiedenti, che vincoli i manufatti stessi quale pertinenza dell'azienda agricola, a non mutarne la destinazione d'uso ed alla loro rimozione qualora intervenga la cessazione dell'attività aziendale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono detti fabbricati.

Le attività consentite sono di seguito riportate:

a) Equitazione:

Attrezzature occorrenti: box cavalli, locale attrezzato (spogliatoio) con servizi igienici.

Attrezzature accessorie: locale amministrativo, locali di deposito.

Prescrizioni: l'azienda richiedente dovrà avere una superficie minima di intervento da destinare a tale attività pari a mq. 10.000.

Realizzazione di recinzione delle aree di addestramento e gara con staccionate in legno.

Le aziende dovranno dotarsi di un'area di parcheggio, con fondo non impermeabilizzato, nella misura di mq. 3,00 ogni metro quadrato di superficie utile lorda realizzato o comunque destinato allo svolgimento di tale attività.

Il parcheggio dovrà completarsi con la piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura minima di un albero ogni quattro posti auto.

b) Cinotecnica:

Attrezzature occorrenti: box cani, locale attrezzato con servizi igienici.

Attrezzature accessorie: locale amministrativo, locali di deposito.

Prescrizioni: l'azienda richiedente dovrà avere una superficie minima di intervento da destinare a tale attività pari a mq. 5.000.

Realizzazione di recinzione delle aree destinate a tale attività con rete metallica e schermatura con siepi ed arbusti autoctoni.

Le aziende dovranno dotarsi di un'area di parcheggio, con fondo non impermeabilizzato, nella misura di mq. 3,00 ogni metro quadrato di superficie utile lorda realizzato o comunque destinato allo svolgimento di tale attività.

Il parcheggio dovrà completarsi con la piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura minima di un albero ogni quattro posti auto.

c) Apicoltura amatoriale:

Attrezzature occorrenti: arnie.

Attrezzature accessorie: locale smielatura.

Prescrizioni: realizzazione di recinzione delle aree destinate a tale attività con rete metallica e schermatura con siepi ed arbusti autoctoni.

d) Pesca Sportiva:

Attrezzature occorrenti: locale amministrativo (biglietteria), servizi igienici.

Attrezzature accessorie: punti stazione per i fruitori; punto ristoro.

Prescrizioni: l'azienda richiedente dovrà essere dotata di torrente e/o lago naturale o artificiale esistente.

Il punto ristoro, di somministrazione di bevande e alimenti non potrà superare i mq. 20,00 di SU, con altezza in gronda non superiore a ml. 3,50.

Tali manufatti potranno completarsi con dei porticati che prevedano una superficie coperta non superiore alla suddetta SU.

Le postazioni di pesca potranno essere attrezzate con arredi ed attrezzature di legno, semplicemente ancorate al terreno, e dovranno essere complete di eventuali attrezzature di sicurezza (segnalazione e delimitazione di argini non sicuri, dotazione di ciambelle di salvataggio, etc.).

Le aziende dovranno dotarsi di un'area di parcheggio, con fondo non impermeabilizzato, che consenta la sosta di un automezzo ogni postazione di pesca realizzata maggiorata delle relative aree di manovra.



Il parcheggio dovrà completarsi con la piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura minima di un albero ogni quattro posti auto.

e) Escursionismo, percorsi fluviali, trekking, mountain bike:

Attrezzature occorrenti: locale attrezzato con servizi igienici.

Attrezzature accessorie: locale amministrativo (punto informativo e/o noleggio), locali di deposito, rimessaggio, punto ristoro.

Prescrizioni: Realizzazione di recinzioni e delimitazione dei percorsi con staccionate di legno, realizzazione di aree di sosta, e dedicate allo svolgimento di esercizi a corpo libero o il gioco, attrezzate con arredi in legno, senza alterazione della morfologia dei terreni.

Il punto ristoro, di somministrazione di bevande e alimenti non potrà superare i mq. 20,00 di SU, con altezza in gronda non superiore a ml. 3,50.

Tali manufatti potranno completarsi con dei porticati che prevedano una superficie coperta non superiore alla suddetta SU.

Il servizi igienici dovranno essere integrati nello stesso fabbricato contenete il punto ristoro ed avere superficie utile netta massima pari a mq. 11,00.

Le aziende dovranno dotarsi di un'area di parcheggio, con fondo non impermeabilizzato, che consenta di individuare dei punti di partenza/arrivo e la cui superficie sarà dimensionata in relazione alle stime di fruizione delle attrezzature, in sede di redazione del progetto.

Il parcheggio dovrà completarsi con la piantumazione di essenze arboree autoctone disposte in maniera tale da minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico dello stesso.

f) Tiro con l'arco:

Attrezzature occorrenti: locale amministrativo (biglietteria, noleggio) locale attrezzato con servizi igienici e spogliatoio.

Attrezzature accessorie: locali di deposito, punto ristoro.

Prescrizioni: Realizzazione di recinzioni e delimitazione delle aree di allenamento e gara con staccionate di legno.

Il punto ristoro, di somministrazione di bevande e alimenti non potrà superare i mq. 20,00 di SU, con altezza in gronda non superiore a ml. 3,50.

Tali manufatti potranno completarsi con dei porticati che prevedano una superficie coperta non superiore alla suddetta SU.

Le aziende dovranno dotarsi di un'area di parcheggio, con fondo non impermeabilizzato, che consenta di individuare dei punti di partenza/arrivo e la cui superficie sarà dimensionata in relazione alle stime di fruizione delle attrezzature, in sede di redazione del progetto.

Il parcheggio dovrà completarsi con la piantumazione di essenze arboree autoctone disposte in maniera tale da minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico dello stesso.

g) Deltaplano, parapendio, arrampicata sportiva:

Attrezzature occorrenti: locale amministrativo (aule di istruzione, noleggio) locale attrezzato con servizi igienici e spogliatoio.

Attrezzature accessorie: locali di deposito, punto ristoro.

Prescrizioni: Realizzazione di recinzioni e delimitazione delle aree di allenamento e gara con staccionate di legno.

Il punto ristoro, di somministrazione di bevande e alimenti non potrà superare i mq. 20,00 di SU, con altezza in gronda non superiore a ml. 3,50.

Tali manufatti potranno completarsi con dei porticati che prevedano una superficie coperta non superiore alla suddetta SU.

Le aziende dovranno dotarsi di un'area di parcheggio, con fondo non impermeabilizzato, che consenta di individuare dei punti di partenza/arrivo e la cui superficie sarà dimensionata in relazione alle stime di fruizione delle attrezzature, in sede di redazione del progetto.

Il parcheggio dovrà completarsi con la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Art. 146. – Aree estrattive.

Si tratta di aree individuate con apposita campitura negli appositi elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, assimilabili alle Zone E ex D.M. 1444/68.

Tali aree si distinguono nelle due sottozone definite Aree Estrattive Attive e Aree Estrattive Dismesse, come di seguito disciplinate.

146.01. Aree estrattive attive.

Si tratta della sottozona ove è consentita l'attività di escavazione congiunta, comunque alle operazioni di ripristino ambientale.

Il progetto di coltivazione dovrà tener conto delle caratteristiche fisico meccaniche dei materiali estratti e dovrà essere congruente con i caratteri morfologici dell'area di cava senza mai prescindere dall'obiettivo finale del procedimento di recupero.

Il progetto di coltivazione dovrà contenere specifiche valutazioni ed indicazioni relative agli aspetti geomorfologici, botanici, idrogeologici e paesaggistici.

In particolare, la coltivazione dovrà essere realizzata dall'alto verso il basso per fette o gradoni discendenti.

Dovrà essere dimostrata e garantita la stabilità delle scarpate sia provvisorie che finali.

In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la regimazione delle acque superficiali mediante fosse di guardia che convogliano le acque verso ricettori naturali esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla regimazione delle acque sotterranee eventualmente intercettate durante la coltivazione evitando che queste possano venire a giorno sui fronti di scavo e favorire quindi fenomeni di instabilità.

Nel programmare le fasi di scavo si dovrà tener conto della morfologia finale prevista che dovrà essere il più possibile congruente con i caratteri morfologici peculiari della zona e tale da garantire la fondamentale continuità percettiva dal paesaggio interessato.

In dettaglio, si dovrà rivolgere particolare attenzione all'invariante strutturale costituita da eventuali filari di cipressi, in modo che, nella programmazione delle fasi di scavo si possa facilitare l'ottenimento della morfologia finale prevista che dovrà essere il più largamente possibile congruente con i caratteri morfologici peculiari dell'area.

I fronti di scavo a cielo aperto, qualora coltivati a gradoni, dovranno essere rettificati in modo che il profilo finale sia rappresentato da un'unica superficie a pendenza uniforme compatibile con le caratteristiche geotecniche dei terreni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla localizzazione della discarica di cava.

In considerazione delle scadenti proprietà meccaniche di questi terreni una volta rimaneggiati, lo stoccaggio dovrà avvenire in aree morfologicamente stabili dove siano realizzati interventi ed opere atti a garantire la stabilità della discarica privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica.

