

COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

Provincia di Arezzo

P.R.G. REGOLAMENTO URBANISTICO 2008

VARIANTE N. 1 REVISIONE delle N.T.A. del R.U.

N.T.A STATO MODIFICATO con esame osservazione

-SINDACO:
-ASS. ALL'URBANISTICA:
Silvano Materazzi

-RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO:
Arch. Ilaria De Andreis

-GARANTE PER
L'INFORMAZIONE:
Dott. Maria Cristina Romani

-PROGETTISTI:
Arch. Danilo Grifoni
Arch. Roberto Verdelli

-STUDI GEOLOGICI:
Progeo Associati:
Geol. Fabio Poggi,
Geol. Massimiliano Rossi

-STUDI IDRAULICI:
Ing. Marco Benini

-SINDACO:
-ASS. ALL'URBANISTICA:
Margherita Gilda Scarpellini

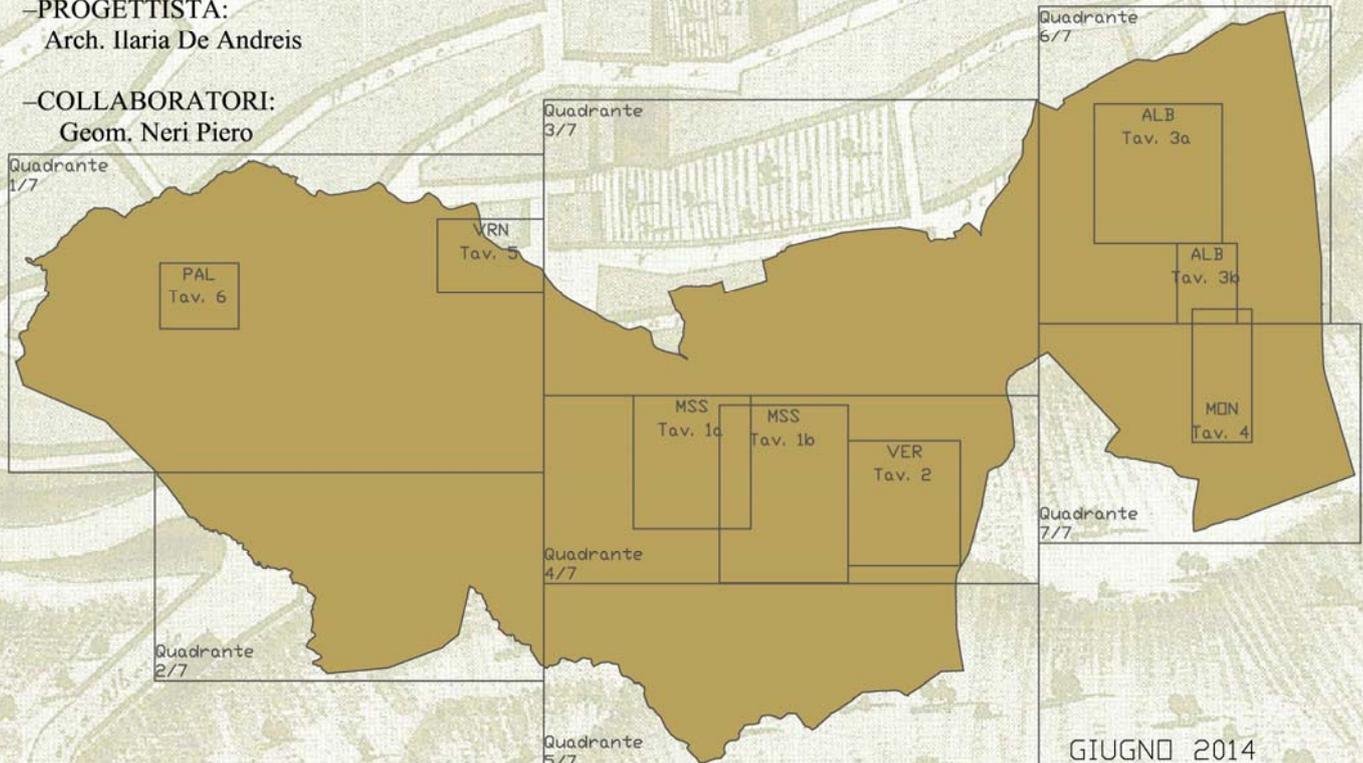
-RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO:
Arch. Ilaria De Andreis

-GARANTE PER
L'INFORMAZIONE:
Dott.ssa Macchiarelli Cinzia

-PROGETTISTA:
Arch. Ilaria De Andreis

-COLLABORATORI:
Geom. Neri Piero

-COLLABORATORI:
Arch. Elisa Di Trapani,
Arch. Chiara Modestini,
Dott. Chiara Gustinelli,
Geol. Laura Galmacci,
Geol. Ylenia Tredici,
Laura Badii,
Anastasia Baldi



GIUGNO 2014

INDICE

TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

<i>Art.1</i>	<i>EFFETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</i>	<i>Pg. 06</i>
<i>Art.2</i>	<i>ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</i>	<i>Pg. 08</i>
<i>Art.3</i>	<i>DURATA E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</i>	<i>Pg. 10</i>
<i>Art.4</i>	<i>POTERI DI DEROGA</i>	<i>Pg. 11</i>
<i>Art.5</i>	<i>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</i>	<i>Pg. 12</i>
<i>Art.6</i>	<i>SALVAGUARDIE</i>	<i>Pg. 15</i>
<i>Art.7</i>	<i>NORME TRANSITORIE</i>	<i>Pg. 16</i>
<i>Art.8</i>	<i>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – TERMINOLOGIA TECNICA DI RIFERIMENTO</i>	<i>Pg. 17</i>
<i>Art.8bis</i>	<i>DISCIPLINA DEI MANUFATTI PERTINENZIALI</i>	<i>Pg. 21</i>
<i>Art.8 ter</i>	<i>Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”.</i>	<i>Pg. 24</i>
<i>Art.9</i>	<i>LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE</i>	<i>Pg. 25</i>
<i>Art.10</i>	<i>DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI</i>	<i>Pg. 26</i>
<i>Art. 10bis</i>	<i>DOTAZIONE DEI PARCHEGGI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI</i>	<i>Pg. 29</i>

TITOLO II DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

<i>Art.11</i>	<i>LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE DI TIPO “A”).</i>	<i>Pg. 30</i>
<i>Art.12</i>	<i>LE ZONE A MATRICE STORICA “A_R”.</i>	<i>Pg. 35</i>
<i>Art.13</i>	<i>SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “A_{R0}”.</i>	<i>Pg. 36</i>
<i>Art.14</i>	<i>LE ZONE DI SATURAZIONE (ZONE OMOGENEE “B”),NORME DI CARATTERE GENERALE</i>	<i>Pg. 37</i>
<i>Art.15</i>	<i>LE SOTTOZONE “B1”</i>	<i>Pg. 39</i>
<i>Art.16</i>	<i>LE SOTTOZONE “B2”.</i>	<i>Pg. 41</i>
<i>Art.17</i>	<i>LE SOTTOZONE “B3”</i>	<i>Pg. 43</i>
<i>Art.18</i>	<i>LE SOTTOZONE “B8”</i>	<i>Pg. 45</i>
<i>Art.18bis</i>	<i>LE SOTTOZONE “B9”</i>	<i>Pg. 46</i>
<i>Art.19</i>	<i>LE SOTTOZONE “B_{Cxxx n}” (Aree di trasformazione e recupero urbano)</i>	<i>Pg. 47</i>
<i>Art.20</i>	<i>LE SOTTOZONE “BR_{xxx n}” (Aree di trasformazione e recupero)</i>	<i>Pg. 49</i>
<i>Art.21</i>	<i>LE SOTTOZONE “BS n” (Aree speciali di saturazione)</i>	<i>Pg. 51</i>
<i>Art.22</i>	<i>LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “C”).</i>	<i>Pg. 52</i>
<i>Art.23</i>	<i>LE SOTTOZONE “C₀”.</i>	<i>Pg. 54</i>
<i>Art.24</i>	<i>LE SOTTOZONE “C_{xxx n}”</i>	<i>Pg. 55</i>
<i>Art.25</i>	<i>LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ZONE OMOGENEE DI TIPO “D”)</i>	<i>Pg. 56</i>
<i>Art.26</i>	<i>LE SOTTOZONE “D₀”</i>	<i>Pg. 57</i>
<i>Art.27</i>	<i>LE SOTTOZONE “D1_{xxx n}”</i>	<i>Pg. 58</i>
<i>Art.28</i>	<i>LE SOTTOZONE “D2”</i>	<i>Pg. 59</i>
<i>Art.29</i>	<i>LE SOTTOZONE “DS n” (Aree produttive speciali)</i>	<i>Pg. 60</i>
<i>Art.30</i>	<i>LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE TERZIARIE (ZONE OMOGENEE “DT”)</i>	<i>Pg. 62</i>
<i>Art.31</i>	<i>LE SOTTOZONE “DT₀”</i>	<i>Pg. 63</i>
<i>Art.32</i>	<i>LE SOTTOZONE “DT₁”</i>	<i>Pg. 64</i>
<i>Art.33</i>	<i>LE SOTTOZONE “DT_{xxx n}”</i>	<i>Pg. 65</i>

TITOLO III DISCIPLINA PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO (IL TERRITORIO RURALE)

Art.34	IL TERRITORIO EXTRAURBANO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “E”). (definizione)	Pg. 66
Art.35	NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO EXTRAURBANO	Pg. 67
Art.36	DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI DI CUI AL c.5 ART.41 L.R. 1/2005 (Art. 6 D.P.G.R. n. 5/R)	Pg. 77
Art.36 bis	DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE SERRE TEMPORANEE E SERRE CON COPERTURA STAGIONALE DI TIPO AZIENDALE DI CUI AL c. 8 ART. 41 L.R. 1/2005 (Art. 8 D.P.G.R. n. 5/R)	Pg. 77
Art.36 ter	MANUFATTI PER LA PESCA SPORTIVA ED AMATORIALE	Pg. 77
Art.37	SOTTOZONE «E1» – IL SISTEMA DEL BOSCO E DEGLI OLIVETI TERRAZZATI. LA MONTAGNA	Pg. 79
Art.38	SOTTOZONE «E2» –LE COLLINE DELLA VALDICHIANA	Pg. 83
Art.39	SOTTOZONE «E3» –IL PEDECOLLE DI MONTE SAN SAVINO	Pg. 88
Art.40	SOTTOZONE «E4» – LE VALLI DEL LEPRONE, DEL GARGAIOLO E DEL VESCINA	Pg. 92
Art.41	SOTTOZONE «E5» – LE VALLECOLE	Pg. 96
Art.42	SOTTOZONE «E6» –PIANURA DELL’ESSE	Pg. 99
Art.43	SOTTOZONE «E7» – LA PIANURA BONIFICATA	Pg. 103
Art.44	SOTTOZONE «E8» –IL FRAZIONAMENTO PERIURBANO DI MONTE SAN SAVINO	Pg. 107
Art.45	SOTTOZONE «E9» –GLI INSEDIAMENTI LINEARI DELLA VALDICHIANA	Pg. 111
Art.46	SOTTOZONE DI TIPO “ER _{xxx n} ”	Pg. 116
Art.47	SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “E _{R0} ”	Pg. 119
Art.48	SOTTOZONE DI TIPO “E” SOGGETTE A PARTICOLARE NORMATIVA ” “ES _{xxx n} ”	Pg. 120
Art.49	NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO.	Pg. 121
Art.50	EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE EXTRAURBANO	Pg. 122
Art.51	AREE DI RISPETTO, DEI CENTRI ANTICHI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE	Pg.124
Art.52	AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI ANTICHI	Pg. 125
Art.53	CONTENUTI DEI P.A.M.A.A	Pg. 126

TITOLO IV NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

Art.54	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE OMOGENEE “F”).	Pg. 127
Art.55	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F1”).	Pg. 128
Art.56	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F2”).	Pg. 130
Art.57	PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F3”).	Pg. 132
Art.58	AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F4”)	Pg. 134
Art.59	AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO (SOTTOZONE “FT”).	Pg. 136
Art.60	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Pg. 138
Art.61	NORMATIVA PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI	Pg. 139
Art.62	ZONE DI RISPETTO STRADALE. CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA’	Pg. 142

<i>Art.63</i>	<i>VERDE DI RISPETTO</i>	<i>Pg. 144</i>
<i>Art.64</i>	<i>VERDE PRIVATO DA DESTINARE A BOSCO</i>	<i>Pg. 145</i>

TITOLO V *NORME PARTICOLARI*

<i>Art.65</i>	<i>AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA.</i>	<i>Pg. 146</i>
<i>Art.66</i>	<i>TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE</i>	<i>Pg. 147</i>
<i>Art.67</i>	<i>AREE DI RISPETTO CIMITERIALE</i>	<i>Pg. 148</i>
<i>Art.68</i>	<i>NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE E PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO</i>	<i>Pg. 149</i>
<i>Art.69</i>	<i>VALUTAZIONE INTEGRATA DI PIANI E PROGRAMMI</i>	<i>Pg. 151</i>
<i>Art.70</i>	<i>INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP</i>	<i>Pg. 152</i>
<i>Art.71</i>	<i>TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO. LA DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI</i>	<i>Pg. 153</i>
<i>Art.72</i>	<i>DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE</i>	<i>Pg. 156</i>
<i>Art.73</i>	<i>NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI.</i>	<i>Pg. 157</i>
<i>Art.74</i>	<i>NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA</i>	<i>Pg. 158</i>
<i>Art.75</i>	<i>PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE.</i>	<i>Pg. 159</i>
<i>Art.76</i>	<i>FATTIBILITA' RELATIVA AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI</i>	<i>Pg. 160</i>
<i>Art.77</i>	<i>GLOSSARIO</i>	<i>Pg. 165</i>

***ALLEGATO "A" ALLE N.T.A.
DISCIPLINA PER GLI EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO
INDIVIDUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI MONTE SAN
SAVINO***

<i>All. Art.1</i>	<i>PREMESSA</i>	<i>Pg. 168</i>
<i>All. Art.2</i>	<i>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO</i>	<i>Pg. 168</i>
<i>All. Art.3</i>	<i>INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI</i>	<i>Pg. 173</i>
<i>All. Art.4</i>	<i>NORME E PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI INTERVENTI NELLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI CENSITI</i>	<i>Pg. 173</i>

TITOLO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1 - EFFETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico costituisce, insieme al Piano Strutturale, il Piano Regolatore Generale Comunale.

Esso contribuisce a definire l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse.

Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono coerenti con gli indirizzi, norme e criteri fissati nel Piano Strutturale. Tutti gli interventi da attuarsi sul territorio sono conformi alle previsioni dello Statuto dei luoghi e delle relative tavole.

Il Regolamento Urbanistico contiene, secondo quanto indicato nell'art. 55 della L.R. 1/2005:

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

La disciplina di cui alla precedente lettera a) contiene:

- A₁)- il quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto;
- A₂)- il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- A₃)- la disciplina per la utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente compresa quella relativa alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- A₄)- le aree nelle quali è permessa l'edificazione di completamento e di ampliamento degli edifici esistenti;
- A₅)- le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- A₆)- la disciplina del territorio rurale;
- A₇)- la disciplina della trasformazioni non materiali del territorio.
- A₈)- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi;
- A₉)- le aree e gli ambiti sui quali perseguire, prioritariamente, la riqualificazione insediativa.

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

- B₁)- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti;
- B₂)- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- B₃)- gli interventi che, in ragione della loro rilevanza e complessità, si dovranno realizzare previa approvazione di un piano attuativo;
- B₄)- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore;
- B₅)- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- B₆)- il programma di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- B₇)- la individuazione dei beni sottoposti a vincoli espropriativi;
- B₈)- La disciplina della perequazione.

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

Per gli edifici esterni al perimetro dei centri abitati realizzati senza titolo edilizio dovrà essere dimostrata la loro esistenza alla data del settembre 1967 con adeguata documentazione.

ART.2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico è costituito da:

- relazione tecnica;
- normativa tecnica di attuazione;
- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, costituita da elaborati in scala 1:2000 per i centri, le frazioni ed i nuclei ed in scala 1:5000 per il territorio extraurbano/agricolo. Detti elaborati contengono il perimetro aggiornato dei centri edificati;
- disciplina della perequazione con schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti;.
- fattibilità geologica-idraulica degli interventi, relazione e schede di fattibilità, studio idrologico idraulico e geologico
- programma di intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- disciplina degli interventi di trasformazione degli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano;

Gli elaborati grafici sono costituiti da:

	SCALA	LOCALITÀ
1a	2.000	Monte San Savino
1b	2.000	Monte San Savino
2	2.000	Vertighe
3a	2.000	Alberoro
3b	2.000	Alberoro
4	2.000	Montagnano
5	2.000	Verniana
6	2.000	Palazzuolo
1/7	5.000	Quadrante 1/7
2/7	5.000	Quadrante 2/7
3/7	5.000	Quadrante 3/7
4/7	5.000	Quadrante 4/7
5/7	5.000	Quadrante 5/7
6/7	5.000	Quadrante 6/7
7/7	5.000	Quadrante 7/7

Gli elaborati relativi alla disciplina della perequazione e dei comparti sono costituiti da:

Zone AP xxx n	<i>Numero</i>	<i>Totale</i>
Monte San Savino	3	
Alberoro	5	
Montagnano	1	
<i>Totale</i>		9
Zone BC xxx n		
Monte San Savino	9	
Vertighe	9	
Alberoro	10	
Montagnano	4	
Verniana	1	
Palazzuolo	1	
<i>Totale</i>		34
Zone BR xxx n		
Monte San Savino	11	
Alberoro	1	
<i>Totale</i>		12
Zone C xxx n		
Monte San Savino	8	
Vertighe	2	
Alberoro	4	
Montagnano	4	
<i>Totale</i>		18
Zone D1 xxx n		
Monte San Savino	7	
Montagnano	1	
<i>Totale</i>		8
Zone D2 xxx n		
Vertighe	1	
Alberoro	1	
<i>Totale</i>		2
Zone DT xxx n		
Monte San Savino	4	
<i>Totale</i>		4
Zone ER xxx n		
Alberoro	2	
<i>Totale</i>		2
Zone F4 xxx n		
Montagnano	1	
<i>Totale</i>		1
Zone FT xxx n		
Vertighe	4	
<i>Totale</i>		4
Totale		94

ART.3 -DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico entra in vigore al momento della esecutività della delibera di approvazione definitiva ed ha validità a tempo indeterminato, salvo quanto stabilito nei successivi commi terzo, quarto e quinto.

Dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico generale decade automaticamente.

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

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444;
- le aree soggette a Piano Attuativo ancora inattuato;
- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

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

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

A tal fine è istituito un Osservatorio permanente con la funzione di controllo e verifica dello stato e delle modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico. In attesa della costituzione di tale organismo le funzioni di cui al comma precedente saranno svolte dall'Ufficio Tecnico Comunale che, attraverso la quotidiana gestione delle pratiche, è in grado di monitorare gli effetti dell'impianto normativo e delle previsioni dello strumento urbanistico. L'Osservatorio potrà essere integrato da membri, esterni ed interni all'Amministrazione, e dovrà valutare gli effetti della gestione del R.U. sul territorio indicando le eventuali varianti ritenute necessarie per migliorare l'efficacia dello strumento urbanistico.

ART.4 -POTERI DI DEROGA

E' facoltà dell'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 54 della L.R. 1/2005.

ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

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

Interventi diretti

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

Il Regolamento Urbanistico definisce, per ogni singola zona o sottozona omogenea, le modalità di trasformazione ammesse anche subordinandone l'attivazione alla esecuzione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

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

Piani attuativi

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

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

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

I contenuti dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalle disposizioni di legge vigenti all'atto della loro approvazione, integrati dalle disposizioni che seguono.

I Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata devono indicare:

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

- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planimetrico tipologico e architettonico degli interventi previsti;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

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

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

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

I Piani di Recupero del patrimonio edilizio devono indicare:

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

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

la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi oppure situati in ambiti di rilevanza paesistica ed ambientale.

Di contro, il conseguimento di una maggiore qualità degli interventi, quali:

- l'uso di tecniche costruttive, materiali o tipologie riferibili alla bioedilizia, purché coerenti con i caratteri architettonici e tipologici dei luoghi;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non legate esclusivamente all'intervento da realizzare;

potrà essere premiato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, con incrementazioni della superficie ricostruibile sino ad un massimo del 20% ,

Opere di urbanizzazione

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

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

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

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

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

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

Sub Comparti

Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l'Amministrazione comunale potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale, con la procedura della Variante al R.U. sulla base di un progetto organico di Sistemazione Urbanistica.

ART.6- SALVAGUARDIE

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

ART. 7 - NORME TRANSITORIE

- 1) I piani attuativi adottati prima della data di adozione del R.U. sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione;
- 2) I piani attuativi in corso di esame da parte del Comune alla data di adozione del R.U. possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente laddove essa non contrasti con le norme del R.U.. E' fatta tuttavia salva la facoltà degli interessati di rinunciare alla proposta di piano attuativo;
- 3) I piani attuativi approvati alla data di adozione del R.U. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale scadenza.
- 4) Sono fatte salve le istanze per l'ottenimento di permessi di costruire e le D.I.A., presentate prima dell'adozione del R.U. a condizione che le stesse siano state presentate in maniera completa al fine di una corretta valutazione. I relativi lavori dovranno avere inizio entro e non oltre sei mesi dalla data di adozione, pena la decadenza del titolo abilitativo.
- 5) Sono fatte salve le istanze per l'ottenimento di P.d.R. per i quali è stato espresso, prima dell'adozione del R.U., il parere favorevole da parte della Commissione Urbanistica Comunale.
- 6) “ La verifica degli indici e degli altri parametri edilizi ed urbanistici sarà effettuata sulla base della situazione catastale vigente della proprietà al momento dell'adozione del regolamento urbanistico escludendo, quindi, divisioni o frazionamenti della proprietà successivi a tale data. “

ART.8- INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. TERMINOLOGIA TECNICA DI RIFERIMENTO

Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi edilizi ammessi e la loro congruenza con le norme e gli indici fissati nel vigente strumento urbanistico e nelle presenti N.T.A. vengono stabiliti i seguenti indici e parametri:

St = superficie territoriale.

E' la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie comprese all'interno del comparto edilizio così come individuato negli elaborati del Regolamento Urbanistico.

It = Indice utilizzazione territoriale.

E' il rapporto, in termini di mq/mq, tra la SUC e la superficie territoriale.

Sf = superficie fondiaria.

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona corrispondente alle unità di intervento edilizio (il lotto), al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Ap = area pertinente

Per area pertinente di un edificio o gruppo di edifici ai fini della applicazione degli indici urbanistici si intende la superficie del terreno compresa nella zona omogenea di riferimento disponibile per la edificazione. Per la esatta individuazione di tali aree si farà riferimento ai frazionamenti derivanti a trasferimenti di proprietà anteriori all'adozione del R.U. Nel caso in cui l'area pertinente, pur essendo contigua, sia interrotta da spazi od opere pubbliche, esistenti o di progetto, il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di atto pubblico registrato e trascritto che vincoli all'erigendo edificio le aree utilizzate ai fini del soddisfacimento degli indici.

Sc = superficie coperta. Occupazione del suolo libero.

E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti costruite entro e fuori terra ivi comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio, le logge ed i porticati e con l'unica esclusione:

- delle parti aggettanti aperte quali balconi, gronde, pensiline ed elementi ornamentali con sporgenza inferiore a mt. 1,20 per le gronde, pensiline ed elementi ornamentali e mt. 1,50 per i balconi;

SUC. = Superficie utile complessiva.

E' la somma delle superfici coperte di tutti i piani fuori terra ed entro terra dell'edificio con esclusione:

- a) delle murature perimetrali con spessore non inferiore a cm 40 e non superiore a cm.80;
- b) delle superfici a portico destinate ad uso pubblico in base alle prescrizioni di Piano Urbanistico Attuativo o in base a convenzioni o atti d'obbligo che prevedano la continuità dell'uso pubblico nel tempo.
- c) delle superfici destinate a volumi tecnologici di impianti quali gas, luce, telefono ecc e, comunque destinati a volumi tecnologici adeguatamente integrati nelle costruzioni allo scopo di dare soluzioni per un appropriato inserimento delle sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio.

d) delle superfici a loggia o a porticato, sino ad un massimo complessivo (tra logge e porticati) di un sesto della SUC. dell'edificio di abitazione, a condizione che il portico non sia rigirante su due lati contigui.

e) delle superfici coperte destinate a ricovero delle autovetture con i relativi spazi di accesso e di manovra con un massimo di mq.1 ogni 3 mq di SUC., per ciascuna unità abitativa, adiacenti al fabbricato principale o nel resede di pertinenza, purché di altezza netta non superiore a ml. 2,40, se interrati o parzialmente interrati, e legate da vincolo pertinenziale. Tale esclusione non si applica alle zone omogenee "A" ed "E" ed a quelle ad esse assimilate.

f) le superfici totalmente o parzialmente interrate alle seguenti condizioni:

- abbiano un'altezza utile non superiore a ml.2,40;
- la parte fuori terra dei locali non eccede la media dei 120 cm ~~60 cm~~;
- siano ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato;

Tale esclusione non si applica alle zone omogenee "A" ed "~~E~~" ed a quelle ad esse assimilate.

Tale esclusione non si applica nelle zone a pericolosità idraulica elevata (P.I.3);

I locali parzialmente interrati sono ammessi esclusivamente nei terreni in pendenza;

Nel caso di realizzazione di garage le superfici saranno scomputate da quelle ammesse alla precedente lettera e).

g) a superficie interrata destinata a intercapedine tra il terreno e la muratura portante con una luce non superiore a cm 120. ("scannafosso");

h) delle superfici dei vani scale e ascensore condominiali, sino ad un massimo di 24,00 mq a piano, a condizione che: i gradini abbiano una pedata di almeno 31 cm e le alzate non superiori ai 16 cm (con il parametro 2a+p compreso tra 60 e 65 cm), le rampe siano almeno di mt.1,20 ed i pianerottoli privi di alzate e profondi almeno mt.1,50;

e) delle superfici destinate a soffitta con altezza utile in gronda non superiore a 60 cm. misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura. I colmi dovranno essere, di norma, paralleli al lato lungo dell'edificio, salvo particolari situazioni tipologiche che richiedano diverse articolazioni della copertura;

Altezza utile dei vani.

Al fine di favorire la gerarchizzazione tra i vari piani degli edifici sono ammesse le seguenti altezze utili interne:

Per gli edifici prevalentemente residenziali:

-Piani totalmente interrati:	H. utile max = mt 2,70
-Piani parzialmente interrati:	H. utile max = mt.2,70
-Piano terra	H. utile max = mt.5,00
-Piani superiori :	H. utile max = mt.3,50

Per gli edifici di tipo turistico ricettivo:

-Piani totalmente interrati:	H. utile max = mt. 2,70
-Piani parzialmente interrati:	H. utile max = mt.2,70
-Piano terra :	H. utile max = mt.5,00
-Piani superiori :	H. utile max = mt.3,50

Per gli edifici ad esclusiva destinazione commerciale o produttiva da realizzarsi in zone omogenee di tipo "D":

-Piani totalmente interrati:	H. utile max = mt. 3,50
-Piani parzialmente interrati:	H. utile max = mt.3,50
-Altri piani:	H. utile max = mt. 9,50

Altezze utili interne maggiori saranno ammesse esclusivamente per particolari esigenze architettoniche e di lavorazione e fermo restando il rispetto dell'altezza massima di zona.

Per edifici pubblici o di interesse pubblico:

- E' ammessa l'altezza funzionale all'esercizio dell'attività.

V = Volume

Il volume delle costruzioni, ai fini della verifica degli altri indici e parametri edilizi ed urbanistici, e ai fini della corresponsione degli oneri concessori, è pari alla somma dei prodotti delle superfici coperte dei singoli piani dell'edificio (ivi compresi i piani interrati o seminterrati) per le rispettive altezze misurate da piano utile a piano utile.

Nel caso che il sottotetto costituisca SUC esso sarà calcolato interamente con misurazione geometrica. L'altezza degli eventuali porticati sarà calcolata dal piano utile all'incontro dell'intradosso del solaio di copertura con il piano di facciata.

Distanze

Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, nelle addizioni volumetriche e negli interventi modificativi della sagoma esistente, ivi compresi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia in addizione funzionale e gli interventi pertinenziali, oltre alla distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, devono essere rispettate le distanze minime di cui ai successivi commi.

Nel territorio urbanizzato è prescritta la distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà e la distanza minima di 1,50 ml dai confini urbanistici, compresi porticati, logge e corpi aggettanti di ogni genere con la sola esclusione degli elementi ornamentali e delle terrazze a sbalzo.

Nel territorio rurale è prescritta la distanza minima di 5,00 dai soli confini di proprietà, compresi porticati, logge e corpi aggettanti di ogni genere con la sola esclusione degli elementi ornamentali e delle terrazze a sbalzo.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi 2 e 3 in caso di specifici accordi tra privati ed in caso di servitù costituite, limitatamente alle distanze dai confini di proprietà.