È ammessa altresì l'installazione di impianti produttivi aventi finalità di prima o seconda lavorazione dei materiali estratti o comunque complementari all'attività di cava e, compatibili con il ripristino.

Le aree di coltivazione dovranno essere mantenute in sicurezza e non dovranno costituire stati di pericolo per chiunque.

Dovrà essere provveduto al mantenimento in condizioni di agibilità delle eventuali strade vicinali esistenti all'interno dell'area.



L'esercizio di tale attività è subordinato al rilascio da parte dell'Amministrazione comunale di autorizzazione ai sensi delle disposizioni di legge.

Gli accessi alla viabilità pubblica dovranno essere curati e predisposti in modo tale che la movimentazione dei mezzi di cava non costituisca situazioni di pericolo. L'accesso dovrà garantire spazi di manovra atti alle necessità, una visibilità su ambo i lati della viabilità principale di almeno ml. 150,00 e raggi di curvatura di ml. 40,00.

I progetti dei piani di coltivazione dovranno prevedere delle aree di rispetto della viabilità pubblica di almeno ml. 40,00.

Nella convenzione tra ditta escavatrice e Comune saranno stabilite le modalità e gli adempimenti, così come stabilito dalle leggi vigenti in materia, vincolanti la ditta escavatrice al mantenimento in stato di efficienza della viabilità pubblica che interessa la cava e l'attività estrattiva che vi viene svolta.

Tale sottozona si articola a sua volta negli ambiti di seguito indicati:

- Zona di rispetto;
- Zona di escavazione, lavorazione, deposito dei residui della coltivazione;
- Zona interessata al programma di risistemazione ambientale e riordino idraulico

146.02. Aree estrattive dismesse.

Si tratta della sottozona ove sono ammesse unicamente le opere occorrenti per il recupero ambientale finalizzato alla ricostituzione del manto vegetale anche mediante rimodellamento del terreno.

Il recupero dovrà avvenire sulla base di un progetto che sia elaborato con tecniche di ingegneria ambientale ed ai sensi delle indicazioni contenute nella Relazione Tecnica di Adeguamento al P.A.I. e alle nuove direttive regionali per le indagini geologico tecniche, allegata all'Integrazione alle indagini geologico tecniche di supporto al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire previa stipula di convenzione da trascriversi nei pubblici registri.

Art. 147. – Aree di Riqualficazione.

Si tratta di aree individuate con apposita campitura negli appositi elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, che definiscono i perimetri delle aree da sottoporre a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, e disciplinate, nel dettaglio, nelle schede di cui all'Allegato H.

Dette Schede hanno carattere prescrittivo e precisano, nel dettaglio, le modalità attuative e gli interventi edificatori ammessi nonché le opere di urbanizzazione previste, nell'ottica del principio perequativo che sta alla base dell'attuazione del presente Regolamento.

Tali Schede si compongono degli schemi grafici distributivi, della consistenza delle superfici fondiari, delle aree da assegnarsi alla viabilità, delle dotazioni minime di standard e delle aree a destinazione pubblica soggette ad essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Ai proponenti è data facoltà di presentare ipotesi di organizzazione urbana e di distribuzione differenti, purché queste risultino unitariamente concepite, e comunque in coerenza con gli obiettivi e gli assetti previsti ed a condizione che non vengano alterati indici e standard prescritti.

Ai sensi del Titolo II delle presenti NN.TT.A., tale proposta, corredata di Relazione Tecnica Illustrativa e Rapporto di Valutazione Integrata che motivino le ragioni delle modifiche suggerite, sarà sottoposta al parere della Commissione Urbanistica Comunale.

La previsione di tali aree e delle infrastrutture in esse programmate, è finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione funzionale e paesaggistica complessiva.

Tutti gli interventi previsti, pur ricorrendo a linguaggi e materiali contemporanei devono garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche in adiacenza all'ambito di trasformazione.

Ad iter tecnico amministrativo ultimato ed a collaudo approvato, le aree della Riqualificazione, saranno soggette alla disciplina di Piano Strutturale relativa alla singola sottozona rurale, in cui esse ricadono.

Qualora il piano attuativo non abbia trovato completa attuazione entro il termine stabilito per la sua esecuzione, rimangono consentiti a tempo indeterminato gli interventi di costruzione di nuovi edifici e/o di modifica di quelli esistenti, a condizione che vengano realizzati in conformità ai parametri, agli allineamenti ed alle prescrizioni stabilite nel piano approvato.

Ai fini della corresponsione dei contributi relativi alle iniziative edilizie vengono meno, in tale caso, i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale in analogia a quanto disposto per le aree normative della trasformabilità.

Art. 148. – Casse di espansione e laminazione.

Si tratta di ambiti non aventi valore di area normativa individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli opportuni elaborati grafici di Regolamento Urbanistico, la cui disciplina è definita al Capo I del Titolo III delle presenti norme.

Art. 149. – Aree di pertinenza dell'Acquedotto di Colognole.

Si tratta di ambiti non aventi valore di area normativa individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli opportuni elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

Previo predisposizione di un progetto unitario, in tali aree è consentita, anche con interventi singoli e/o parziali di iniziativa pubblica o con iniziative private appositamente convenzionate, che risultino comunque riferiti ad un ambito significativo e funzionalmente autonomo, l'installazione di manufatti in legno fino a mq. 16,00 di superficie coperta, ciascuno, semplicemente ancorati al suolo, da adibire a punti ristoro ed informazione, o altre attrezzature e manufatti in legno funzionali alla fruizione delle risorse paesaggistiche e territoriali, e della rete escursionistica, quali punti finalizzati alle attività di studio e didattica, punti noleggio biciclette, aree attrezzate per la sosta lungo la sentieristica e le iprovie, segnaletica e cartellonistica informativa.

Nel caso in cui tali interventi siano attuati a seguito di iniziativa privata, essi sono consentiti, previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, per un periodo di utilizzazione e mantenimento non superiore a cinque anni, salvo ulteriore proroga per un periodo analogo, e con sottoscrizione, tra gli obblighi convenzionali, dell'impegno alla rimozione ed alla presentazione delle necessarie garanzie a tale scopo.

Tali interventi potranno comprendere opere di sistemazione e riqualificazione dei percorsi, dei tracciati, dei punti panoramici con sistemazioni arboree, arredi, cartellonistica, recinzioni, etc..



Art. 150. – Aree di pertinenza delle Zone Umide.

Si tratta di ambiti non aventi valore di area normativa individuati con apposita perimetrazione e simbologia negli opportuni elaborati grafici di Regolamento Urbanistico.

In tali aree è ammessa, limitatamente ai fabbricati esistenti ed entro i limiti fissati dalla disciplina di cui alla Sezione I dei Titoli IV e V delle presenti norme, la realizzazione di interventi finalizzati alla valorizzazione dell'area per fini naturalistici ed alla realizzazione di opere strettamente necessarie alla fruizione didattico – scientifica della zona.

In tali ambiti risultano inoltre ammessi interventi di modesta entità, quali passerelle, capanni di birdwatching, centri visita etc., da realizzare in legno o comunque con materiali naturali, semplicemente appoggiati al suolo, curandone l'inserimento con le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona.

Risulta, in ogni modo vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi tendente alla riduzione della valenza floro-faunistica e l'introduzione di elementi e manufatti artificiali e dissonanti con le qualità naturalistiche dell'area.

Art. 151. – Rete escursionistica.

Il presente Regolamento individua sulle tavole relative alla disciplina delle aree normative in ambito rurale la rete escursionistica, costituita da tracciati e sentieri percorribili a piedi, in bicicletta e/o a cavallo, e comprensiva di aree attrezzate per la sosta.

Lungo tali tracciati è consentita l'installazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette.

I progetti preciseranno le aree indicate con la simbologia predetta che sono interessate dall'intervento. Potranno essere impiegati unicamente materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi e degli arredi.

Non è consentita impermeabilizzazione del terreno e risulta vietato il traffico motorizzato se non ai mezzi di soccorso, per le opere di manutenzione e per interventi di protezione civile.

Tali percorsi possono integrare quelli ciclopedonali di progetto tesi ad uno sfruttamento ricreativo dei beni paesaggistici e naturali.

TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

Art. 152. – Disciplina generale delle funzioni

In riferimento a quanto disposto dall'art. 58 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 “norme per il governo del territorio” e dagli art. 11 e 14 del Piano Strutturale, con le presenti norme sulla distribuzione e localizzazione delle funzioni, si disciplinano le funzioni consentite, in ambiti territoriali circoscritti e delimitati ed i cambiamenti delle destinazioni d'uso degli immobili.

In ciascun ambito, individuato e perimetrato, nella allegata cartografia in scala 1:5.000 e 10.000, sono definite:

- le funzioni ammesse e quelle non ammesse;
- le quantità minime e massime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti territoriali;
- specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie non è sottoposto a denuncia di inizio attività.

Art. 153. – Indirizzi ed obiettivi

L'indirizzo prevalente seguito nella definizione delle funzioni è la attuazione degli obiettivi strategici di governo del territorio, stabiliti dal Piano Strutturale.

Obiettivo generale del Piano della distribuzione delle funzioni è la riqualificazione funzionale del territorio urbanizzato e la tutela del territorio naturale da attuarsi attraverso:

- il mantenimento e la tutela della funzione residenziale e l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di pubblico interesse ad essa connessi;
- il riequilibrio delle funzioni in atto, secondo le diverse zone ed i diversi parametri stabiliti dalla presente normativa;
- la verifica del grado di compatibilità fra le singole funzioni e la dotazione degli standard edilizi ed urbanistici, dei servizi e delle attrezzature nel tessuto urbano e nel territorio rurale.

L'analisi derivante dal quadro conoscitivo ha fatto emergere un tessuto urbano, con particolare riferimento ad alcune zone, prevalentemente produttive, quali luoghi compromessi, congestionati da sviluppo disordinato e caratterizzati dalla interazione tra funzioni residenziali e produttive, spesso incompatibili, e con un modesto livello qualitativo e luoghi ancora integri, scarsamente frequentati, come la campagna, la collina ed alcune zone di pianura, come i nuclei urbani collinari e il paesaggio boscato.

Obiettivo della disciplina delle funzioni del territorio è la riqualificazione del sistema insediativo, con particolare riferimento ai sistemi, definiti dal Piano Strutturale, con prevalente funzione residenziale, definendo le funzioni



compatibili con la residenza, e con le attività urbane complementari, con quest'ultime compatibili ed accessorie alla quotidiana vita di relazione, nell'ottica di migliorare la qualità della vita dei cittadini insediati.

Lo stesso criterio è stato adottato per migliorare la dotazione degli standard urbanistici, in particolare con la definizione delle quantità minime di spazi pubblici, destinati a parcheggio, funzionalmente legati ad ogni nuovo insediamento, articolati per categoria di funzione, con lo scopo di riqualificare il tessuto urbano, attraverso la dotazione di servizi e spazi pubblici tesi a migliorare la vivibilità urbana.

Per le zone con prevalente funzione produttiva, afflitte da criticità strutturali, l'obiettivo è quello di riordinare e riorganizzare il tessuto edilizio attraverso una migliore aggregazione di funzioni produttive compatibili tra loro e con il territorio di riferimento.

In particolare, per la zona produttiva de "la Chiusa" la finalità sarà volta allo sviluppo del tessuto economico e delle attività insediate, mediante la individuazione ed aggregazione delle funzioni compatibili ed il miglioramento della dotazione degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive.

Con la presente disciplina sono state individuate e definite le funzioni strategiche e le funzioni ordinarie del territorio.

Le funzioni strategiche sono determinate dalla valenza di tipo comprensoriale, di rilievo regionale e di area vasta, funzioni di primaria importanza per l'assetto urbanistico, economico e strutturale del Comune.

Le funzioni ordinarie sono determinate da funzioni con valenza urbana, di settore o di comparto.

Art. 154. – Funzioni e destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina

Sugli edifici esistenti, con carattere insediativo o produttivo, inseriti legittimamente nel tessuto edificato, con destinazione d'uso in contrasto con le funzioni previste dalla presente disciplina, sono ammessi solamente interventi di sola manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, compreso l'adeguamento igienico sanitario ed interventi per la tutela e la sicurezza dei lavoratori, l'adeguamento alle norme per l'accessibilità, l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Per tali strutture edilizie è consentito il cambio di destinazione d'uso solo con le funzioni compatibili con quanto indicato nelle presenti norme.

Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici, da atti in possesso della pubblica amministrazione, o da titoli abilitativi formati in data anteriore alla entrata in vigore della presente disciplina, ovvero, in mancanza di quanto sopra indicato, dalla categoria catastale, quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

Art. 155. – Categorie generali delle funzioni.

La funzione consentita in un determinato ambito territoriale o la destinazione d'uso di un edificio o una unità immobiliare qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione. Essa individua la struttura edilizia sotto l'aspetto funzionale, determinando le singole destinazioni per ambiti territoriali definiti.

Sono considerate variazione di destinazione d'uso di immobili o unità immobiliari i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie generali:

- A) residenziale
- B) direzionale
- C) servizi ed attrezzature di pubblico interesse
- D) commerciale
- E) commerciale all'ingrosso e depositi
- F) industriale e artigianale
- G) turistico – ricettiva
- H) di servizio
- I) agricola

In generale si considera variazione della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre i 30 mq., anche con più interventi successivi.

Art. 156. – Articolazione e definizioni delle funzioni del territorio.

Tutte le funzioni del territorio sono articolate in categorie, ed in sottoinsiemi di categorie individuate da un codice alfanumerico che raggruppa insiemi di specifiche funzioni.

A) Residenziale:

Tutte le funzioni connesse con l'abitare: unità immobiliari destinate ad abitazione di ogni tipo, permanenti e temporanee di famiglie e persone, ivi compreso l'utilizzo delle aree pertinenziali, quali autorimesse, magazzini, locali tecnici, cantine, posti auto all'aperto, verde privato utilizzato a giardino, orto o coltivo.

B) Direzionale:

- B1) Direzionale:** sedi amministrative di istituzioni pubbliche
uffici pubblici
- B2) Terziario** sportelli bancari
intermediazione finanziaria
studi professionali
studi medici
uffici privati
agenzie turistiche, immobiliari, assicurative
centri di ricerca
centri espositivi

C) Servizi e attrezzature di pubblico interesse:

- C1) attrezzature scolastiche pubbliche o di uso pubblico**
asili nido
scuole dell'infanzia
scuole per l'istruzione primaria
scuole per l'istruzione secondaria di primo grado
- C2) impianti sportivi pubblici o di uso pubblico**
palazzetti dello sport
palestre
piscine
impianti sportivi ed attività ricreative



C3) attrezzature sociali e di interesse pubblico

servizi sociali ed assistenziali
sedi di consigli di frazione
centri civici
aree per mercato
associazioni di volontariato
caserme
luoghi per il culto
servizi postali

C4) attrezzature sanitarie pubbliche e private

cimiteri
centri sanitari
centri di riabilitazione sanitaria
residenze assistenziali per disabili

C5) attrezzature culturali

biblioteche, pinacoteche e sedi di attività culturali
musei e luoghi per mostre ed esposizioni
teatri e sale spettacolo
istituzioni culturali (campus)
scuole private

C6) attrezzature per il tempo libero

discoteche
cinema
locali per intrattenimento
palestre private

C7) standard urbanistici

parcheggi pubblici
parcheggi privati di uso pubblico
verde pubblico e parchi urbani
verde pubblico attrezzato

D) Commerciale:

La funzione di attività commerciale riguarda l'acquisto e la vendita di prodotti agli utilizzatori.

L'attività di distingue in commercio al dettaglio e all'ingrosso. Con l'attività principale sono ammessi anche spazi accessori per consentire lo svolgimento dell'attività stessa quali, magazzini, celle frigorifere, depositi, uffici, integrate nell'unità produttiva stessa.

Le tipologie di attività commerciali sono disciplinate dal "Codice del Commercio" L.R. 7.2.2005 n. 28 e s.m.i. dal relativo regolamento di attuazione di prossima approvazione. Si distinguono in:

D1) alimentari

vendita di prodotti per l'alimentazione
vendita di prodotti tipici locali

D2) attività di somministrazione

ristoranti;
bar;
pizzerie;
osterie;
gelaterie;
self – service;
pub;

D3) non alimentari

vendita della stampa quotidiana e periodica
libri e riviste



- cartolerie
mezzi di trasporto
farmacie
abbigliamento, accessori, articoli sportivi
elettrodomestici
ferramenta ed utensileria
macchine per ufficio
strumenti scientifici e di misura
materiale elettrico
esposizione con magazzino inf. a 150 mq. di superficie
D4) sup. con necessità di magazzino o deposito oltre 150 mq. di
- materiali edili
articoli per impianti igienici, idraulici e riscaldamento
macchine ed attrezzi per agricoltura industria e artigianato
ogni attività D 3 con magazzino superiore a 150 mq. di superficie
D5) commercio di servizio
noleggio auto con o senza conducente
rimessa di autoveicoli
empori polifunzionali
D6) distributori di carburante e servizi alle auto
distributori di carburante per autoveicoli;
autolavaggio auto;
servizi all'auto ed automobilista: officina, elettrauto gommista
servizi di lubrificazione
aree attrezzate per camper
servizi igienici di uso pubblico
servizi di fax, fotocopie, punto telefonico
bancomat
attività economiche accessorie (in funzione della superficie)
shop, vendita tabacchi, lotterie
vendita di giornali, periodici, libri e dischi
attività di pubblico esercizio

E) Commercio all'ingrosso:

La funzione di attività commerciale riguarda la vendita di prodotti ai distributori al dettaglio.