H = altezza massima

La verifica dell'altezza massima è effettuata rispetto allo stato originario del terreno salvo eventuali modeste modifiche funzionali a creare un rapporto corretto ed ordinato con la viabilità.

Essa è costituita dall'altezza massima fra quelle delle diverse fronti dell'edificio ed è determinata dalla differenza tra le seguenti quote di riferimento:

a) in alto:

- l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura nel caso di coperture inclinate;
- l'intersezione tra la facciata e l'estradosso della copertura nel caso di coperture piane.

b) in basso:

- la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali verificata dalla C.E. in caso di quota di imposta diversa da quella del terreno originario;

Per edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% il riferimento in sommità è determinato dalla quota della linea di colmo.

Non vengono considerati, ai fini della determinazione dell'altezza, i camini, gli abbaini e gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici. (**extracorsa ascensore ecc.....**)

Np= numero piani

E' il numero massimo di piani agibili o abitabili posti al di sopra del marciapiede della costruzione.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

E' la superficie complessiva (SUC) espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria della rispettiva zona o sottozona omogenea.

Per sagoma dell'edificio si intende il profilo contenente tutte le parti costituenti l'edificio ivi comprese le logge, i porticati e le scale esterne, e con unica esclusione dei balconi e delle gronde sino ad un massimo di aggetto pari a mt.1,20. Non si considerano modifiche della sagoma eventuali discostamenti contenuti entro il 5% delle originarie dimensioni. Si considera inoltre variazione di sagoma quelle modifiche che incidono in maniera sostanziale o alterano i caratteri tipologico e architettonico del fabbricato.

Per organismo edilizio si intende l'insieme di una unità immobiliare a destinazione residenziale, commerciale, direzionale o produttiva e delle relative pertinenze e accessori (garage, magazzini, cantine, soffitte etc) ancorché costituenti diversa unità immobiliare.

Gli interventi di sostituzione edilizia di cui alla lettera h) del primo comma dell'art.78 della L.R.1/2005 che comportano una diversa ricollocazione nel lotto dovranno essere eseguiti nelle immediate vicinanze dei volumi demoliti e comunque entro un raggio massimo di **30 mt.** e a condizione che l'area sia dotata, o dotabile, con interventi da eseguire esclusivamente all'interno del lotto, ove viene realizzato l'intervento, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica o di uso pubblico, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue e che nell'area siano rilevabili diffuse presenze di manufatti edilizi tanto da poterla ritenere già diffusamente abitata.

Gli abbaini non concorrono alla determinazione della altezza massima, ove non occupino più di un decimo delle fronti dell'edificio e non eccedano oltre 60 cm l'altezza del colmo.

Per la determinazione della SUC degli edifici esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e interventi di sostituzione edilizia, si procederà alla divisione del volume del vano per l'altezza convenzionale di mt.3,00.

ART. 8 bis- DISCIPLINA DEI MANUFATTI PERTINENZIALI

Le norme di cui al presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale ad eccezione delle esclusioni sotto indicate.

- Ripostigli esterni

È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.

Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 8 di superficie lorda e ml. 2,20 di altezza.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni unità abitativa.

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, dovrà essere eseguita con Attività edilizia libera, corredata dagli opportuni elaborati grafici a firma di tecnico abilitato;

Per le distanze dai confini e tra gli edifici si applicano le norme del Codice Civile.

Distanza dalla strada: salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima dal ciglio stradale è di 5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

- non si applica nella zona "A" e per gli edifici schedati di valore.

- Pergolati - gazebo

Tali manufatti dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie massima di mq. 30; potrà essere installato un solo manufatto per ogni unità abitativa.

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, dovrà essere eseguita con Attività edilizia libera, corredata dagli opportuni elaborati grafici a firma di tecnico abilitato;

Distanze: si applicano le distanze di cui al comma precedente.

- Car port

Tali manufatti dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro), per il rimessaggio delle autovetture, aperte perimetralmente e con copertura leggera permeabile limitatamente a 2 posti auto per ciascuna unità, per una superficie coperta massima di 30 mq, nel caso che nella copertura di dette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici, aventi inclinazione non superiori a 17 gradi, a fine di incentivare l'utilizzo e la produzione di energie rinnovabili i posti auto coperti possono essere 3, per una superficie coperta di 40mq, più un'area di oggetto di gronda non superiore al 10% della superficie coperta.

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, dovrà essere eseguita con Attività edilizia libera, corredata dagli opportuni elaborati grafici a firma di tecnico abilitato;

Distanze: si applicano le distanze di cui al comma precedente.

- non si applica nella zona "A".

- Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi

Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq.;

- la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;

- non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;

- non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, dovrà essere eseguita con semplice comunicazione, quale Attività edilizia libera, corredata dagli opportuni elaborati grafici a firma di tecnico abilitato;

Distanze: si applicano le distanze di cui al comma precedente.

- Altre opere pertinenziali

Sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

- forni e barbecue

Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna)

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

Dovranno essere collocati in modo da evitare emissioni di fumo moleste ed essere collocati nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, potrà essere eseguita con semplice comunicazione, con semplice comunicazione, quale Attività edilizia libera, corredata dagli opportuni elaborati grafici a firma di tecnico abilitato;

- piccole serre da giardino

Dovranno essere: di tipo stagionale, di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 15 mq. ed un'altezza al colmo di 2,20

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico – edilizi, dovrà essere eseguita con semplice comunicazione, quale Attività edilizia libera, corredata dagli opportuni elaborati grafici a firma di tecnico abilitato;

Distanze tra gli edifici: In mancanza di altre indicazioni più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico, si applicano le distanze tra le costruzioni disposte dal Codice civile.

Distanza dalla strada: Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, la distanza minima dal ciglio stradale è di 5 ml. - Resta comunque ferma la disciplina del Codice della Strada.

- non si applica nella zona "A".

- Ricoveri per cani uso familiare o per la caccia, o ricoveri altri animali di piccola taglia, ecc.

Potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico e ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie, ed in conformità a quanto disposto nel DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R.

L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico edilizi, potrà essere eseguita con semplice comunicazione, quale attività edilizia libera, art. 6, comma 2, lett. a) D.P.R. 380/01.

- non si applica nella zona "A".

ART. 8 TER – LEGGE REGIONALE 8 FEBBRAIO 2010, N. 5 “NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI”

1- Negli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 27 febbraio 2010, in cui il R.U. ammette interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti, di cui alla legge regionale n. 5/2010, in ampliamento delle unità abitative esistenti senza aumento del numero di esse. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stato ritirato il permesso di costruire, ovvero sia efficace la denuncia di inizio attività.

2- Requisiti igienico-sanitari ed impiantistici.

Alle superfici minime dei vani abitabili di 9 mq e 14 mq, per una altezza media di m, 2,70 corrispondono volumi netti non inferiori rispettivamente a mc 24,30 e mc 37,80. Pertanto, dal momento che devono essere mantenute le stesse caratteristiche prestazionali dei vani abitabili, qualora l'altezza media dei sottotetti sia inferiore a m. 2,70, deve essere proporzionalmente aumentata la superficie dei vani, in modo che la cubatura non sia inferiore a tali quantità minime.

Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso fra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista.

I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

ART. 9- LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica costituisce lo strumento attraverso il quale si attivano processi di perequazione dei diritti edificatori tra il maggior numero possibile di cittadini interessati ai processi di trasformazione territoriale.

Attraverso la perequazione è consentito incrementare la capacità edificatoria delle aree soggette a piani attuativi o sottoposte a comparto, a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad attrezzature pubbliche che il Piano individua come strategiche per le proprie scelte di pianificazione.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche che possono trasferire la capacità edificatoria loro assegnata, per mezzo dell'indice di utilizzazione territoriale (It), sono individuate con la sigla APXXXn (aree della perequazione) negli elaborati di R.U. Ciascuna delle aree APXXXn è disciplinata con apposita scheda nella quale, oltre all'indice territoriale, sono indicate le modalità di trasferimento della capacità edificatoria.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree della perequazione definendo, per ciascuna di esse i relativi indici e parametri perequativi. Per ogni area oggetto di perequazione è stata redatta apposita scheda di riferimento.

Non è ammessa perequazione urbanistica tra differenti UTOE.

L'altro sistema di perequazione è quello costituito dalla individuazione dei comparti. La formazione di comparti edificatori perequati avviene mediante accordo ex art. 11 legge 241/90, sollecitato dal responsabile del procedimento o dai privati, al quale partecipano tutti i proprietari delle aree interessate dalla perequazione ed alla realizzazione del comparto. L'accordo, da recepire in atto pubblico, dovrà garantire il trasferimento della capacità edificatoria dell'area destinata ad attrezzature pubbliche e la cessione della stessa all'AC. Alle schede dei singoli comparti sono allegati appositi elaborati con riportata l'esatta perimetrazione del comparto sulla planimetria catastale. Ai fini della individuazione delle proprietà interessate tale perimetro prevale su quello individuato nella C.T.R..

In alternativa a quanto sopra, per la formazione e l'attuazione dei comparti, si potrà procedere con le modalità previste all'art.66 della L.R. 1/2005.

ART.10- DISPOSIZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

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

Destinazione	Tipo di intervento	Parcheggi Privati Sosta stanziata	Parcheggi Pubblici D.M. 1444/68 Sosta di relazione
Residenziale in zone di espansione Zone "C"	Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica	3,3 mq ogni 10 mq di SUC con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	1,00 mq ogni 10 mq di SUC e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto.
Residenziale in altre zone da realizzare mediante comparti (zone Bc) altri piani attuativi o di recupero	Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	3,3 mq ogni 10 mq di SUC con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	1,00 mq ogni 10 mq di SUC e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto.
Residenziale in zone "A" da realizzare mediante piani attuativi o di recupero	Ristrutturazione e urbanistica con aumento del numero delle unità immobiliari	1 posto auto per ogni nuovo appartamento	===no===
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Nuova edificazione,	3,3 mq ogni 10 mq di SUC con un minimo di 2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	===no===
Residenziale in altre zone da realizzare con intervento diretto	Ristrutturazione e o sostituzione edilizia o altro intervento di recupero con aumento del numero delle unità immobiliari	2 posti auto scoperti per ogni nuovo appartamento	===no===
Industriale e artigianale da realizzare attraverso piani attuativi	Nuova edificazione Ristrutturazione e urbanistica	4.50 mq/10 mq di SUC	2 mq/10 mq di SUC (D.M.1444/1968) e comunque nelle superfici minime eventualmente indicate nelle schede di comparto
Industriale e artigianale da realizzare con intervento diretto	Nuova edificazione Ristrutturazione e urbanistica	4.50 mq/10 mq di SUC	===no===
Commerciale in esercizi di vicinato	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziata"	da 4mq a 8mq/10 mq di SUC (D.M.1444/1968) +

			10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUC (D.M.1444/1968) + 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazion e urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq/10 mq di SUC (D.M.1444/1968) e 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Ristrutturazion e urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di SUC (D.M.1444/1968) e 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazion e edilizia con modifica destinazione d'uso		10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazion e edilizia con modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazion e edilizia con modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazion e edilizia con modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazion e edilizia con modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazion e edilizia con modifica destinazione d'uso (con ampliamenti o nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"

Turistico e ricettivo	tutti	3.20 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)	2 mq/10 mq di SUC (D.M.1444/1968)
Turistico e ricettivo - campeggi	tutti	3.30 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)	+ 1 posto auto per ogni camera o piazzola (L.R. 42/2000)
Direzionale	Nuova edificazione Ristrutturazione e urbanistica	3.50 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)	da 4 mq a 8 mq/10 mq di SUC (D.M.1444/1968)
Agricola	Nuova edificazione Ristrutturazione e urbanistica	3.30 mq/10 mq di SUC (L.122/1989)	

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

- Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio sia privati che pubblici, non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

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

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

Tutti i parcheggi a raso, realizzati su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, dovranno essere alberate in modo da garantire l'ombreggiatura dei posti auto.

In caso di interventi di ristrutturazione di locali esistenti e destinati ad attività commerciali al dettaglio, senza cambio di destinazione d'uso, non è richiesta la verifica degli standards di sosta di relazione.

ART. 10BIS - DOTAZIONE DEI PARCHEGGI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI

A) ESERCIZI DI VICINATO

1. Per le dotazioni e caratteristiche dei parcheggi necessari per consentire l'insediamento degli esercizi di vicinato, nelle zone A è derogato fino all'annullamento il rispetto degli standard di parcheggio relativamente alla sosta di relazione dei suddetti, in riferimento a quanto previsto dalle lettere a) e d) dell'art. 28, comma 2, del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n° 15/R/2009; a tale proposito sono assimilate alle zone Z.T.L. le zone pedonali, al fine dell'applicazione del suddetto. Nelle zone B e nelle zone C il rispetto degli standard di parcheggio relativamente alla sosta di relazione dei suddetti è richiesto nella misura del 30%.

B) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Per le dotazioni e caratteristiche dei parcheggi necessari per consentire l'insediamento di medie strutture di vendita, è necessario fare riferimento a quanto previsto dall'articolo 29 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R. n. 15/R/2009 e dal vigente PRG. Non è prevista deroga agli standard di parcheggio per la sosta di relazione.

C) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Premessa la scelta dell'amministrazione comunale di escludere sul territorio comunale qualunque nuovo insediamento di grande struttura di vendita commerciale, per le dotazioni e caratteristiche dei parcheggi necessari per consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita, è necessario fare riferimento a quanto previsto dall'articolo 30 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n. 15/R/2009.

D) STRUTTURE AGGREGATE

1. In caso di strutture di vendita aggregata di cui all'art. 11, c. 6 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n° 15R/2009, la struttura da insediare dovrà soddisfare le dotazioni di parcheggi di relazione calcolati sull'intera superficie di vendita aggregata, oltre che essere dotata della misura minima di servizi igienici, di cui all'art. 32, c. 2 del Regolamento regionale citato.

2. Per tutte le tipologie di strutture commerciali sopradescritte, in riferimento all'articolo 27, comma 4 del Regolamento regionale emanato con D.P.G.R n. 15/R/2009, è ritenuta idonea a garantire il rapido collegamento pedonale tra l'esercizio commerciale ed i parcheggi di relazione ubicati esternamente all'area pertinenziale dell'edificio, una distanza non superiore a 100 metri lineari.

3. In riferimento all'articolo 10 del DPGR 1/4/2009 n° 15, in caso di accorpamento di una media struttura di vendita attiva da almeno tre anni all'atto di approvazione del regolamento suddetto, con preesistenti esercizi di vicinato anch'essi localizzati sul territorio comunale ed attivi da almeno tre anni, relativamente alla superficie di vendita complessiva realizzata a seguito dell'accorpamento non è richiesto il possesso di superfici destinati a sosta di relazione.