- alimentare
non alimentare

F) Industriale:

Le funzioni relative ad attività manifatturiere e di produzione e trasformazione di prodotti, ivi compreso le funzioni accessorie quali abitazione del titolare o del custode nei limiti previsti dalla articolazione delle varie zone:

- F1) attività estrattive**
cave e miniere
F2) attività di produzione e trasformazione
di alimenti;
di prodotti tessili;
di articoli in pelle cuoio;
di prodotti in legno;



di prodotti in carta;
di prodotti chimici e farmaceutici;
di gomma e materie plastiche;
di metalli;
di materiali per le costruzioni

F3) attività di fabbricazione

di apparecchiature meccaniche ed elettriche;
di auto, macchinari e mezzi di trasporto su gomma;
di mezzi di trasporto su rotaia e imbarcazioni
apparecchiature elettroniche o con tecnologia avanzata
apparecchiature e prodotti di alta tecnologia
apparecchiature biomedicali
apparecchiature ed accessori per l'industria e l'artigianato

F4) attività di logistica

autotrasporto
ricovero e deposito di mezzi di trasporto
deposito, magazzinaggio e stoccaggio temporaneo

F5) attività petrolchimica

raffinerie di petrolio e combustibili liquidi e gassosi;
deposito e distribuzione di prodotti

F6) attività di recupero

recupero e riciclaggio di materiali;
depositi di rottami
attrezzature per compattazione e trattamento volumetrico;
deposito e trattamento di rifiuti

Fa) Artigianale:

Le funzioni relative alle attività di lavoro manuale, artistico, di riparazione e di prestazione di servizi per la persona, per la casa, laboratori per arti e mestieri previsti dal regolamento urbanistico:

Fa1) servizi alla persona:

parrucchieri e acconciatori
attività di estetica, tatuaggio e piercing
sartorie
laboratori orafi, di metalli preziosi e pietre dure
calzolai
restauratori
lavorazione a mano di prodotti artistici ed artig.locali

Fa2) servizi per la casa

riparazione di beni personali e per la casa;
lavanderie stirerie e tintorie;
servizi agli animali domestici

Fa3) servizi in genere

attività edilizie;
attività impiantistiche civili ed industriali;
attività di riparazioni meccaniche,
officine meccaniche ed elettrauto;
carrozzerie;

G) Turistico – ricettiva:

Le funzioni relative a strutture ricettive gestite per l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità disciplinate dal testo unico in materia di turismo L.R. 23 marzo 2000 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni

G1) strutture ricettive

alberghi;



- residenze turistiche alberghiere;
campeggi e parchi vacanza;
villaggi turistici;
aree di sosta;
- G2) strutture ricettive extra alberghiere per ospitalità collettiva**
case per ferie;
ostelli per la gioventù;
rifugi escursionistici
foresterie;
- G3) strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche di civile abitazione**
esercizi di affittacamere
case e appartamenti per vacanze;
- G4) residence**
- H) di servizio:**
impianti ed attrezzature tecnologiche
- H1) distribuzione energia**
produzione e distribuzione di energia elettrica
produzione e distribuzione di gas non per autotrazione
- H2) distribuzione servizi a rete**
distribuzione di acqua potabile ed industriale
distribuzione di reti telefoniche, telematiche e dati
- H3) impianti di raccolta e trattamento pubblico**
impianti di depurazione
centro di raccolta R.S.U.
- I) Agricola:**
attività agricole inerenti la coltivazione e l'allevamento
vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati
attività agrituristica
attività faunistico - venatoria
caccia e pesca
acquacoltura
selvicoltura ed utilizzazione forestale

Per le attività non espressamente richiamate classificate nelle presenti disposizioni, dovrà essere individuata, per similitudine e analogia, l'attività funzionalmente più attinente, con lo scopo di individuare la categoria di funzione di riferimento.

Art. 157. – Abrogato.

Art. 158. – Destinazione d'uso degli immobili e standard per parcheggi.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono disciplinate prevedendo per ognuna delle funzioni, una dotazione minima di posti auto pertinenziali all'immobile o alle attività ivi svolte, riportati nella tabella sottostante.



Categ.	funzione	parcheggi privati	parcheggi pubblici
		nr. posti auto	mq.parch/mq. S.U.L.
A	residenziale	2 ogni u.i.	vedi schede normative (all. F e G)
B1	direzionale	1 ogni 100 mq. di S.U.L.	2,0 mq./10 mq.
B2	terziario	1,5 ogni 100 mq. di S.U.L.	1,5 mq./10 mq.
C1	attrezzature scolastiche	5 ogni sez. asilo nido	2,5 mq./10 mq.
		3 ogni sez. sc. dell'infanzia	2,5 mq./10 mq.
		2 ogni sez. sc. primaria e sec.	2,0 mq./10 mq.
C2	impianti sport.	0,5 ogni spett.re di capacità imp.	//
C3-C4, C5-C6	servizi e attrezz. pubbliche	1 ogni 100 mq. di S.U.L.	1,0 mq./10 mq.
D1 D3	Eserc. vicinato	4 ogni 100 mq. di Sup. vendita (sosta stanziale)	parch. privati di uso pubblico (sosta di relazione) (*)
	medie strutture	3 ogni 100 mq. di Sup. vendita (sosta stanziale)	parch. privati di uso pubblico (sosta di relazione) (**)
	grandi strutture	2 ogni 100 mq. di Sup. vendita (sosta stanziale)	parch. privati di uso pubblico (sosta di relazione) (***)
D2-D4	Attività di somministraz.	2 ogni 100 mq. di S.U.L.	2,0 mq./10 mq.
E	commercio ingrosso	1 ogni 100 mq. di S.U.L.	1,5 mq./10 mq.
F2-F3 F4-F5-F6	attività industriali	1 ogni 100 mq. di S.U.L.	1,5 mq./10 mq.
G1-G2	turistico-ricettiva	1 ogni 100 mq. di S.U.L.	1,0 mq./10 mq.

(*) esercizi di vicinato : parcheggi per la sosta di relazione 1 mq. ogni mq. di superficie di vendita;

(**) medie strutture di vendita: parcheggi per la sosta di relazione 1,5 mq. ogni mq. di superficie di vendita, ai quali dovranno aggiungersi, nei centri commerciali, ulteriori 1 mq. di sup a parcheggio ogni mq. di superfici utili coperte, aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari di quelle commerciali;

(***) grandi strutture di vendita: parcheggi per la sosta di relazione 2,0 mq. ogni mq. di superficie di vendita, ai quali dovranno aggiungersi, nei centri commerciali, ulteriori 1,5 mq. di sup. a parcheggio ogni mq. di superfici utili coperte, aperte al pubblico destinate ad altre attività connesse a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, zone ludiche).

Le dotazioni di standard per parcheggio sono obbligatori, sia nel sistema urbano, che nel sistema delle attività, che in quello rurale, per ogni nuova edificazione, per le ristrutturazioni urbanistiche di complessi immobiliari e per gli interventi edilizi con frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari, fatta salva la deroga consentita ai sensi dell'articolo 85 delle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione del regime abilitativo e degli standard urbanistici e di viabilità, la superficie di vendita degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'articolo 22, comma 1, lettera j) della L.R. n. 28/2005).specializzati nella vendita esclusiva a) autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi; b) legnami; c) attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio; d) materiali per l'edilizia; e) materiali termoidraulici, sono computate ai sensi dell'art. 24 del D.P.G.R. 1-4-2009 n. 15/R.

Le aree di parcheggio pertinenziale, salvo eventuali limitazioni previste per particolari situazioni di ordine idrogeologico o per determinate categorie di intervento, potranno essere ricavate in locali interrati, a piano terra o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento edilizio.

Non è richiesta la verifica della dotazione minima degli spazi parcheggio, per interventi edilizi da realizzare nelle aree della conservazione urbana.

La superficie di un posto auto, al netto degli spazi di manovra, non può essere inferiore a mq. 12,50.

La determinazione del numero di posti auto, per superfici utili pavimentate inferiori a 100 mq. si dovrà applicare la interpolazione lineare, con un minimo di posti auto non inferiore ad 1. Il calcolo dovrà essere sempre arrotondato per eccesso per frazioni $\geq$ di 0,50.

Il numero dei posti auto determinati secondo la tabella sopra indicata, dovrà essere sempre confrontato e risultare superiore alla quantità minima di parcheggi indicata nell'art. 41 sexies della L.17.10.1942 n. 1150, così come modificato dalla L. 122/1989. Nel caso che il numero dei posti auto previsti in tabella risultino inferiori alle quantità prescritte dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 si dovranno applicare quest'ultime.

In tutti i casi nei quali il cambio di funzione comporti una dotazione di posti auto superiore a quella esistente, dovrà essere garantito il reperimento del numero dei parcheggi aggiuntivi.

I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alle funzioni commerciali, dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano ad una distanza non superiore a 100 mt dall'ingresso della attività, tale da garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Art. 159. – Modifica della destinazione d'uso degli immobili.

La modifica della destinazione d'uso degli immobili è consentita tra le varie funzioni indicate in ciascun ambito territoriale omogeneo, suddiviso in zone, definite e perimetrate sia nel Sistema Urbano (**SU**), che nel Sistema delle Attività (**SA**) e nel Sistema Rurale (**SR**).