TITOLO I I DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ART.11 -LE ZONE A MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE “A”).

Le zone a matrice storica sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo “A” ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

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

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

Di norma gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica che interessino ambiti organici e che precisino i modi di intervento in rapporto alle diverse situazioni.

In sede di prima attuazione il R.U. individua alcuni ambiti classificati come zone “A” assoggettati o da assoggettare a piani di recupero di iniziativa privata. Tali ambiti, classificati come aree di tipo A_R, sono sottoposti alla disciplina di cui ai successivi articoli.

Fino alla adozione dei piani attuativi di cui ai due precedenti commi nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d’uso ed incremento del numero delle unità immobiliari.

e le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- artigianato con superficie massima di 100 mq. escluse le attività incompatibili con la residenza di cui al punto 3.2. dell’art. 71;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 25 posti letto;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione ed, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

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

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali od orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

Non sono ammessi:

- la variazione degli interpiani originari;
- nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti alternativi a quelli esistenti;
- modifica del sistema dei collegamenti verticali (scale ed Androni), a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti alternativi a quelli esistenti;
- assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in se funzionali;
- nuove bucatore contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.
- nuove terrazza a sbalzo contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.
- Impianti solari termici e impianti fotovoltaici sulle coperture;

Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici né attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere collocata all'interno della sagoma delle aperture del piano terra e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

Non sono in alcun caso ammesse:

- insegne a bandiera o applicate ai balconi;

- insegne applicate al di sopra del marcapiano, ideale o reale, fra piano terra e piano primo.
- Impianti tecnologici esterni che modificano l'estetica dell'edificio (impianti di condizionamento, **pannelli solari, fotovoltaici etc.**).

Gli oggetti di arredo non potranno essere utilizzati come supporto di segnaletica commerciale.

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

Coperture:

- manti di copertura in coppi e tegole staccati di laterizio;
- Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
- Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali della copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
- Negli interventi di ricostruzione totale della copertura è prescritto l'uso del legno per lo orditure primarie e secondarie scempiato in pannelle di cotto e manto in coppi e tegole laterizie, compatibilmente con la tipologia edilizia dei fabbricati.
- conservazione, restauro e/o ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o cotto delle gronde sporgenti di copertura;
- i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;

Intonaci:

- Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce.
- In presenza di intonaci cementiti in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiature.
- In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.
- Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.
- Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.
- Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.
- Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementiti preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.
- Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.
- Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere recuperati e ripristinati eventuali decori, grottesche o altri elementi pittorici di pregio;
- E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutto il prospetto interessato dell'edificio. (indipendentemente dalla proprietà).

Infissi:

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

- E' prescritto il restauro o il ripristino di porte e portoni esterni, finestre, persiane e scuri lignei esistenti. In caso di forte degrado ammessa la loro sostituzione con altri analoghi di tipo tradizionale

- E' espressamente vietato l'uso di tapparelle avvolgibili e di infissi in alluminio anodizzato

Sistemazioni esterne

- dovranno essere tutelati e valorizzati tutti gli elementi ed i manufatti tipici del paesaggio e delle sistemazioni esterne quali: piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi antichi pedonali o carrabili, viali alberati ed ogni altro elemento significativo dal punto di vista ambientale e documentale;

- l'uso di pavimentazioni in materiali plastico o bituminosi è vietato nelle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza degli edifici.

Dovranno essere impiegate pietre o lastroni dello stesso tipo di quelli utilizzati nei selciati esistenti.

Le pavimentazioni di pregio in pietra, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiale omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) è prescritto l'impiego di materiali similari.

Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

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

All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietate:

- ogni aggiunta edilizia;
- ogni modifica all'arredo urbano antico;
- ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame;
- la realizzazione di garage, ancorché completamente interrati, salvo che la loro esecuzione non sia prevista in Piani Attuativi o di settore.

In particolare non sono ammessi:

- incrementazioni edilizie, anche se realizzate con strutture di carattere provvisorio o prefabbricate, comprese le tettoie: sopraelevazioni, volumi e piani in aggetto, intasamento delle aree di pertinenza o delle aree inedificate, che dovranno restare inalterate anche nella forma.

Alle richieste di permesso di costruire o alle denunce di inizio attività dovrà essere allegata la seguente documentazione:

a) stato di fatto:

- stralcio della mappa catastale;
- rilievo in scala adeguata comprendente: piante di tutti i piani compreso le aree pertinenziali, pianta delle coperture, sezione sul vano scale, sezioni trasversali, prospetti di tutte le fronti;
- documentazione fotografica di tutte le fronti e dei principali dettagli stilistici e costruttivi.

b) progetto

- indicazione dettagliata di tutte le operazioni che si intendono eseguire, ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza da riportare sugli elaborati del rilievo;
- relazione tecnica dettagliata dei materiali, delle strutture e delle destinazioni dei singoli piani allo stato di fatto, con particolare riguardo alla modificazione delle funzioni esistenti per ciascun alloggio;
- illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche e strutturali che si intendono eseguire.

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

ART.12-LE ZONE A MATRICE STORICA “A_R”.

Le zone “A_R” riguardano ambiti di antica formazione che, per particolari situazioni di degrado urbanistico sono da assoggettare a piani di recupero. In attesa dell’approvazione di detti piani sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle precedenti destinazioni d’uso ed aumento delle unità immobiliari.

Il piano di recupero dovrà prevedere la conservazione delle parti antiche di valore storico documentale e l’eliminazione del degrado attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia sulle parti recenti o incongrue.

ART.13-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “A_{R0}”.

Le sottozone di tipo A_{R0} sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata che interessano ambiti di rilevanza storica.

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

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

**ART.14 - LE ZONE DI SATURAZIONE (ZONE OMOGENEE "B").
NORME DI CARATTERE GENERALE.**

Le zone di saturazione degli abitati sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Esse comprendono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, sostanzialmente urbanizzato, di norma prodotte per incremento dei nuclei urbani antichi oppure in corrispondenza di nodalità territoriali.

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

- sottozone di tipo B₁ ;
- sottozone di tipo B₂;
- sottozone di tipo B₃;
- sottozone di tipo B₈;
- sottozone di tipo B_C;
- sottozone di tipo B_R;
- sottozone di tipo B_S;

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

Nel caso di interventi di trasformazione che comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o di nuova costruzione la superficie utile residenziale degli alloggi previsti con l'intervento non può essere inferiore ai ~~45~~ 55 mq.

Materiali da costruzione

Al fine di conferire agli interventi caratteri di unitarietà e di decoro urbano le tipologie e i colori degli elementi di finitura dovranno riferirsi a quelli tipici locali, così come di seguito elencati, distinti per elementi.

Per gli accessori pertinenziali le seguenti norme non hanno valore restrittivo.

Tipologie, materiali e finiture diversi saranno ammesse solo se ritenute congrue, previo parere della C.E..

Copertura: preferibilmente materiali in cotto quali tegole e coppi.

L'aggetto in gronda dovrà essere realizzato preferibilmente in legno, laterizio o pietra con le tipologie classiche della tradizione toscana.

Nel caso di coperture piane sono vietati materiali bituminosi a vista.

Facciate:

Pietra, mattone faccia vista, intonaco civile o a calce con tinteggiature esterne tipiche del repertorio della tradizione locale, coloriture tenue terrose.

Sono vietati i blocchetti di tufo ed i prefabbricati in cemento e tufo.

Infissi esterni:

Dovranno essere realizzati preferibilmente con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati con persiane di tipo e disegno

tradizionale; Sono ammessi anche altri tipi di oscuramento quali pale frangisole orientabili ed altro ad esse assimilabili

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;

ART.15 - LE SOTTOZONE “B₁”.

Le sottozone “B₁” sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

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

Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza. da collocare esclusivamente al piano terra;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 150 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, economiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere.

Interventi edilizi ammessi

Nelle zone “B₁” sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di cui al punto 3 della lettera d) del comma secondo dell’art.79 della L.R.1/2005;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

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

Caratteristiche degli interventi.

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

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

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

- manti di copertura in coppi e tegole staccati di laterizio;
- conservazione, restauro e/o ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o cotto delle gronde sporgenti di copertura;

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

Indici e parametri edilizi

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

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

ART.16 - LE SOTTOZONE “B₂”.

Le sottozone “B₂” sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o a villa o villetta, ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere.

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del R.U. di mq. 50 di SUC per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare. In caso di edifici “compiuti” o nel caso che l’ampliamento pregiudichi l’aspetto architettonico dell’edificio esso potrà essere autorizzato previo preventivo parere della C.E.I., anche non in continuità, ma all’interno delle aree pertinenziali;
- ampliamento delle unità immobiliari esistenti destinate a: uffici, laboratori artigiani, negozi, attività ricettive e/o di ristorazione di mq. 50 di SUC per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti non potranno incrementare il numero delle unità immobiliari;

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono tutti quelli previsti alla lettera d) del comma secondo dell’art.79 della L.R.1/2005 con le seguenti ulteriori specificazioni:

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

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

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

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

Indici e parametri edilizi

Distanza dalle strade:	Gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite. Potranno essere ammesse altezze superiori a 7,50 mt, purchè non eccedenti quelle degli edifici nelle immediate vicinanze.

ART.17 - LE SOTTOZONE “B₃”.

Le sottozone “B₃” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone “B₂”.

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono tutti quelli previsti alla lettera d) del comma secondo dell’art.79 della L.R.1/2005 con le seguenti ulteriori specificazioni:

- le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti non potranno comportare incremento della SUC superiore ai 30 mq. e la costituzione di nuove unità immobiliari;
- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di 1 mq. ogni 3 mq di SUC fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un altezza utile inferiore a mt.2,40, se interrati o parzialmente interrati, e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

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

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	Indice Uf utilizzazione fondiaria	Rapporto copertura	Np. Numero piani max	Altezza massima
B ₃	0,20	40%	2	7,50

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 5,00 dalla strada. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
------------------------	---

Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle di sottozona, purchè non eccedenti quelle degli edifici nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

ART.18 - LE SOTTOZONE “B₈”.

Le sottozone “B₈” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in ambiti marginali degli abitati, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti. La potenzialità edificatoria è proporzionale alla quota di terreno posseduto all’interno della sottozona.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione sino alla SUC massima consentita.

L’unità minima di intervento non dovrà essere inferiore al 35% della superficie del singolo comparto.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	SUC max.	N.max. edifici	Rapporto copertura	N.max. abitazioni	Altezza massima
B ₈	350 mq	2	40%	2	7,50

Distanza dalle strade:	Il nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, su indicazione degli organi tecnici competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
------------------------	---

Caratteristiche degli interventi.

E’ ammessa esclusivamente edilizia di tipo a villa o villetta mono o bifamiliare.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell’edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

ART.18 bis- LE SOTTOZONE “B₉”.

Le sottozone “B₉” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in ambiti marginali degli abitati, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione sino alla SUC massima consentita.

L’unità minima di intervento non dovrà essere inferiore al 55% della superficie del singolo comparto.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	SUC max.	Rapporto copertura	N.max. abitazioni	Altezza massima	N.max. edifici
B ₉	175 mq	30%	1	7,50	1

Distanza dalle strade:	Il nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, su indicazione degli organi tecnici competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
------------------------	---

Caratteristiche degli interventi.

E’ ammesso esclusivamente edilizia di tipo a villa o villetta.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell’edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

ART.19 - LE SOTTOZONE “B_{C xxx n}” (Aree di trasformazione e recupero urbano).

Le sottozone “B_{C xxx n}” sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l’edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata.

Esse sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo (es. “BC_{MSS 01}” = zona “BC” Nella UTOE di Monte San Savino contraddistinta col numero 01).

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

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

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

All’interno del comparto si dovrà inoltre reperire una superficie minima del 20% delle aree da destinare a verde privato.

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

Allo stesso modo l’Amministrazione Comunale, attraverso specifici piani attuativi, può approvare, contestualmente, interventi che riguardino più comparti “B_C” confinanti oppure zone di espansione e comparti “B_C” confinanti. I piani attuativi di cui sopra potranno essere approvati con unico provvedimento da assoggettare ad unica procedura. In tal caso, ferme restando le potenzialità complessive previste, potranno essere effettuati trasferimenti di SUC da un comparto all’altro senza comunque poter comportare, incrementi, degli It originariamente ammessi per ogni singolo comparto, superiori al 20% .

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

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

Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;

- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

Per gli immobili esistenti all'interno di tali ambiti, qualora non assoggettati a specifica disciplina di tutela, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nei limiti indicati per le sottozone "B2" e sostituzione edilizia.

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

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

Per tali sottozone, qualora non diversamente specificato nella scheda, valgono le seguenti prescrizioni:

Distanza dalle strade:	Distanza minima di mt. 5,00 dalle strade. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica qualora più restrittive
------------------------	---

Caratteristiche degli interventi.

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

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

ART.20 - LE SOTTOZONE “B_{R XXX n}” (Aree di trasformazione e recupero).

Le sottozone “B_{R XXXn}” sono, prevalentemente, costituite da ambiti collocati all’interno del tessuto edificato prevalentemente residenziale, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, nelle quali l’edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di attuativo di iniziativa privata.

Le sottozone “B_{R XXXn}” sono rappresentate sulle tavole di progetto con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo ed il numero progressivo (Es. “B_{R MSS 01}” = zona “B_R” in Monte San Savino contraddistinta con il numero 01).

Le sottozone “B_{R XXXn}” sono assimilabili alle zone classificate “B” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.

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

Per ogni sottozona “B_{R XXXn}” è allegata apposita scheda contenente i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell’edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa.

Le destinazioni ammesse in tali sottozone sono quelle specificate per le sottozone di tipo “Bc”.

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

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

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

In assenza dell’approvazione dei piani attuativi di cui sopra sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi finalizzati al mantenimento delle attività esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia così come definiti dall’art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/05, ad eccezione delle addizioni funzionali di cui al punto 3) lett d) comma 2 del medesimo art. 79.

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- realizzazione di volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività insediate.
- frazionamenti delle unità immobiliari esistenti solo su specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- cambio destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto di quanto disposto al 6° comma, solo su specifica autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

I piani attuativi sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con essenze autoctone o naturalizzate da lungo tempo.

ART.21 - LE SOTTOZONE “B_{S_n” (Aree speciali di saturazione).}

Le sottozone “B_{S_n” sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella di altre sottozone omogenee.}

Le sottozone “B_{S_n” sono assimilabili alle zone classificate “B” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.}

Il R.U. individua le seguenti sottozone di tipo “B_S”:

- “B_{S₁” : Piccola area edificata ai margini dell’abitato del Capoluogo.}

In tale ambito, oltre agli interventi ammessi per le sottozone di tipo “B₁”, è ammessa la sopraelevazione di un piano del corpo principale dell’edificio sino ad un incremento massimo di mt. 3,00. La sopraelevazione dovrà essere effettuata in continuità con le murature esistenti. Non sono ammessi: balconi, logge e porticati.