Le funzioni definite sono prescrittive sia per le parti di territorio urbanizzato che per gli interventi di trasformazione o per nuove espansioni insediative.

Per ogni insieme di funzioni, assegnate ad ogni ambito territoriale, è stata prevista l'articolazione in categorie o sottoinsiemi di categorie, compatibili tra loro, ed eventualmente con la indicazione di attività e funzioni non compatibili.

Il cambio della destinazione d'uso degli immobili consiste in modifiche che comportano o meno anche la realizzazione di opere edilizie oltre alle forme di utilizzo o di funzione ammesse dal Regolamento Urbanistico, per l'area, l'edificio o parti di esso.

Il passaggio di funzione all'interno di ogni sottoinsieme della stessa categoria, senza opere edilizie, con la sola esclusione delle funzioni residenziali o assimilate (cat. A di cui all'art. 156), potrà essere effettuato senza atto autorizzativo, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, dei parametri edilizi e di superficie minima prevista dalle vigenti normative e dalla presente disciplina, con la condizione vincolante che non venga modificato il numero delle unità immobiliari ed aumentato il carico urbanistico.



Fatte salve eventuali limitazioni previste all'interno dei diversi ambiti, zone o di edifici, si considera modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o unità immobiliare, il passaggio da una all'altra delle categorie individuate all'art. 156 (articolazione delle funzioni del territorio) con un codice alfanumerico.

È sempre ammesso il cambio di funzione verso la categoria **C7 standard urbanistici**.

Il cambio di funzione di fabbricati insistenti nel sistema rurale verso la destinazione residenziale è soggetto al rispetto dei limiti e delle superfici minime definite dall'art. 126bis delle presenti norme.

Art. 160. – Classificazione delle zone con funzioni strategiche.

Sono definite **zone con funzioni strategiche** quelle individuate nei seguenti comparti, perimetrate con idonea indicazione grafica sulle tavole per la individuazione delle funzioni del territorio:

- il comparto produttivo – logistico di interporto
- il comparto delle aree industriali adiacenti all'interporto;
- il comparto dei servizi alle aree industriali e alla zona interportuale;
- il comparto della cittadella commerciale nell'area produttiva de "la Chiusa"
- il comparto del centro sportivo "Golf Belvedere"

Art. 161. – Comparto produttivo - logistico dell' Interporto – (I).

L'area è soggetta alle modalità previste dal Piano Attuativo Convenzionato approvato dalla regione Toscana ed con delibera GRT n. 3477/95 e modificato con la variante n. 2 con atto del CC di Collesalveti n. 43 del 14.4.2006.

Le funzioni ammesse sono le seguenti, fatte salve altre eventuali funzioni indicate in modo particolareggiato nel Piano Attuativo:

B2 *terziario*: limitatamente a sportelli bancari e di intermediazione finanziaria, uffici privati

C7 *standard urbanistici*;

D2 *attività di somministrazione*: limitatamente a bar, self – service e ristorante

D3 *commercio al dettaglio non alimentare*: in spazi limitati interni alla struttura ricettiva

D4 *con necessità di magazzino o deposito oltre 150 mq. di sup.*

D5 *commercio di servizio*

D6 *distributori di carburanti e servizi alle auto, agli autocarri ed ai mezzi operativi*

E *commercio all'ingrosso*

F2 *attività di produzione e trasformazione*

F3 *attività di fabbricazione*

F4 *attività di logistica*; l'attività di stoccaggio di autoveicoli è ammessa fino al limite massimo di 25 ha di superficie

Fa 3 *servizi in genere*: limitatamente alle attività di riparazioni meccaniche e officine meccaniche

F6 *attività di recupero*: limitatamente alle attività di recupero e riciclaggio di materiali

G1 *strutture ricettive*: limitatamente agli alberghi.

H *di servizio* limitatamente ad impianti di riciclaggio, riutilizzo e recupero di rifiuti

Sono conseguentemente e tassativamente escluse le attività di smaltimento e di termovalorizzazione e comunque tutte le operazioni di

smaltimento rifiuti come definite e disciplinate dall'allegato B alla parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e ssmmii.

Sono invece ammesse unicamente le attività di recupero rifiuti definite ai punti R3 (limitatamente al recupero di legno e plastica) R4, R5 ed R13 (con riferimento alle sole attività R3, R4 ed R5 sopra richiamate) dell'allegato C alla stessa norma, comprese attività di recupero di materie e produzione di beni (quali a titolo esemplificativo: plastica, RAEE, impianti fotovoltaici dismessi), limitatamente ai soli rifiuti non pericolosi, e comunque senza comportare pericolo per la salute dell'uomo e senza usare procedimenti o metodi suscettibili di recare pregiudizio all'ambiente.

Le superfici destinate alle attività di cui alle lett. F2, F3, F6 e H non potranno eccedere il limite del 25% della superficie territoriale complessiva assoggettata al Piano Particolareggiato dell'Interporto "A. Vespucci".

Sono consentite in via esclusiva le funzioni di deposito container e di stoccaggio autoveicoli, autocarri e mezzi d'opera.

Art. 162. – Comparto delle zone industriali adiacenti all'interporto – (AI).

L'area è soggetta alla approvazione di Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa privata o pubblica che provvederà a definire in dettaglio le opere e ed i tempi di attuazione in funzione delle volumetrie, dei parametri e delle prescrizioni dettagliate nell'allegato "B" al Piano Strutturale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni, delle aree da destinare a standard, con particolare attenzione alla realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro tra insediamenti e infrastrutture

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

B2 *terziario: con esclusione di farmacie ed agenzie turistiche, immobiliari e assicurative*

C7 *standard urbanistici;*

D2 *attività di somministrazione: limitatamente a bar, self – service e ristorante*

E *commercio all'ingrosso*

F2 *attività di produzione e trasformazione*

F3 *attività di fabbricazione*

F5 *attività petrolchimica: limitatamente al deposito, magazzinaggio e stoccaggio temporaneo*

Fa3 *servizi in genere*

H *di servizio.*

Sono consentite funzioni residenziali connesse alle attività produttive, nella misura di una unità abitativa per attività con superficie coperta non inferiore a 5.000 mq. e vincolo pertinenziale con la attività produttiva, esclusivamente destinato al personale di sorveglianza, integrato con la struttura architettonica del volume industriale, fino ad una SUL di mq. 110.

Non sono ammesse funzioni, ed attività che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

Art. 163. – Comparto dei servizi alle aree industriali e alla zona interportuale – (S).

L'area è soggetta alla approvazione di Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa privata che provvederà a definire in dettaglio le opere e ed i tempi di attuazione in funzione delle volumetrie e della articolazione delle destinazioni



d'uso dettagliate nel Piano Particolareggiato in attuazione della scheda "C" del Piano Strutturale.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B *direzionale*
- C2 *impianti sportivi*
- C3 *attrezzature sociali e di interesse pubblico*
- C6 *attrezzature per il tempo libero: limitatamente a palestre private e locali per intrattenimento*
- C7 *standard urbanistici;*
- D1 *alimentari*
- D2 *attività di somministrazione: limitatamente a bar, self – service e ristorante*
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare*
- Fa 1 *servizi alla persona*
- Fa 2 *servizi per la casa*
- G1 *strutture ricettive: limitatamente agli alberghi*
- G4 *residence*

Per determinate funzioni omogenee e compatibili tra loro può essere prevista dal Piano Attuativo la aggregazione in centro commerciale.

Art. 164. – Comparto della Cittadella Commerciale nella zona produttiva de "la Chiusa" – (CC).

L'area è destinata alla realizzazione di un comparto commerciale unitario ed integrato con le infrastrutture esistenti, definendo una razionale organicità tra le diverse funzioni ammesse nell'area e con il tessuto urbano edificato, con il quale dovrà integrarsi attraverso uno schema infrastrutturale e distributivo teso a valorizzare anche le strutture edilizie esistenti.

Le nuove architetture dovranno essere integrate funzionalmente con il contesto esistente e svolgere un ruolo di cerniera, di completamento e riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento deve quindi tendere alla riqualificazione generale dell'area, attraverso la eliminazione delle situazioni di degrado e la dotazione di standard a servizio anche dell'intorno produttivo. Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C6 *attrezzature per il tempo libero: con esclusione delle discoteche*
- C7 *standard urbanistici;*
- D2 *attività di somministrazione*
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare*
- Fa 1 *servizi alla persona*
- Fa 2 *servizi per la casa*

Art. 165. –Abrogato.

Art. 166. – Definizioni delle funzioni ordinarie nel sistema urbano – (SU).

Sono definite **zone con funzioni ordinarie** all'interno del sistema urbano quelle disciplinate nei seguenti articoli e perimetrate con idonea indicazione grafica sulle tavole per la individuazione delle funzioni del territorio.

Sono sempre ammesse le deroghe alla disciplina di seguito esposta individuate e definite all'interno di specifiche schede normative di cui all'allegato G al presente RU.

Art. 167. – Funzioni Urbane – (FU).

Nel Sistema Urbano sono prevalenti le funzioni residenziali e le attività urbane compatibili e complementari con la residenza.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- A *residenziale*
- B *terziario*
- C *servizi e attrezzature di pubblico interesse*
- D *commerciale* con le seguenti limitazioni: esclusivamente esercizi di vicinato, fino a 250 mq, di sup di vendita
- D5 con esclusione di rimessa autoveicoli
- D4 esclusa
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*, limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del presente regolamento
- Fa *artigianale* Fa1 e Fa2 con esclusione di Fa3
- G *turistico – ricettiva* G1 limitatamente ad alberghi e residenze turistico alberghiere
 - G3
 - G2 e G4 escluse
- H *di servizio* le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia

Per le attività esistenti, in contrasto con le funzioni previste, è ammesso il mantenimento temporaneo della destinazione, esclusivamente per l'esercizio della attività in atto.

Per le attività artigianali sono previste tutte le attività compatibili con la residenza, che non comportino emissioni inquinanti in atmosfera, emissioni di rumori di livello superiore a quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale, scarichi in ambiente o in fognatura in contrasto con quanto previsto dalle normative e dai regolamenti vigenti.

Nei fabbricati aventi, alla data di approvazione del presente R.U., destinazioni D, E ed F, come definite dal presente Titolo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria A – Residenziale, solo per superfici coperte superiori a mq. 2.500 destinate alle suddette attività, da destinare unicamente ai titolari od al personale di sorveglianza delle stesse, con vincolo pertinenziale con la funzione prevalente, integrate con la struttura architettonica del complesso immobiliare, e fino alla S.U.L. di mq. 110,00.

Con lo scopo di incentivare uno sviluppo della funzionalità urbana di tipo multipolare si ammettono facoltativamente, nelle seguenti zone quantità minime e massime di funzioni compatibili, in quanto ritenute reciproche e complementari alle funzioni residenziali e terziarie:

- Nelle zone della configurazione urbana, una percentuale compresa tra il 10 ed il 30% della S.U.L. insediabile potrà essere riservata alle attività di tipo commerciale, artigianale e/o turistico ricettiva.



- Nelle zone della trasformabilità urbana, tale percentuale potrà essere compresa tra il 10 ed il 20%.

Nei centri urbani minori collinari o di pianura (Parrana S. Martino, Parrana S. Giusto, Colognole, Torretta, Castell'Anselmo) è consentita, oltre alla localizzazione delle funzioni tipiche urbane, elencate nel presente articolo, anche la previsione di **D5 empori polifunzionali** con possibilità di commercializzare prodotti alimentari e non alimentari, con funzione di attività di servizio alla comunità, economicamente sostenibili e adeguate alle normative igienico sanitarie vigenti.

Art. 168. – Isolati di saturazione funzionale – (ISF).

In tali zone, prevalentemente individuate nelle aree centrali delle maggiori frazioni, è stabilito come elemento prioritario il reperimento di standard urbanistici e attrezzature collettive, al fine di favorire la riqualificazione del tessuto urbano e la qualità insediativa.

In considerazione della forte concentrazione delle attività commerciali ed artigianali presenti, poiché è prioritario perseguire la salvaguardia e l'identità storica del tessuto urbano, corrispondenti ad ambiti organici storicizzati avviati al degrado funzionale per l'inadeguatezza degli standard, soprattutto in riferimento alle aree di sosta, non sono consentite nuove funzioni produttive o commerciali, ma sono ammessi esclusivamente i subingressi, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 7 febbraio 2005 n. 28, "Codice del Commercio".

Ogni aumento del carico urbanistico dovuto alla necessità di cambio di funzione da residenziale a produttivo è subordinato alla realizzazione degli spazi per parcheggi per la sosta di relazione, ai sensi della Delib. C.T.R. 137/99 e sue modifiche ed integrazioni, secondo le prescrizioni di cui all'art. 157 della vigente normativa.

Nuove attività commerciali possono essere consentite, limitatamente alla tipologia dell'esercizio di vicinato, caratterizzati da superficie di vendita non superiore a 250 mq. e con il reperimento degli spazi per la sosta come indicato al capoverso precedente.

Le funzioni ammesse sono le stesse del Sistema Urbano.

Art. 169. – Zone di frangia – (ZF).

Sono zone esterne all'Ambito Urbano ma comunque situate entro il perimetro del Sistema Insediativo, rappresentate da aree verdi residuali destinate alla pratica agricola, produttiva e/o amatoriale, agli orti urbani e ai giardini di proprietà privata.

Sono consentite tutte le pratiche agricole, l'orticoltura ed il giardinaggio ed ogni funzione connessa al mantenimento ed alla cura del verde privato.

È consentito comunque, oltre alle attività di cui al comma precedente, unicamente il mantenimento delle funzioni legittimamente in esercizio alla data di approvazione della presente normativa.

La trasformazione di strutture edilizie esistenti sono disciplinate dalla Sezione I del Titolo IV delle presenti norme.

Art. 170. – Definizioni delle funzioni ordinarie nel sistema delle attività – (S.A.).

Sono definite **zone con funzioni ordinarie** all'interno del sistema delle attività quelle disciplinate nei seguenti articoli e perimetrare con idonea indicazione grafica sulle tavole per la individuazione delle funzioni del territorio.

Sono sempre ammesse le deroghe alla disciplina di seguito esposta individuate e definite all'interno di specifiche schede normative di cui all'allegato G al presente RU.

Art. 171. – Funzioni Commerciali – (C).

Sono funzioni previste in zone per le quali sono prevalenti le funzioni commerciale e servizi connessi a tali funzioni.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C6 *attrezzature per il tempo libero*
- C7 *standard urbanistici;*
- D *attività commerciali: fino a 2500 mq.di sup. di vendita con esclusione di D4*
- Fa *artigianale: con esclusione di Fa3*
- H *di servizio: le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.*

Art. 172. – Funzioni Industriali – Artigianali – (IA).

Sono funzioni assegnate a parti del territorio destinate ad insediamenti con prevalente funzione produttiva di tipo artigianale ed industriale.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C6 *attrezzature per il tempo libero: con esclusione delle discoteche e cinema*
- C7 *standard urbanistici;*
- D2 *attività di somministrazione: con esclusione di osterie e gelaterie*
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare: limitatamente a stampa, libri e riviste*
- D4 *commercio con magazzino o deposito oltre 150 mq. di sup.*
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*
- E *commercio all'ingrosso*
- F *industriale: con esclusione di F1*
- Fa *artigianale*
- H *di servizio le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.*



Per le attività con funzioni di tipo D4), E) ed F), solo per superfici coperte superiori a 2.500 mq. destinate ad attività, sono consentite funzioni residenziali, esclusivamente destinate al personale di sorveglianza, con vincolo pertinenziale con la funzione prevalente, integrate con la struttura architettonica del complesso industriale, fino ad una SUL di mq. 110.

In deroga a quanto disposto al comma precedente in materia di superfici coperte destinate alle attività produttive, per le sole attività D4), E) ed F), che per motivate e documentabili esigenze gestionali e produttive e/o per disposizioni normative, regolamentari o prescrizioni d'esercizio impartite dalle autorità competenti in materia di sicurezza, salute e tutela ambientale, necessitano di un presidio continuativo al ciclo produttivo, è consentita la realizzazione di un alloggio destinato al personale di sorveglianza. Tale alloggio dovrà comunque essere legato con vincolo pertinenziale all'attività produttiva prevalente, ed essere integrato con la struttura architettonica del complesso industriale, senza che ciò comporti la realizzazione di nuova SUL.

Non sono in alcun modo ammesse funzioni ed attività che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

Art. 173. – Autoparco “Il Faldo” – (F).

Si tratta di una zona destinata al deposito e preparazione di autoveicoli, quale elemento di completamento della piattaforma logistico costiera, con funzione produttiva principale specializzata e con funzioni secondarie di tipo artigianale – industriale connesse alla logistica ed all'autotrasporto.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*: limitatamente ad uffici privati
- C7 *standard urbanistici*;
- D1 *alimentari*: limitatamente a alla vendita di prodotti tipici locali in strutture con caratteristiche del negozio di vicinato;
- D2 *attività di somministrazione*: con esclusione di osterie e gelaterie e pub;
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare*: limitatamente a stampa, libri e riviste
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*;
- F4 *attività di logistica*
- H *di servizio*: le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.

Art. 174. – Fornace Biscottino – (FB).

Si tratta di una zona destinata al recupero funzionale delle strutture edilizie esistenti, nelle quali potranno essere svolte funzioni prevalentemente produttive e commerciali.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C6 *attrezzature per il tempo libero*: con esclusione delle discoteche e cinema
- C7 *standard urbanistici*;

- D2 *attività di somministrazione*
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare*
- D5 *commercio di servizio: limitatamente agli empori polifunzionali*
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto;*
- F2 *attività di produzione e trasformazione*
- F3 *attività di fabbricazione*
- Fa *artigianale*
- H *di servizio: le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.*

Non sono in alcun modo ammesse funzioni ed attività che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

Art. 175. – Piattaforma di Biscottino – (P.B.)