- “B_{S₂” : Edificio posto ai margini dell’abitato del Capoluogo in fregio a Via Civitelli.}

In tale ambito, oltre agli interventi ammessi per le sottozone di tipo “B₁”, è consentito l’ampliamento del corpo principale dell’edificio, sino ad un massimo di 50 mq. di SUC. L’ampliamento dovrà essere eseguito nella parte a monte, in continuità con la facciata su Costa San Giovanni in coerenza con le caratteristiche architettoniche e tipologiche della preesistenza. Non sono ammessi: balconi, logge e porticati.

In caso di rifacimento della copertura è ammesso l’incremento dell’ altezza dell’ edificio fino ad un massimo di 50 cm per la realizzazione del cordolo strutturale a condizione che lo stesso sia rivestito sull’ esterno in pietrame.

ART.22 - LE ZONE DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “C”).

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

Esse sono assimilabili alle zone omogenee “C” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Per ogni zona “C” è redatta apposita scheda con individuazione del perimetro del comparto edilizio. L’attuazione riguarda l’intero comparto, ivi compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

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

Le schede relative alle varie zone “C” individuano inoltre: la SUC massima realizzabile e le altre condizioni prescrittive per l’attuazione degli interventi.

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

Destinazioni

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

- artigianale escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra;
- commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq. 300;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;
- direzionale e di servizio.;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose, etc.

Caratteristiche degli interventi.

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

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

Al fine di conseguire una maggiore gerarchizzazione degli spazi e degli edifici è possibile incrementare, senza aumento della SUC complessiva ammessa e per non più del 10% della superficie coperta totale, un piano abitabile e l'altezza massima consentita di 3,00 mt. Tale possibilità è consentita anche per le lottizzazioni di tipo "Co" previa variante al piano attuativo.

Norme particolari per le zone "C"

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

- parcheggi pubblici: nella quantità indicata nell'apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
- verde pubblico attrezzato = 6 mq. per ogni 30 mq. di SUC da edificare;
- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUC da edificare;

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

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

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 25% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 65 mq.

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

- sottozone di tipo C₀;
- sottozone di tipo C_{xxx n};

ART.23 - LE SOTTOZONE “ C₀”.

Le sottozone C₀ sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

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

In tali ambiti, fermi restando gli indici e parametri edilizi del piano adottato o approvato, sono esclusi dal calcolo del volume le murature esterne eccedenti lo spessore di 30 cm, ed il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un attuale isolamento termico e acustico.

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le eventuali varianti.

ART.24 - LE SOTTOZONE “C_{XXXn}”.

Le sottozone di tipo C_{XXXn} sono quelle che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero. Le modalità che regolano i processi di trasformazione, per quanto non indicato nelle norme di carattere generale, sono indicate nelle apposite schede.

ART.25 - LE ZONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ZONE OMOGENEE “D”).

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

Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- artigianale o industriale;
 - sale per mostre;
 - depositi e magazzini.
 - commercio all’ingrosso, con superficie di vendita massima fino a 1.500mq;
- Sono ammesse inoltre: attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate nonché le seguenti destinazioni in proporzione non superiore al 40% delle superfici di nuova edificazione ovvero di quelle di ciascuna edificio esistente alla data di adozione del R.U.:
- commercio al dettaglio, con superficie di vendita massima fino a 1.500 mq.
 - - attività direzionali;
 - somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione massima fino a 1.500 mq.
 - attività ricreative e culturali;
 - locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento;

Nella superficie utile complessiva (SUC) di commercio, al dettaglio e all’ingrosso, massima autorizzabile deve essere ricompresa oltre alla superficie di vendita, la superficie dei locali adibiti ad altro uso come magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

E’ ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, ad uso del personale di custodia o del titolare, sino ad un massimo di mq. 80 di S.U.C per ogni impianto produttivo di almeno 600 mq. di superficie utile complessiva (S.U.C.).

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

Esse sono:

- sottozone di tipo D₀;
- sottozone di tipo D₁;
- sottozone di tipo D₂;
- sottozone di tipo D_S;

ART.26 - LE SOTTOZONE “ D₀”.

Le sottozone di tipo D₀ sono quelle sono stati: adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

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

ART.27- LE SOTTOZONE “D_{1 xxxn}”.

Le sottozone di tipo “D_{1 xxxn}” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “D_{1 xxxn}” un apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio. L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

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

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

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

- parcheggi pubblici: nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUC da edificare

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

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

ART.28 - LE SOTTOZONE “D₂”.

Le sottozone “D₂” rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

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

- Uf. 0,5 mq/mq.;
- Np. max 2
- rapporto di copertura max. 35%;
- altezza massima mt.10,00;
- distanza minima dai confini mt.5,00;
- distanza dalle strade minimo mt.10,00 o come da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.

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

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 20% e le S.U.C. del 35% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate, sulla base della effettiva necessità della azienda da dimostrazione attraverso la presentazione di un piano aziendale.

Gli interventi che comportano incremento della SUC, anche in deroga ai parametri, dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio di “sosta stanziale” e di “sosta di relazione” previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

Per alcuni ambiti di tipo “D₂” di particolare dimensione od importanza sono stati individuati comparti perequati del tipo “D₂ _{XXXn}”. Tali ambiti, fatto salvo quanto indicato nella rispettiva scheda, si attuano alle condizioni e norme individuate per le sottozone “D₁ _{XXXn}”.

ART.29 - LE SOTTOZONE “D_{S_n” (Aree produttive speciali).}

Le sottozone “D_{S_n” sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella di altre sottozone omogenee di tipo “D”.}

Le sottozone “D_{S_n” sono assimilabili alle zone classificate “D” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.}

In considerazione della collocazione delle aree in territorio aperto, i processi di trasformazione dovranno riferirsi ai modelli tipici dell’edilizia rurale con particolare riferimento al tipo di copertura ed ai materiali di costruzione. Gli interventi ammessi dovranno rispettare, le prescrizioni generali per i nuovi interventi in zona agricola.

“Disciplina degli interventi”

Il R.U. individua le seguenti sottozone di tipo “D_S”:

- “D_{S1}”: **Area in loc. Infernaccio posta in fregio alla S.S. 73.**

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di un laboratorio artigianale nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC max mq. 200, comprensiva di quella esistente;
- H. max. 4,50 mt.
- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- “D_{S2}”: **Area produttiva esistente posta in fregio all’Autostrada del Sole.**

In tale ambito, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia sono ammessi:

- l’ampliamento della attività esistente sino ad un massimo di 600 mq. di SUC;
- la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare, sino ad un massimo di 100 mq di SUC, a servizio della unità produttiva esistente.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ai seguenti ulteriori limiti:

- h max ml. 7,50

La realizzazione dei nuovi volumi è subordinata alla acquisizione del parere favorevole dell’Anas. L’ampliamento dell’ attività esistente può essere realizzato anche su corpo staccato. E’ comunque vietato l’inserimento di nuove attività.

- “D_{S3}” : **Area in loc. Capanne prossima all’innesto Sud della Superstrada.**

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di una mostra all’aperto di materiali per l’edilizia ed affini. E’ inoltre ammessa realizzazione di un manufatto per lo svolgimento della medesima attività nel rispetto dei seguenti limiti

- SUC max mq.100;
- H. max. 3,50 mt.
- distanza dalle strade, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

Al fine di contenere l’impatto visivo è fatto obbligo di mettere a dimora una cortina di alberi di alto fusto lungo la strada provinciale.

- “D_{S3.1}”: **Area in prossimità dello svincolo autostradale.**

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di una mostra all’aperto di materiali per l’edilizia ed affini. E’ inoltre ammessa la realizzazione di un manufatto esistente per lo svolgimento della medesima attività nel rispetto dei seguenti limiti :

- SUC max mq.100;
- H. max. 3,50 mt.
- distanza dalle strade 20 mt.

Al fine di contenere l'impatto visivo è fatto obbligo di mettere a dimora una fascia alberata di protezione sui lati prospicienti l'autostrada.

- **"D_{S4}" : Area in loc. La Querce.**

In tale ambito, è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nel rispetto dei seguenti limiti :

- SUC max mq.100;

- H. max. 4,50 mt.

Al fine di contenere l'impatto visivo è fatto obbligo di mettere a dimora una cortina di alberi in prossimità dei confini di proprietà.

L'eventuale manufatto dovrà avere caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale ed essere realizzato in materiali tradizionali.

- **"D_{S5}" : Area in loc. Le Fornaci.**

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia dei seguenti limiti :

- SUC max mq.100;

- H. max. 4,50 mt.

Al fine di contenere l'impatto visivo è fatto obbligo di mettere a dimora una cortina di alberi di alto fusto lungo la strada provinciale.

L'eventuale manufatto dovrà avere caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale ed essere realizzato in materiali tradizionali.

- **"D_{S6}" : Area in loc.S. Timoteo.**

In tale ambito è ammessa la realizzazione di un deposito di materiali per l'edilizia ed affini. E' inoltre ammessa la realizzazione di una tettoia nei seguenti limiti :

- SUC max mq.100;

- H. max. 4,50 mt.

Al fine di contenere l'impatto visivo è fatto obbligo di mettere a dimora una cortina di alberi di alto fusto lungo la strada statale.

L'eventuale manufatto dovrà avere caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale ed essere realizzato in materiali tradizionali.

ART.30 - LE ZONE PER LE ATTIVITA' PREVALENTEMENTE TERZIARIE (ZONE OMOGENEE "DT").

Le zone per le attività prevalentemente terziarie sono rappresentate negli elaborati grafici di R.U. con apposita retinatura e simbolo che ne identifica il tipo e/o la specifica sottozona. Esse comprendono le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, già destinate ad attività terziarie o misto terziario/produttive o simili.

Le zone per le attività produttive sono assimilabili alle zone classificate come zone omogenee "D" e/o "F" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima fino a 300 mq.;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita da 301 fino a 1.500 mq.;
- commercio all'ingrosso;
- attività direzionali;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento;
- attività ricreative e culturali che per superfici e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale;
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- sale per mostre;
- depositi e magazzini;
- artigianale o industriale escluse quelle incompatibile con la residenza, nel limite massimo del 50% della SUC complessiva ammessa per ogni singolo comparto, fatta eccezione per le attività esistenti alla data di adozione del presente R.U., il cui ampliamento può essere fatto anche per quote superiori a quelle sopra indicate.
- ampliamento delle attività esistenti alla data di adozione del R.U. anche per quote superiori a quelle sopra indicate;

Attività di tipo turistico ricettivo od altre destinazioni non comprese tra quelle sopra indicate, potranno essere insediate nelle zone "DT" previa approvazione di piano attuativo al quale dovrà essere allegata una valutazione degli effetti dell'inserimento nella zona anche in rapporto alle attività svolte negli edifici vicini esistenti.

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

- sottozone di tipo DT₀;
- sottozone di tipo DT₁;
- sottozone di tipo DT_{XXXN};

ART.31 - LE SOTTOZONE “DT₀”.

Le sottozone di tipo DT₀ sono quelle sono stati: adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi autorizzati con il piano attuativo potranno mutare la destinazione prevista in quelle ammesse per la zona “DT”. Dovranno comunque essere garantite le quote di parcheggi di “sosta stanziata” e di “sosta di relazione” previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA. I parcheggi potranno essere ricavati anche nelle zone a verde pubblico o fascia di rispetto limitrofe o nei comparti attigui.

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

ART.32 - LE SOTTOZONE “DT₁”.

Le sottozone “DT₁” rappresentano le parti del territorio prevalentemente commerciali ove già esistono attività terziarie o misto terziario/produttivo.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

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

- Uf. 0,35 mq/mq.;
- Np. max 2
- rapporto di copertura max. 35%;
- altezza massima mt.10,00;
- distanza minima dai confini mt.5,00;
- distanza dalle strade minimo mt.10,00 o come da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.

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

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 10% e le S.U.C. del 25% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate, sulla base della effettiva necessità della azienda da dimostrazione attraverso la presentazione di un piano aziendale.

Gli interventi che comportano incremento della SUC dovranno comunque rispettare le quantità minime di parcheggio di “sosta stanziale” e di “sosta di relazione” previste dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti NTA.

ART.33- LE SOTTOZONE “DT_{XXXn}”.

Le sottozone di tipo “DT_{XXXn}” comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione. Le sigle identificano i rispettivi comparti distinguendoli per ambito localizzativo e numero.

Per ogni area “DT_{XXXn}” un apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio. L’attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

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

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

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

- parcheggi pubblici: nella quantità indicata nell’apposito articolo relativo alla dotazione dei parcheggi;
- opere di urbanizzazione secondaria = 10mq per ogni 30 mq. di SUC da edificare

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

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

TITOLO III

DISCIPLINA PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO (IL TERRITORIO RURALE)

ART. 34 - IL TERRITORIO EXTRAURBANO - (ZONE OMOGENEE "E"). (definizione)

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

Tali zone sono indicate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. e sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "E" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare è indicato nelle tavole in scala 1:5.000 in coerenza con quanto previsto nelle altre tavole del R.U. In caso di divergenza tra gli elaborati prevalgono le indicazioni della tavola di maggior dettaglio.

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

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

Il R.U., in coerenza con i contenuti del P.S., non individua alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano. Il R.U. intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

ART.35- NORME RIFERITE A TUTTO IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Norme di carattere generale

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

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

Più in particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzazione delle imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali.

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

In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale sono state individuate nove sottozone così denominate:

- E1- IL SISTEMA DEL BOSCO E DEGLI OLIVETI TERRAZZATI-LA MONTAGNA
- E2- LE COLLINE DELLA VALDICHIANA OCCIDENTALE
- E3- IL PEDECOLLE DI MONTE SAN SAVINO
- E4- LE VALLI DEL LEPRONE, DEL GARGAIOLO E DEL VESCINA
- E5- LE VALLECOLE
- E6- PIANURA DELL'ESSE
- E7- AREA DELLE FATTORIE GRANDUCALI
- E8- IL FRAZIONAMENTO PERIURBANO DI MONTE SAN SAVINO
- E9- GLI INSEDIAMENTI LINEARI DELLA VALDICHIANA

Sono state inoltre individuate alcune zone che, per la loro peculiarità, hanno richiesto l'introduzione di normative specifiche. Esse sono:

- sottozone di tipo ER_{XXX N};
- sottozone speciali ES_{XXX N};

La disciplina del presente articolo ha carattere generale e si riferisce a tutto il territorio extraurbano, così come definito dal presente regolamento urbanistico, ulteriori specificazioni, prescrizioni, limiti rispetto a tale disciplina del presente articolo sono contenute nelle norme riferite alle singole sottozone di cui agli artt. 37-45;

Per ogni singola sottozona sono dettagliatamente previste le modalità di intervento sia per quanto riguarda la possibilità di realizzare nuovi interventi che per quanto attiene la disciplina d'intervento sul patrimonio esistente.