Sono funzioni assegnate a limitate porzioni di territorio destinate ad insediamenti con prevalente funzione produttiva di tipo artigianale ed industriale con destinazione particolare.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C Servizi e attrezzature di pubblico interesse:**
- D5 commercio di servizio**
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto;*
- F3 attività di fabbricazione**
- Fa3 *servizi in genere*
- G1 strutture ricettive**
- H1 distribuzione energia**
- H2 distribuzione servizi a rete**

Sono ammesse in via esclusiva le funzioni di stoccaggio autoveicoli, autocarri e mezzi d'opera.

Per le attività con funzioni di tipo F2), solo per superfici coperte superiori a 2.500 mq. destinate ad attività, sono consentite funzioni residenziali, esclusivamente destinate al personale di sorveglianza, con vincolo pertinenziale con la funzione prevalente, integrate con la struttura architettonica del complesso industriale, fino ad una SUL di mq. 110.

Art. 176. – Distributori di carburante – (D.C.) Stralciato

Art. 177. – Funzioni estrattive – (E).

Sono funzioni assegnate ad ambiti territoriali destinati a soddisfare i fabbisogni di materiale inerte proveniente da attività estrattive, con conseguente recupero e ripristino ambientale del sito di cava.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:



F1 attività estrattive

Con la coltivazione della cava è ammessa la installazione di impianti produttivi, con finalità di prima o seconda lavorazione dei materiali estratti, o comunque complementari alle necessità della attività estrattiva.

Le attività dovranno essere disciplinate da idonea autorizzazione che stabilirà tempi, modalità e garanzie del recupero ambientale del sito e la riutilizzazione ai fini produttivi agricola e/o forestale delle aree utilizzate al termine del ripristino.

I piani di coltivazione dovranno essere finalizzati alla tutela idrogeologica dei versanti denudati ed alla ricostruzione del paesaggio naturale in continuità fisica e biologica con l'intorno rurale esistente.

Art. 178. – Zone di riqualificazione – (Z.R.).

Nelle zone di riqualificazione è data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione della rete dei servizi e della rete infrastrutturale, con particolare riferimento alla ricerca di nuove aree per la sosta, per le attività di relazione, per garantire la piena fruibilità delle aree pubbliche e di uso pubblico, e per determinare l'adeguamento dimensionale degli spazi destinati a standard oggi presenti.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

B2	terziario
C6	attrezzature per il tempo libero limitatamente alle palestre private
C7	standard urbanistici;
D	attività commerciali: fino a 2500 mq.di sup. di vendita
E	commercio all'ingrosso
F	industriale: con esclusione di F1 ed F5
Fa	artigianale
H	di servizio: le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.

Art. 178bis. – Zone di riqualificazione e ricomposizione funzionale – (Z.R.R.).

Nelle zone di riqualificazione e ricomposizione funzionale è data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione e di rifunionalizzazione di aree su cui insistono attività ritenute non più compatibili e con gli assetti insediativi dettati dal quadro previsionale e strategico dei singoli ambiti territoriali.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

B2	terziario
C3	attrezzature sociali e di interesse pubblico
C6	attrezzature per il tempo libero limitatamente alle palestre private
C7	standard urbanistici;
D	attività commerciali: fino a 2500 mq.di sup. di vendita
E	commercio all'ingrosso

F *industriale*: con esclusione di F1, F4 ed F5
 Fa *artigianale*
 H *di servizio*.

Art. 179. – Isolati di riequilibrio funzionale – (R.F.).

Sono isolati caratterizzati da un tessuto edificato inserito in zone con presenza diffusa di standard, soprattutto parcheggi e spazi pubblici, quantitativamente sovradimensionate rispetto agli insediamenti di carattere prevalentemente artigianale, e dotati di adeguata accessibilità in termini di mobilità ed infrastrutture.

Per la loro rilevanza strategica nel tessuto delle attività sono previsti interventi di riqualificazione e riequilibrio delle funzioni oggi presenti e consolidate.

In queste zone è possibile insediare attività commerciali, nei fabbricati esistenti.

Sono ammesse piccole strutture di vendita con le caratteristiche di esercizi di vicinato, con superfici di vendita non superiore a 2.500 mq.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

B2 *terziario*
 C6 *attrezzature per il tempo libero* limitatamente alle palestre private
 C7 *standard urbanistici*;
 D *attività commerciali*: fino a 2500 mq.di sup. di vendita
 Fa *artigianale*
 H *di servizio* con esclusione di H3

Nuovi fabbricati per attività dovranno rispettare gli standard previsti dalle vigenti normative e dell'art. 157 delle presenti norme.

Art. 180. – Definizioni delle funzioni ordinarie nel sistema rurale – (S.R.).

Sono definite **zone con funzioni ordinarie** all'interno del sistema rurale quelle disciplinate nei seguenti articoli e perimetrare con idonea indicazione grafica sulle tavole per la individuazione delle funzioni del territorio.

Sono sempre ammesse le deroghe alla disciplina di seguito esposta individuate e definite all'interno di specifiche schede normative di cui all'allegato H al presente RU.

Art. 181. – Funzione produttiva agricola – (A).

Sono zone che il PIANO STRUTTURALE ha definito con prevalente, esclusiva e residuale funzione rurale, limitatamente ai territori della pianura settentrionale e dei primi rilievi collinari posti con i versanti a nord e ad est, che sottendono la valle del Torrente Tora, nelle quali è preminente la funzione produttiva, determinando regole ed indirizzi per salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

La funzione principale di queste aree deve essere finalizzata al mantenimento ed all'incremento della produzione agricola e delle attività ad esse correlate, comprese le attività collegate alle esigenze delle aziende, ivi comprese le attività agrituristiche e faunistico venatorie, di commercializzazione diretta dei



prodotti agricoli, di realizzazione di impianti e luoghi di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, in conformità alle procedure previste dal capo III della L.R. 3.1.2005 n.1 e dalle norme di attuazione del P.T.C.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- I *agricola*: compreso agriturismo, apicoltura, vivaismo, silvicoltura, zootecnia, allevamento di animali da cortile, allevamento di specie cacciabili, maneggi e pensioni per cavalli, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione diretta di prodotti agricoli coltivati in azienda;
- A *residenziale*: compreso residenza agricola, residenza civile in edifici deruralizzati, o civile abitazione.
- C1 *attrezzature scolastiche pubbliche o di uso pubblico*: limitatamente alle categorie: asili nido e scuole dell'infanzia;
- C2 *impianti sportivi pubblici o di uso pubblico*: limitatamente alla categoria: impianti sportivi ed attività ricreative;
- C3 *attrezzature sociali e di interesse pubblico*, limitatamente alle categorie: servizi sociali ed assistenziali, associazioni di volontariato;
- C 7 *standard urbanistici*: compreso percorsi attrezzati per il tempo libero,
- C4 *attrezzature sanitarie pubbliche e private* (centri sanitari; centri di riabilitazione sanitaria; residenze assistenziali per disabili);
- C5 *attrezzature culturali* (limitatamente alle categorie musei e luoghi per mostre ed esposizioni e scuole private)
- D2 *attività di somministrazione* (limitatamente alle categorie ristoranti, bar, pizzerie e osterie);
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*;
- G1 *strutture ricettive* (limitatamente alla categoria alberghi);
- G2 *strutture ricettive extra alberghiere per ospitalità collettiva*;
- G3 *strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche di civile abitazione*;
- H *di servizio*: le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.

Limitatamente alla sola area normativa dei Borghi rurali di cui al precedente art. 140, si ritengono altresì compatibili ed ammesse le seguenti funzioni:

- D1 *Commercio alimentari*;
- Fa1 *Artigianali di servizio alla persona*.

Funzioni e destinazioni d'uso diverse da quelle sopra individuate saranno possibili solo se individuate in maniera puntuale dal R.U.

Art. 182. – Funzione produttiva ambientale – (A A).

Sono zone che il Piano Strutturale ha individuato, prevalentemente su territori con morfologia collinare e copertura boscata e definiti con funzione rurale con valenza paesaggistica e di protezione ambientale, nelle quali è ancora presente la funzione produttiva, ma devono essere determinate regole ed indirizzi tesi alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Sono territori prevalentemente collinari, con elevata copertura boscata, dove sono presenti aziende faunistico venatorie ed agricole con colture specializzate.

La funzione di queste aree deve essere finalizzata alla produzione agricola e delle attività ad esse correlate, alla coltura alla tutela ed alla conservazione del bosco e delle aree boscate, comprese le attività collegate alle esigenze delle aziende agricole, ivi comprese le attività agrituristiche e faunistico venatorie e di commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, soggette a regole per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario e forestale e della integrità fisica del suolo.