Le categorie individuate ricalcano le fattispecie di intervento previste dalla L.R. 1/2005 e successivo regolamento attuativo e consistono in:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo;

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005);

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

In alcuni casi sono state aggiunte alla singola sottozona particolari ulteriori disposizioni legate alla specificità dell'ambito.

In nessuna sottozona è stata ammessa la possibilità di installare i manufatti precari di cui all'art.7 del D.P.G.R. n.5/R del 9/2/2007.

Sono vietate le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo_forestali devono concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti.

Interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia per superfici superiori ai limiti fissati per ogni singola sottozona, potranno essere realizzati previa redazione di Piano di recupero con le modalità previste dalla legge. Tutti gli interventi che implicano il recupero di superfici da destinare alla funzione residenziale dovranno prevedere una quota non residenziale pari ad almeno il 30% della SUC totale.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi.

Di contro, il conseguimento di una maggiore qualità degli interventi, quali:

- l'uso di tecniche costruttive, materiali o tipologie riferibili alla bioedilizia compreso l'introduzione di tecnologie necessarie per il risparmio energetico;

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria non legate esclusivamente all'intervento da realizzare;

potranno essere premiati, con incrementazioni della superficie ricostruibile sino ad un massimo del 20%.

Per gli edifici, di valore o di rilevante valore ambientale e/o architettonico individuati negli elaborati del R.U. valgono le norme specifiche per essi previste.

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

Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate così come definite dalla legge, individuate o meno nelle tavole di P.S. o R.U.

Destinazioni ammesse (attraverso il recupero dell'edificato esistente)

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

- a)-attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ivi compresi, cantine e frantoi collegati alla conduzione del fondo;
- b)-attività per la fruizione del territorio rurale per il tempo libero quali attività sportive, ricreative;
- c)-attività di commercializzazione di prodotti ed attrezzature agricole per l'agricoltura, la selvicoltura e la zootecnia.

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

- a)-attività di tipo residenziale ancorché non collegate alla conduzione del fondo;
- b)-attività produttive di tipo non nocivo o molesto di superficie utile abitabile inferiore a 100 mq. con al massimo 4 addetti;
- c)-piccole attività commerciali anche di tipo promiscuo totalmente o parzialmente legate alla produzione agricola di dimensioni inferiori a 100 mq di superficie utile abitabile.
- d)- attività di tipo ricettivo sino ad un massimo di 10 camere. Interventi di maggiori dimensioni sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo e ad una valutazione di compatibilità delle infrastrutture esistenti.
- e)- attività di tipo ricreativo quali: pub, ristoranti etc. Interventi che prevedano oltre 80 posti o possibili utenti sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo e ad una valutazione di compatibilità con gli edifici contermini e delle infrastrutture esistenti.

Maneggi, pensioni pre animali di affezione. Tutte le attività di tipo sportivo e ricreativo con animali (cavalli, cani, etc) potranno essere realizzati solo attraverso la redazione di specifico piano attuativo attraverso il quale valutare le problematiche relative all'inserimento ambientale, alla viabilità ed ai parcheggi. Il piano attuativo pone particolare attenzione all'inserimento ambientale, alla viabilità, ai parcheggi, alle alberature, ai materiali (legno o altri materiali leggeri, ad esclusione di materiali di recupero) e alle tipologie costruttive. Il richiedente si impegna al mantenimento della destinazione d'uso.

Per quanto attiene l'attività cinofila è altresì consentito l'allevamento/produzione di cani a condizione che siano rispettate le norme igienico, tecniche richieste dall'Amministrazione. Il regolamento edilizio, potrà disciplinare le condizioni ambientali e le caratteristiche tecniche-igieniche e l'indicazione degli studi e elaborati necessari per l'autorizzazione dell'attività.

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

a)- Disciplina degli interventi

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

a2)- I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;

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

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

a3) – è ammessa la ricostruzione di un fabbricato in rovina, in stato di degrado o anche parzialmente diruto, nei casi in cui tali condizioni siano causate da eventi bellici o calamità naturali da documentare attraverso atti o foto, sempre che esista un organismo edilizio, seppur non necessariamente abitato o abitabile, connotato nei suoi connotati essenziali, dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la sua fedele ricostruzione, mentre non possono essere ammessi tali interventi nei confronti di ruderi o resti di edifici da tempo demoliti, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, in cui si configura un intervento di nuova costruzione, assoggettato ai limiti stabiliti dalla vigente disciplina urbanistica.

E' ammesso il recupero solo dove possa essere documentata la presenza di almeno due terzi della muratura perimetrale, quota questa che consente di apprezzare l'effettiva consistenza dell'immobile.

a4)- devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni, mostre, davanzali e stipiti, marcapiani ed altri elementi decorativi;

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

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

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

ammesse anche persiane in alluminio a condizione che le forme, il disegno e le partiture siano di tipo tradizionale.

- i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone;

- tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione;

- oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica;

Nel caso di recupero o realizzazione nuovi accessori è ammesso anche l'uso di:

- copertura in struttura leggera: pannelli sandwich con finitura sagomata coppi e tegole

- tamponature in materiale leggero: legno

a7)- le nuove collocazioni dei volumi relativi agli interventi di sostituzione edilizia ed a quelli di demolizione e ricostruzione non potranno interessare le aree di crinale con riferimento ai con visivi di maggiore rilevanza;

a8)- Sono vietate logge e porticati per gli annessi e per gli edifici pertinenziali qualora non espressamente necessari alla produzione agricola, dimostrato con P.M.A.A.A. In caso di edifici abitativi, le logge ed i porticati non potranno superare il sesto della SUC;

a9)- in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale paesaggistico, sia per quanto attiene l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;

a10)- E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.

Ad eccezione delle aree di pertinenza degli edifici, sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati;
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

Nel caso di cui al comma precedente le recinzioni con rete metallica dovranno essere realizzate prive di fondazioni continue, di cordoli fuori terra, per una altezza massima di ml. 1,80 e dovranno essere schermate con siepi multi specifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento e non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti; le recinzioni dovranno quanto più possibile porsi coerentemente con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili); è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie. Dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, alla rimozione della recinzione al cessare dell'attività agricola.

b)- Aree terrazzate e ciglionamenti

I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

In caso di crolli totali essi potranno essere ricostruiti anche con soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano funzionali alla difesa del suolo ed alla regimazione delle acque.

Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di sistemazione ambientale, ai sensi dell'art. 45, comma 2 della L.R. 1/05;

Nelle zone dove è documentata la presenza di aree terrazzate e ciglionamenti sono vietati gli interventi di nuova edificazione, ivi compresi i recuperi volumetrici, ad eccezione di quanto previsto dal comma a) dell'art. 37.

c)- Norme per la tutela della maglia agraria

I progetti di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento.

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

c1)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idrauliche – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Dovrà inoltre essere mantenuta e tutelata la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivati da accorpamenti.

c2)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

c3)- la coltura a maglia rada deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, la realizzazione di un reticolo idraulico adeguato, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturazione delle aree attraverso l'impianto di filari arborei e siepi lineari;

c4)- I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

d)- Assetti idrogeopedologici.

E' fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto che quelle finalizzate al ripristino

agrario di aree incolte ed eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi infrastrutturali di pubblico interesse.

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

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

e)-Movimenti di terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento delle attività agricole ed a quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere edilizie assenti. Le alterazioni orografiche e morfologiche funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono soggetti a permesso a costruire, i relativi progetti dovranno essere corredati di elaborati grafici adeguati attestanti lo stato attuale e modificato dei terreni.

f)-Aree boscate e assetti vegetazionali.

E' previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboscamento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenti degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

g)Assetti colturali

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

h)-Assetti infrastrutturali

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

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

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

i)-Muri di sostegno o di recinzione.

I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti. I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

l)-Canali- Laghetti- Cisterne- Regimazione delle acque- Strutture d'irrigazione – Pozzi

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

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

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

m)-Piscine e campi da tennis

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

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

- l'opera sia realizzata completamente interrata
- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- abbiano forme regolari e siano contenute entro una superficie massima di 72 mq.. Nel caso di attività di tipo turistico ricettivo o agrituristiche, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia o il Collegio degli Esperti, potrà autorizzare piscine di dimensioni maggiori a condizione che le stesse non alterino i caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, o laterizio ed abbia una superficie inferiore a quella della vasca.;

- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno, grigio scuro o similare;
- il vano tecnico, di dimensioni massime di 12 mq. ed altezza utile massima 2.20 m., dovrà essere completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata vano tecnico).

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

La realizzazione di campi da tennis ad uso privato, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

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

n) Edifici specialistici esistenti

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

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

o) Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo e industriale e lagoni di accumulo

Con esclusione delle sottozone "E7", è vietata la nuova realizzazione, anche attraverso la ristrutturazione di manufatti esistenti, di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Per allevamento intensivo si definisce un carico di bestiame superiore 0,4 U.B.A. (unità bovina adulta) per ettaro. Le tabelle di conversione per le altre categorie di animali saranno stabilite con il Regolamento Edilizio. In attesa di tale determinazione si farà riferimento alle tabelle allegate al modello Unico per la dichiarazione dei redditi.

p) Opifici, allevamenti, attività produttive esistenti o in abbandono

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

Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla preventiva redazione di Piani di recupero di iniziativa privata che, con operazioni di recupero e/o ristrutturazione urbanistica totale o parziale delle volumetrie esistenti, prevedano il recupero funzionale, tipologico ed ambientale dei manufatti esistenti.

Le eventuali nuove residenze non potranno avere una Superficie Utile media inferiore a 65 mq.

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

q) Attività di tipo turistico ricettivo.

Per gli immobili di tipo turistico ricettivo esistenti e/o autorizzati al momento della adozione del R.U. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi ampliamenti nel limite massimo del 30% e comunque per almeno 80 mq di SUC indipendentemente dalle volumetrie esistenti. I nuovi ampliamenti dovranno essere realizzati in continuità con gli edifici esistenti e dovranno rispettare i caratteri tipologici ed architettonici dei luoghi sia per quanto riguarda le modalità di aggregazione dei volumi che per l'uso dei materiali.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al R.U.

ART.36- DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI DI CUI AL C.5 ART.41 L.R. 1/2005 (Art. 6 D.P.G.R. n. 5/R) - ANNESSI E MANUFATTI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE O PER LE PICCOLE PRODUZIONI AGRICOLE.

Nelle sottozone "E" ove è possibile realizzare gli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, di cui al comma 5 dell'art.41 della L.R. 1/2005 valgono le disposizioni che seguono.

1)- Hanno titolo alla istallazione dei manufatti tutti coloro che posseggano aree ubicate in zona agricola di superficie pari o superiore a quelle di seguito indicate, ivi compresi i titolari di aziende agricole.

2)- I manufatti potranno essere realizzati esclusivamente in legno e dovranno rispettare le altre caratteristiche e condizioni di cui al secondo comma dell'art. 6 del D.P.G.R. n.5/R del 9/2/2007 ed inoltre:

- costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, avere copertura a due falde inclinate con colmo parallelo al lato lungo;
- altezza massima in gronda mt.2,20, elevata a mt. 3,00 per i box cavalli;
- essere privi di comignoli o abbaini;
- avere al massimo un accesso ed una finestra di forma e dimensioni regolari.

3)- Le superfici agrarie utilizzabili (SAU) minime per la realizzazione di detti annessi sono le seguenti:

- mq. 18,00 per SAU comprese tra 1.000 e 2.000 mq;
- mq. 20,00 per SAU comprese tra 2.000 e 5.000 mq;
- mq. 24,00 per SAU comprese tra 5.000 e 10.000 mq;
- mq. 28,00 per SAU superiori a 10.000 mq.

4)- Ai sensi della lett.e) c.4 dell'art. 5 del regolamento, dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, alla rimozione degli annessi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto.

ART.36 bis - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE SERRE TEMPORANEE E SERRE CON COPERTURA STAGIONALE DI TIPO AZIENDALE DI CUI AL C.8 ART.41 L.R. 1/2005 (Art. 8 D.P.G.R. n. 5/R) -

Nelle sottozone "E" ove è possibile realizzare di serre, di cui al comma 8 dell'art.41 della L.R. 1/2005 valgono le disposizioni che seguono.

Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, sono realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorato a terra, con SUL massima di 200mq.

L'installazione delle serre di cui al comma precedente, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorchè superiore all'anno è consentito a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;

- b) l'altezza massima non sia superiore a 4mt in gronda e a 7mt al culmine, nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori:
 - 1) 5m dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) 10 mt da tutte le abitazioni, ovvero 5m se la serra è priva di aperture bel la to prospiciente l'abitazione;
 - 3) 3 mt dai confini di proprietà se l'altezza al culmine è superiore a mt5, m.1,5 dai confini di proprietà negli altri casi;

All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi di cui al c.4 art.41 L.R. 1/2005;

ART.36 ter – MANUFATTI PER LA PESCA SPORTIVA ED AMATORIALE.

Sui laghetti esistenti è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. In tali contesti sono ammessi manufatti con SUC complessiva fino a 80mq, altezza massima in gronda 2,40 m, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero, previo impegno alla rimozione dei manufatti al termine dell'attività.

ART. 37- SOTTOZONE «E1» – IL SISTEMA DEL BOSCO E DEGLI OLIVETI TERRAZZATI. LA MONTAGNA

Sono aree di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

- a₁)- Edifici ad uso abitativo (non ammessi);*
- a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);*
- a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);*
- a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);*

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;*
- b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;*

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE,

d)- PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LE AREE BOSCADE.

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

- a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione, per aziende superiori a 5ha. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati, preferibilmente, in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati anche in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Nel sistema dell'oliveto terrazzato, così come individuato nelle invariati del PTCP, è ammessa esclusivamente la realizzazione di piccoli annessi agricoli, con funzione di ricovero attrezzi, per aziende superiori a 1,5ha alle seguenti condizioni:

- fronte a valle timpanato di larghezza non superiore a mt. 3,50;
- profondità massima mt.5,00;
- altezza massima in gronda mt. 2,20
- copertura a capanna;
- muratura in pietrame tipo a secco oppure intonacata con intonaci di tipo tradizionale e tinteggiatura a calce con coloriture terrose;
- parete tergale coincidente con l'eventuale ciglionamento a monte;
- massimo n.1 apertura, di limitate dimensioni, nel fronte a valle.