Gli interventi di trasformazione del territorio rurale e forestale dovranno tendere al mantenimento delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali, al mantenimento del filari, degli alberi di confine, di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- I *agricola*: compreso agriturismo, apicoltura, vivaismo, silvicoltura, allevamento di animali da cortile, allevamento di specie cacciabili, pesca sportiva in laghetto, maneggi e pensioni per cavalli, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione diretta di prodotti agricoli coltivati in azienda;
- A *residenziale*: compreso residenza agricola, residenza civile in edifici deruralizzati, o civile abitazione.
- C1 *attrezzature scolastiche pubbliche o di uso pubblico*: limitatamente alle categorie: asili nido e scuole dell'infanzia;
- C2 *impianti sportivi pubblici o di uso pubblico*: limitatamente alla categoria: impianti sportivi ed attività ricreative;
- C3 *attrezzature sociali e di interesse pubblico*, limitatamente alle categorie: servizi sociali ed assistenziali, associazioni di volontariato;
- C7 *standard urbanistici*: compreso percorsi attrezzati per il tempo libero, percorsi per trekking a cavallo o con bicicletta
- H *di servizio* le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.
- C4 *attrezzature sanitarie pubbliche e private* (centri sanitari; centri di riabilitazione sanitaria; residenze assistenziali per disabili);
- C5 *attrezzature culturali* (limitatamente alle categorie musei e luoghi per mostre ed esposizioni e scuole private)
- D2 *attività di somministrazione* (limitatamente alle categorie ristoranti, bar, pizzerie e osterie);
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*;
- G1 *strutture ricettive* (limitatamente alla categoria alberghi);
- G2 *strutture ricettive extra alberghiere per ospitalità collettiva*;
- G3 *strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche di civile abitazione*;

Limitatamente alla sola area normativa dei Borghi rurali di cui al precedente art. 140, si ritengono altresì compatibili ed ammesse le seguenti funzioni:

- D1 *Commercio alimentari*;
- Fa1 *Artigianali di servizio alla persona*.



Funzioni e destinazioni d'uso diverse da quelle sopra individuate saranno possibili solo se individuate in maniera puntuale dal R.U.

Art. 183. – Sistema ambientale; funzioni di tutela e valorizzazione.

È così definito il sistema che comprende le porzioni limitate di territorio, del quale sono state indagate le risorse ambientali, sono state valutate le potenzialità e la fragilità dell'ecosistema, e per il quale sono state previste destinazioni funzionali volte alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio culturale, storico e naturalistico.

La tutela e la valorizzazione sarà attuata attraverso un sistema organico di programmi e atti di pianificazione attuativa di dettaglio, in coerenza con le forme di tutela ambientale e paesaggistica volte alla valorizzazione economica attraverso la fruizione turistica, alla promozione, alla fruizione scientifica, didattica, alla realizzazione di luoghi di eccellenza per il tempo libero, tese al mantenimento ed alla conservazione di un polmone verde e con caratteristiche naturali limitrofe ai centri urbani ed alle frazioni collinari e di pianura.

La articolazione delle definizioni e delle diverse funzioni assegnate al territorio tiene conto di un contesto normativo e di un percorso di relazioni con un contesto locale che vede il coinvolgimento dei Comuni limitrofi e della Provincia di Livorno, allineando le previsioni della presente normativa con le scelte e gli indirizzi contenuti nel P.T.C e nel P.S. e con un sistema di regole sovraordinato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e delle L.R. 49/95 e 56/2000 teso a salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio rurale di particolare pregio.

Nel sistema ambientale sono individuate sia aree naturali protette già istituite con atti amministrativi, che zone per le quali sono state comunque indagate le potenzialità delle risorse ambientali, culturali storico naturalistiche dove si rende comunque necessario prevedere forme di tutela tese alla salvaguardia dell'ambiente e forme di valorizzazione del patrimonio culturale.

Nel quadro della strategia complessiva di tutela e valorizzazione degli spazi naturali e di organizzazione e sviluppo del territorio, la motivazione delle aree protette è determinata in funzione delle seguenti finalità interconnesse: tutela e conservazione ambientale; fruizione sociale, sviluppo locale, rappresentazione e comunicazione culturale.

Sono zone nelle quali l'interesse ambientale assume rilevanza scientifica e che pertanto sono destinate a promuovere la ricerca e le attività scientifiche necessarie, ai fini della conoscenza e della salvaguardia della biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, e al mantenimento degli equilibri naturalistici, paesistici ed ambientali esistenti.

La funzione prevalente è tesa alla protezione e alla tutela della qualità dell'ambiente, ovvero alla conservazione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica.

Tale ambito comprende, in dettaglio, le aree di seguito elencate, descritte per quanto attiene la disciplina vincolistica e la strumentazione in esse vigente al Titolo III, Capo III delle presenti NN.TT.A.:

- Il Parco Provinciale dei Monti livornesi;
- La Riserva Naturale Provinciale dell'Oasi della Contessa;
- Il S.I.R. denominato Padule di Suese e Biscottino;
- Le A.N.P.I.L. delle Sorgenti di Colognole e Parrana San Martino.





TITOLO VII – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 184. – Norme finali.

Il Regolamento Urbanistico dispone le seguenti misure di salvaguardia finalizzate alla corretta e graduale applicazione della nuova disciplina di governo del territorio che esso introduce.

Le Comunicazioni, le Attestazioni di conformità in sanatoria, le Denunce di Inizio Attività, i Permessi di Costruire, i Permessi di Costruire convenzionati, i Piani di Recupero, i Piani di Lottizzazione, i Piani Attuativi comunque denominati, i Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, etc. presentate entro e non oltre la data di adozione del Regolamento Urbanistico, che risultino conformi al P.R.G., al vigente Piano Strutturale ed al Regolamento Edilizio, nonché a tutte le disposizioni regolamentari comunali vigenti, e tali per cui la documentazione presentata risulti sufficiente a identificare chiaramente l'oggetto della richiesta, non sono soggette alle previsioni ed alle disposizioni del Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 05.08.2008.

Con ciò intendendo, altresì, che tutte le verifiche tecniche ed amministrative relative alle istanze di cui sopra, dovranno essere condotte nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione delle stesse.

Analogamente, si dispone che tutti i titoli edilizi presentati in attuazione di convenzioni urbanistiche sottoscritte anteriormente all'adozione del Regolamento Urbanistico, e/o in attuazione di determine dirigenziali di approvazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, pur rilasciate successivamente alla data di adozione del R.U., siano valutati in funzione delle discipline edilizia ed urbanistica previgenti.

Analoga disposizione si applica alle varianti in corso d'opera, alle varianti finali ed alle proroghe relative alle istanze sopra elencate.

Fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi di iniziativa pubblica, attorno alle opere infrastrutturali previste dal presente regolamento (viabilità carrabili e/o ferroviarie) vige un corridoio di inedificabilità, fissata in ml. 50,00 per ciascun lato, al fine di consentire eventuali adeguamenti dei tracciati, tale corridoio decadrà al momento di approvazione del progetto esecutivo dell'opera ed entreranno in vigore le relative fasce di rispetto.

Fatte comunque salve le disposizioni di cui al Capo I, Titolo II delle presenti norme, nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri del Parco Provinciale dei Monti Livornesi, delle A.N.P.I.L. delle Sorgenti di Colognole e di Parrana San Martino, della Riserva Naturale Provinciale dell'Oasi della Contessa e del S.I.R. n. 47 – Padule di Suese e Biscottino, sono unicamente consentite, fino all'approvazione dei relativi atti regolamentari, le pratiche agricole e selvicolturali condotte in conformità con le prescrizioni della normativa vigente in materia, e comunque nel rispetto delle finalità istitutive di tali ambiti ed in conformità agli obiettivi della tutela naturalistica, paesaggistica ed ambientale che ne hanno determinato l'istituzione.

Sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno degli ambiti di cui sopra ed entro i termini di cui al comma precedente, sono unicamente ammessi

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta eccezione per il complesso dell'Eremo della Sambuca, per il quale sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo in quanto fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Art. 185. – Norme transitorie.

Il presente regolamento prevede le seguenti prescrizioni aventi carattere transitorio e la cui validità si intende decaduta a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. conseguente all'avvenuta approvazione dello stesso atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Fino all'entrata in vigore del presente regolamento, tutte le istanze o richieste di titolo abilitativo dovranno rispondere alla conformità con tutti gli strumenti urbanistici e gli atti di governo del territorio vigenti ed adottati; in caso di mancata conformità con le disposizioni del regolamento Urbanistico adottato, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze presentate; in caso di mancata conformità con la strumentazione urbanistica vigente, il Comune comunica agli istanti il diniego.

Relativamente alla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia in ambito insediativo-produttivo che in ambito rurale, vale il disposto più restrittivo tra quello definito dall'art. 11 del P.S. vigente e la Sezione I del Titolo IV delle presenti NN.TT.A..

Relativamente alla Disciplina delle aree normative valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle definite dal Titolo III delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e le Sezioni I e II del Capo I, e la Sezione I del Capo II, Titolo IV, nonché della Sezione II del Titolo V inerente le aree rurali del presente R.U..

Relativamente alla Disciplina delle Funzioni ammesse sul territorio comunale, valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle contenute nel Titolo VI delle presenti norme e quelle prescritte ai sensi della Del. C.C. n. 42 del 04.04.2008, relativa alla "Disciplina di alcune destinazioni d'uso incompatibili in ambiti comunali definiti".