Non è comunque ammessa la realizzazione di annessi di qualsiasi tipo nei coltivi a terrazzamento definiti da muratura in pietrame.

Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate così come definite dalla legge, individuate o meno nelle tavole di P.S. o R.U.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- a) il tipo edilizio
- b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- c) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- d) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- e) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- f) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- g) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali e sostituzione edilizia senza incremento volumetrico e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 100 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 30 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso.

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al complesso rurale esistente; è fatto divieto di accorpate manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.150 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliare abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 20mq di SUC.

d) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LE AREE BOSCHATE

E' ammessa la sostituzione dei boschi di conifere con essenze autoctone con particolare riferimento ai castagneti da frutto.

E' ammesso il recupero di coltivazioni ad oliveto abbandonate e/o parzialmente fagocitate dal bosco.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt. 6,50 per le abitazioni;
- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati senza P.M.A.A.A. ;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- divieto di realizzare porticati e logge su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART.38- SOTTOZONE «E2» –LE COLLINE DELLA VALDICHIANA

Sono le aree delle colline emergenti della Val di Chiana occidentale caratterizzate dalla morfologia ondulata del suolo e dalla parziale permanenza dei tipi di coltivazione antichi. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

- a₁)- Edifici ad uso abitativo;*
- a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)*

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;*
- b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;*

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo;

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione.

La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. 150 di superficie utile abitabile ai sensi del D.M. 10/5/1977

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base e dei comportamenti consolidati nell'area. Tenendo conto dei rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

E nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 32% e non inferiore al 25% e manto di tegole e coppi in laterizio;
- per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale con tinteggiatura in colori

tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo;

- i canali di gronda e i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, dovranno essere in lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

- gli edifici dovranno essere isorientati in maniera corretta. Gli impianti fotovoltaici o solari sulla copertura dovranno essere disposti in maniera complanare alla stessa avendo cura di ridurre al minimo l'impatto visivo conseguente.

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- h) il tipo edilizio
- i) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- j) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- k) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- l) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- m) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- n) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);

La costruzione degli annessi di cui al comma sette dell'art.41 della L.R. 1/2005 è ammessa esclusivamente alle condizioni di cui all'art.5 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

Per la realizzazione di annessi eccedenti le superfici indicate all'art. 36 (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il progetto è subordinato alla approvazione del P.A.M.A.A.;
- gli interventi superiori a 300 mq di SUC sono subordinati alla redazione di piano attuativo convenzionato;

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi e dei confini e comunque in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.8 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 200 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso=

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq. 200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;

- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati senza P.M.A.A.A. ;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno, gli accessi sono ammessi esclusivamente se eseguiti in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART.39- SOTTOZONE «E3» –IL PEDECOLLE DI MONTE SAN SAVINO

Sono le aree che interessano una modesta frangia di territorio posta a Sud dell'abitato del capoluogo. Esse mantengono la struttura agraria a maglia fitta tipica del pedecolle e sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo (non ammessi);

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammesse);

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali ed avere una superficie inferiore ai 200 mq.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- o) il tipo edilizio
- p) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- q) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- r) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- s) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- t) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- u) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi e dei confini e, comunque, in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 150 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;
- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso con aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

I nuovi annessi dovranno essere collocati in aree morfologicamente depresse e

comunque in modo da non alterare i coni visivi verso Monte San Savino percepibili dalle viabilità pubbliche.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni di carattere generale a valere per tutto il territorio extraurbano.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;
- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati senza P.M.A.A.A. ;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART. 40- SOTTOZONE «E4» – LE VALLI DEL LEPRONE, DEL GARGAILOLO E DEL VESCINA.

Aree collocate in ambiti territoriali diversi ma con uguali caratteristiche orografiche e morfologiche e con lo stesso rapporto di stretta pertinenza fluviale. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo (non ammessi);

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegna, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti ed a servizio degli stessi, su istanza dei loro proprietari, dovranno essere realizzati a non meno di 50 mt. dal bordo del terrazzo fluviale, con caratteri architettonici e tipologici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- v) il tipo edilizio
- w) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- x) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- y) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- z) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- aa) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- bb) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 150 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;
- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso=

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 30 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;
- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati con recupero volumetrico in assenza di P.M.A.A.A. ;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART.41- SOTTOZONE «E5» – LE VALLECOLE.

Aree di piccole dimensioni addossate a sistemi boscati o fortemente acclivi con rapporto di stretta pertinenza fluviale. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo (non ammessi);

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005)(non ammessi);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005)

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti,

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 150 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso=

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE,

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;
- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati con recupero volumetrico
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART. 42- SOTTOZONE «E6» –PIANURA DELL’ESSE.

E' l'area corrispondente al tratto dell'esse che attraversa il territorio comunale. essa è identificata con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo;

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo;

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. 150 di superficie utile abitabile ai sensi del D.M. 10/5/1977

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- a) il tipo edilizio
- b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- c) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- d) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- e) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- f) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- g) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);

La costruzione degli annessi di cui al comma sette dell'art.41 della L.R. 1/2005 è ammessa esclusivamente alle condizioni di cui all'art.5 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

Per la realizzazione di annessi eccedenti le superfici indicate all'art. 36 (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005) dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il progetto è subordinato alla approvazione del P.A.M.A.A.;
- gli interventi superiori a 300 mq di SUC sono subordinati alla redazione di piano attuativo convenzionato;

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi

e dei confini e comunque in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005).

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.8 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 200 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono

consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso-

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq. 200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

I progetti dovranno evidenziare la presenza di eventuali opere idrauliche della bonifica poste in prossimità dell'ambito di intervento e verificare che il sistema di raccolta delle "acque alte" sia compatibile con l'intervento proposto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in alto morfologico.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;

- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati con recupero volumetrico in assenza di P.M.A.A.A. ;

- distanza dai confini 5 mt.;

- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;

- piani = n. 2;

-divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;

-divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.

- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART. 43- SOTTOZONE «E7» – LA PIANURA BONIFICATA

E' l'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo (non ammessi);

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE, IMPIANTI SOLARI O FOTOVOLTAICI.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le

tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- a) il tipo edilizio
- b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- c) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- d) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- e) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- f) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- g) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti,

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 150 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt. 1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso=

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso con aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliare abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo del mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica. Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscano testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica. Sono, inoltre, da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua;

Gli interventi dovranno prevedere la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc che ripropongano lo schema di paesaggio antico.

Gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo dovranno essere realizzati ad una distanza minima di mt.300 dalle abitazioni esistenti non facenti parte dell'azienda agricola.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;
- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati con recupero volumetrico in assenza di P.M.A.A.A. ;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART.44- SOTTOZONE «E8» –IL FRAZIONAMENTO PERIURBANO DI MONTE SAN SAVINO

L'area corrisponde agli ambiti posti al margine dell'abitato di Monte San Savino. Sono di indubbio valore paesaggistico ed ambientale ove i fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico tipici di altre realtà sono assai ridotti.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI (non ammessi)

a₁)- Edifici ad uso abitativo (non ammessi);

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005) (non ammessi);

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;

b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti ed a servizio degli stessi, su istanza dei loro proprietari, con caratteri architettonici e tipologici coerenti con le forme consolidate nella cultura locale.

E' da ammettere la realizzazione di annessi purchè non si interferisca sull'aspetto visivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- a) il tipo edilizio
- b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- c) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- d) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- e) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- f) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- g) I caratteri dell'interno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati solo in contiguità dei complessi rurali esistenti,

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.8 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 150 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso=

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpate manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;
- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati con recupero volumetrico in assenza di P.M.A.A.A. ;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno; gli accessi sono ammessi esclusivamente se eseguiti in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART.45- SOTTOZONE «E9» –GLI INSEDIAMENTI LINEARI DELLA VALDICHIANA

Sono le aree di frangia agli insediamenti di Montagnano ed Alberoro ed alle formazioni residenziali a nebulosa poste lungo le viabilità. Esse sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati del R.U.

In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

- a₁)- Edifici ad uso abitativo;*
- a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);*
- a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)*

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- b₁)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola;*
- b₂)- Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola;*

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

a)- NUOVI EDIFICI RURALI

a₁)- Edifici ad uso abitativo;

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione.

La dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. 150 di superficie utile abitabile ai sensi del D.M. 10/5/1977

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- a) il tipo edilizio
- b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- c) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- d) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;

- e) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- f) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- g) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

a₂)- Annessi agricoli realizzati da I.A.P. (c.4 art.41 L.R. 1/2005);

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione. A tal fine dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori, a garantire il rispetto delle condizioni di cui al sesto comma dell'art.41.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine ed impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

- h) il tipo edilizio
- i) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- j) Gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- k) Il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- l) I caratteri dell'involucro: muratura faccia vista, intonaco, presenza di scale esterne;
- m) La disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
- n) I caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistema a verde;

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della L.R.1/05, per annessi di dimensioni superiori ai 300mq di SUC.

a₃)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari realizzati da I.A.P. (c.7 art.41 L.R. 1/2005);

La costruzione degli annessi di cui al comma sette dell'art.41 della L.R. 1/2005 è ammessa esclusivamente alle condizioni di cui all'art.5 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

Per la realizzazione di annessi eccedenti le superfici indicate all'art. 36 (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il progetto è subordinato alla approvazione del P.A.M.A.A.;
- gli interventi superiori a 400 mq di SUC sono subordinati alla redazione di piano attuativo convenzionato;

a₄)- Annessi agricoli realizzati da soggetti diversi (c.5 art.41 L.R. 1/2005);

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.6 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007 e della disciplina di cui all'art. 36 delle presenti NTA (disciplina per la realizzazione degli annessi di cui al c.5 art.41 l.r. 1/2005)

Essi dovranno essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi e dei confini e comunque in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

a₅)- Serre temporanee o con copertura stagionale (c.8 art.41 L.R. 1/2005)

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle norme e condizioni di cui all'art.8 del Regolamento approvato con D.G.R.T. n. 5/R del 9/2/2007.

b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

b₁) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

b₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate:

b_{2A}) - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 200 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

b_{2B}) - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, e nei limiti del 20% del volume esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,20 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

b_{2C}) - gli interventi di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare abitativa.

Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso;

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpare manufatti posti a distanza superiore ai 50 mt dal nucleo esistente;

-non potranno comunque eccedere i mq.200 di SUC;

b_{2D}) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari abitative.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità abitativa per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che la nuova unità immobiliari abbia una Superficie Utile Abitabile (Su) minima di 55 mq.;

c) - interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione all'interno del resede pertinenziale di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, nei limiti di 30mq di SUC.

c) IMPIANTI A RETE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE,

Gli impianti a rete dovranno essere, di norma, realizzati su canalizzazioni interrato lungo le viabilità esistenti. Impianti aerei potranno essere realizzati solo in caso di comprovate esigenze tecniche e previo parere favorevole della Commissione degli esperti.

d)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

Gli interventi di cui al presente articolo sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,00 per le abitazioni;

- H max. 3,50 per annessi agricoli realizzati con recupero volumetrico in assenza di P.M.A.A.A. ;

- distanza dai confini 5 mt.;

- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani = n. 2;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno; gli accessi sono ammessi esclusivamente se eseguiti in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- divieto di realizzare logge e porticati su più di una fronte dell'edificio.
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;

ART. 46 -SOTTOZONE DI TIPO “E_{R XXX n}”.

Le sottozone “E_{R XXX n}” sono, rappresentate, negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura, simbolo e aggiunta al pedice. Esse costituiscono ambiti edificati in territorio extraurbano caratterizzati da parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico, da riqualificare attraverso operazioni di: ristrutturazione, recupero, riqualificazione e/o ricucitura dei tessuti edilizi ed urbanistici.

Le sottozone “E_{R XXX n}” sono classificate “E” ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell’art.55 della L.R.1/2005.

In tali sottozone, l’edificazione si realizza per comparti appositamente perimetrati dal R.U. che possono comprendere, anche strade, parcheggi, verde o altre attrezzature di interesse pubblico.

L’attuazione del comparto è subordinata alla approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata che dovrà disciplinare la realizzazione da parte dei proponenti oltre che degli interventi di recupero edilizio tutte le altre opere comprese all’interno del perimetro. I Piani di recupero sono subordinati alla stipula di apposita convenzione.

Per ogni sottozona di tipo “E_{R XXX n}” è prevista apposita scheda con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di trasformazione nonché delle modalità attuative del comparto.

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

Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a-residenza e pertinenze residenziali;
- b-attività artigianali con la residenza con superficie massima di 100 mq, escluse quelle incompatibili con la residenza di cui al punto 3.2 dell’art. 71;
- c-attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 20 posti letto;
- d-commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 150 mq.;
- e-direzionali e di servizio;
- f-attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

In assenza dell’approvazione dei Piani di Recupero o dei piani attuativi di cui ai commi precedenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia nei limiti fissati per le contigue sottozone “E”;

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare incrementazione del numero di unità immobiliari né cambi di destinazione.

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

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

Caratteristiche degli interventi.

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

Non sono in alcun caso ammessi:

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

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

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante;
- la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 32%. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio;
- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale.

Attraverso il piano di recupero si dovrà dimostrare l'effettivo miglioramento edilizio ed urbanistico dell'area. Esso non potrà comportare, automaticamente, la ricostruzione od il recupero dell'intera volumetria esistente soprattutto nel caso di interventi particolarmente consistenti o complessi. Di contro, il conseguimento di una maggiore qualità degli interventi, potrà essere premiato con incrementazioni della superficie ricostruibile nelle quantità eventualmente indicate nelle schede.

L'attuazione delle sottozone di tipo "E_{R XXX n}" è inoltre soggetta al rispetto dei seguenti limiti;

- dovrà essere garantita una superficie minima pari al 30% delle aree private da destinare a verde privato da sistemare a prato e con essenze arboree autoctone o naturalizzate da lungo tempo;
- la superficie utile media degli alloggi previsti non potrà essere inferiore ai 65 mq.

ART. 47-SOTTOZONE A MATRICE STORICA DI TIPO “E_{R0}”.

Le sottozone di tipo E_{R0} sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

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

**ART. 48 – SOTTOZONE DI TIPO “E” SOGGETTE A PARTICOLARE
NORMATIVA “ES_{XXX n}”.**

Trattasi di ambiti compresi all'interno delle zone agricole, che per le attività da svolgervi, sono compatibili con la funzione prevalentemente agricola ma che richiedono specifiche norme attuative. In ragione della specificità di ciascuna attività il Regolamento urbanistico individua apposite norme. Ogni singola zona è individuata con l'aggiunta di un pedice alfa numerico

-Sottozona “ES_{ALB 01}”.- Area destinata allo svolgimento della attività di pesca sportiva su laghetto artificiale esistente.

E' ammessa la realizzazione di locali a servizio dell' attività quali: magazzini, servizi igienici e piccolo punto di ristoro nel rispetto dei seguenti limiti:

- SUC massima 100 mq;

- altezza max 4,00.

Gli interventi dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale di antica formazione.

-Sottozona “ES_{ALB 02}”.- Area destinata al deposito di materiali di recupero per l'edilizia, quali pietre e laterizi da riutilizzare per interventi di ricostruzione o restauro, comunque non inquinanti e/o assimilabili a rifiuti.

Non è ammessa la realizzazione di volumi o manufatti di alcun genere.

L'area dovrà essere opportunamente recintata e schermata con idonee alberature disposte in prossimità del confine.

- Sottozona “ES_{MSS 01}”.- In tale ambito sono ammessi magazzini ed annessi in genere per la raccolta, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Nel periodo di validità del R.U. sono ammessi esclusivamente ampliamenti delle attività insediate al momento dell'adozione del R.U., nel rispetto dei seguenti limiti e parametri edilizi:

- SUC massima ampliamento 400 mq;

- altezza max 10,00 mt;

- distanze dai confini 5,00 mt.

Non sono computati, ai fini dell'altezza massima, i sili, le torri di areazione e/o distillazione e gli altri volumi tecnici.

- Sottozona “ES_{MSS 02}”.- In tale ambito sono ammessi magazzini ed annessi in genere per la raccolta, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Nel periodo di validità del R.U. sono ammessi esclusivamente ampliamenti delle attività insediate al momento dell'adozione del R.U., nel rispetto dei seguenti limiti e parametri edilizi:

- SUC massima ampliamento 400 mq;

- altezza max 10,00 mt;

- distanze dai confini 5,00 mt.

Non sono computati, ai fini dell'altezza massima, i sili, le torri di areazione e/o distillazione e gli altri volumi tecnici.

ART. 49- NUCLEI ED AGGREGATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO.

Il Regolamento Urbanistico individua in territorio extraurbano ambiti, edifici, nuclei ed aggregati come elementi di interesse storico ed architettonico classificati come zone omogenee di tipo "A".

Per essi dovranno essere predisposti appositi studi ed approfondimenti mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero di iniziativa pubblica. I piani attuativi di cui sopra potranno essere anche di iniziativa privata a condizione che riguardino almeno un ambito organico e che individuino apposita disciplina di tutela mirata alla conservazione e valorizzazione dei beni ed al loro recupero architettonico e funzionale.

In attesa della redazione degli strumenti di cui sopra, per gli ambiti territoriali così come perimetrati nel R.U., si applicano le normative delle zone a matrice storica (zone "A" del DM 1444/68) di cui alla presente normativa.

ART. 50 – EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO IN TERRITORIO PREVALENTEMENTE EXTRAURBANO.

Sono, edifici di valore storico architettonico o documentale situati prevalentemente nel territorio extraurbano.

Per ciascuno di tali edifici è stata redatta apposita scheda con indicazione della attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi. In allegato alla schedatura è stata predisposta apposita disciplina che individua le categorie di intervento ammesse dettando specifiche prescrizioni in merito ai processi di trasformazione ammessi.

La schedatura degli edifici con la specifica disciplina costituisce allegato e parte sostanziale del R.U.

Per quanto non disciplinato nelle schede di cui sopra, per tali ambiti valgono comunque le seguenti norme di carattere generale:

a) destinazioni ammesse:

- residenza e pertinenze residenziali;
- artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza con superficie massima di 100 mq.;
- attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 25 posti letto;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita massima di 150 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

b)- Gli interventi ammessi dovranno essere volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione ed, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

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

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali o orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici né attraverso intasamento

degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

In caso di contraddittorietà tra le norme della scheda e quelle di cui al presente articolo prevalgono quelle riportate nella scheda in quanto riferite ad un'analisi di maggiore dettaglio ed approfondimento.

In caso di contraddittorietà tra le norme di cui sopra e quelle della rispettiva zona o sottozona omogenea all'interno della quale gli edifici sono compresi prevalgono quelle di cui al presente articolo in quanto di maggior dettaglio.

In caso che l'edificio schedato sia compreso in altra zona omogenea le norme di cui al presente articolo e quelle della relativa scheda prevalgono su quelle della zona.

ART. 51- AREE DI RISPETTO, DEI CENTRI ANTICHI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE.

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U.. In esse sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro con esclusione degli interventi di nuova costruzione anche se di tipo precario o temporaneo (ivi comprese le serre). E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme delle specifiche sottozone.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, ipotizzare la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di rispetto. In caso di accertata impossibilità, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

ART.52 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA DELLE VILLE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI. ANTICHI E DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO.

Dette zone sono perimetrare con apposita simbologia negli elaborati grafici del R.U..

Sugli immobili costituenti la villa o l'edificio specialistico, qualora non classificati come zona omogenea "A", sono ammessi esclusivamente interventi di: manutenzione e restauro conservativo.

Su tutti gli altri edifici compresi all'interno del perimetro sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone con esclusione degli interventi di nuova costruzione anche se di tipo temporaneo o precario (ivi comprese le serre). E' vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti.

Gli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno, preferibilmente, prevedere la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di tutela. In caso di accertata impossibilità alla ubicazione di cui sopra, la nuova collocazione dei volumi, dovrà essere effettuata in modo da migliorare l'impatto paesistico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

All'interno delle aree di pertinenza dovranno essere mantenuti e conservati tutti gli elementi della organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, recinzioni, case rurali ed altri manufatti edilizi, piantate residue, siepi etc).

Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle essenze e di tutti gli interventi previsti.

Il R.U. individua, inoltre, due ambiti ritenuti elementi significativi del paesaggio costituiti, rispettivamente, dallo stradone prospiciente Fonte al Ronco e dello stradone a cipressi di Palazzuolo. Le aree di cui sopra sono identificate con apposita retinatura negli elaborati del R.U. quali "Area tutela stradoni di Fonte al Ronco e Palazzuolo". Tali ambiti sono da tutelare integralmente. Al loro interno sono vietati interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica. Sono altresì vietati interventi di modificazione del paesaggio agrario e del sistema arboreo, nonché alterazione degli attuali asetti morfologici ed All'interno di tali aree sono vietati interventi di trasformazione

ART.53 – CONTENUTI DEI P.A.M.A.A.

Per quanto riguarda i contenuti dei P.A.M.A.A si rimanda alle disposizioni di cui al regolamento di attuazione del titolo IV capo III della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n.5/R del 9/2/2007.

TITOLO IV

NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

ART.54- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE OMOGENEE DI TIPO “F”).

Le aree per attrezzature di interesse pubblico, indicate negli elaborati grafici del R.U. con apposita retinatura e simbologia, sono assimilabili alle zone omogenee di tipo “F” ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Tali zone riguardano i vari ambiti territoriali e sono riferite ai diversi livelli di utenza. In base alle loro caratteristiche e specificità le aree di interesse pubblico sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozone F1;
- sottozone F2;
- sottozona F3;
- sottozona F4;
- sottozone FT;

Nelle sottozone di tipo “F1”, “F2” ed “F3” gli interventi sono di norma realizzati, dall’Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici o società a partecipazione pubblica istituzionalmente competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Nelle aree contraddistinte con più simboli potranno realizzarsi quelle attrezzature che l’AC riterrà maggiormente necessarie per assicurarne una equilibrata dotazione sul territorio.

Nelle sottozone di tipo “F4” e “FT” gli interventi sono di norma realizzati da privati. Per progetti di particolare rilevanza o consistenza l’Amministrazione potrà subordinare la realizzazione degli interventi a piano attuativo. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere apposita convenzione o atto d’obbligo che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

Gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili (amministrative, scolastiche, religiose e simili) dovranno essere progettati con caratteristiche tipologiche ed architettoniche che ne rappresentino la funzione e tali da renderli elementi emergenti sul piano dell’architettura di qualità- La progettazione dovrà inoltre soddisfare il rapporto tra l’edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza e comunque garantire un corretto inserimento, pre forma, dimensione e materiali, nel contesto urbano circostante.

ART.55 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F1”).

Comprendono zone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche per lo sport ed il tempo libero.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone, negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)- ampliamento anche in sopraelevazione;
- f)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto;

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con le zone a verde e quindi dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi a servizio che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone “F1” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. I nuovi interventi ammessi in ciascuna delle sottozone “F1” sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F1_{MSS 01} - Area dello stadio comunale. E' possibile realizzare strutture di servizio alla struttura esistente ed altri impianti sportivi di pubblico interesse con con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{MSS 02} - Area della cittadella dello sport. E' possibile realizzare strutture sportive di pubblico interesse con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F1_{MSS 03} - Giardinetto in area centrale adiacente al centro storico. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Zona F1_{MSS 04} - Area per attrezzature sportive adiacente a piazza Amendola. E' possibile la realizzazione di manufatti accessori e di servizio sino a di 100 mq di SUC ed altezza max 4.50.

Zona F1_{MSS 05} - Area per attrezzature sportive lungo viale Diaz. E' possibile l'ampliamento degli edifici esistenti sino ad un massimo di 100 mq senza incrementazione delle altezze

Zona F1_{MSS 06} - Area del vecchio campo sportivo. E' possibile la realizzazione di servizi accessori sino ad un massimo di 200 mq con altezza massima mt.4,50.

Zona F1_{ALB 01} - Area per attrezzature sportive e ricreative di pubblico interesse con possibilità di realizzare SUC sino ad un massimo di mq. 400 di SUC ed altezza massima mt.4,50;

Zona F1_{ALB 02} - Area per il campo da calcio. E' possibile realizzare strutture di servizio alla struttura con indici funzionali alle esigenze, ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F1_{ALB 04} - Area per verde pubblico attrezzato in località Borghetto. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali servizi igienici e chioschi per ristoro;

Zona F1_{MON 01} - Parco pubblico esistente sovrastante l'area scolastica. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali servizi igienici e chioschi per ristoro. E' inoltre ammessa la realizzazione di scuole per l'infanzia con indici ed altezze funzionali alle esigenze;

Zona F1_{MON 02} - Giardinetto in area centrale della frazione. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali servizi igienici e chioschi per ristoro;

Zona F1_{MON 03} - Area sportiva comprendente il campo da calcio. E' ammessa la realizzazione di strutture per lo sport ed con indici funzionali alle esigenze, ed altezze inferiori a mt.9,00;

Zona F1_{PAL 01} - Area per verde pubblico attrezzato. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie accessorie;

ART.56- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F2”).

Comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività sociali, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali o per il culto ed altre attività di pubblico interesse con esse compatibili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici di proprietà privata esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di progetto d'inserimento esteso all'intera area retinata.

Le zone “F2” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone “F2” sono subordinati ai seguenti: indici, parametri prescrizioni ed indicazioni:

Zona F2_{MSS 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2_{MSS 02} – Area per attività sanitarie. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 200 mq di SUC ed altezze non superiori all'esistente.

Zona F2_{MSS 03} – Area per attrezzature religiose e per il culto e relativi servizi accessori. E' ammesso l'ampliamento e/o l'adeguamento delle strutture esistenti sino ad un massimo di 500 mq di SUC ed altezze non superiori all'esistente

Zona F2_{MSS 04} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali. E' ammesso l'ampliamento della struttura cimiteriale nella logica ed in coerenza con gli ampliamenti recenti e con il progetto generale di ampliamento. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2_{ALB 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2_{MON 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici ed altezze funzionali alle esigenze. E' ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

Zona F2_{PAL 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici funzionali alle esigenze ed altezza non superiore a quella esistente.

Zona F2_{GAR 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali. Non sono ammesse incrementazioni della struttura.

Zona F2_{VRN 01} – Area per la realizzazione di strutture cimiteriali con indici funzionali alle esigenze ed altezza non superiore a quella esistente.

ART.57 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F3”).

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici o di pubblico interesse, sedi di Enti o Istituzioni, società a partecipazione pubblica etc.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- e)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono ammessi anche negli edifici privati esistenti all'interno della sottozona.

Le nuove strutture dovranno essere inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. Dovrà essere prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti pertinenziali, ivi compresi gli eventuali parcheggi che dovranno essere di norma alberati. Tutti gli interventi particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale, architettonico o paesaggistico, sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto di inserimento attuativo esteso all'intera area retinata.

Le zone “F3” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone “F3” sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F3_{MSS0 01}– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti

Zona F3_{MSS0 02}– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F3_{MSS0 03}– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici funzionali alle esigenze ed altezze non superiori a quelle esistenti.

Zona F3_{MSS0 04}– Plesso scolastico del Capoluogo. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{MSS0 05} – Area per centrale telefonica in Monte San Savino. Sono ammessi per il potenziamento della centrale telefonica incrementi della SUC sino ad un massimo del 30% della superficie esistente senza incremento dell'altezza massima.

Zona F3_{MSS0 06} – Sono ammesse attività culturali, ricreative, servizi pubblici e di pubblico interesse, sedi di Enti o Istituzioni con Uf massimo 0,20 mq/mq e altezza massima. 7,50 ml.

Zona F3_{MSS0 07} – E' ammessa la realizzazione del magazzino-rimessa-deposito mezzi ed attrezzature comunali con Uf 0,30 mq/mq e altezza massima 7,50 ml.

Zona F3_{MSS0 08} – Area per servizi tecnologici. Area per impianto di depurazione delle acque e stazione ecologica. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{ALB 01} – Plesso scolastico di Alberoro. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{MON 01} – Plesso scolastico di Montagnano. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione con indici ed altezze funzionali alle esigenze.

Zona F3_{MON 02} – Area per servizi tecnologici. Sono ammessi interventi di ampliamento funzionali alle esigenze che non comportino incrementazione delle altezze.

ART.58 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (SOTTOZONE “F4”).

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, esercizi di vicinato, attività ricreative e per il ristoro, commercio all'ingrosso, attività direzionali, circoli, attività socio-sanitarie, attività di interesse collettivo, etc.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia senza aggiunta funzionale e/o sopraelevazione;
- e)- sostituzione edilizia;
- f)- ristrutturazione urbanistica.

Altre tipologie di intervento sono ammesse solo se esplicitate per la singola sottozona. Gli interventi di: sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a mq. 200 di SUC sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Le zone “F4” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo. Per le sottozone “F4” non individuate come comparto valgono i seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona F4_{MSS0 01} – Sono ammessi nuovi interventi, funzionali alla attività esistente, con Uf, 0,20 mq/mq ed altezza massima 8,00 ml. (distributore Agip)

Zona F4_{MSS 03} – E' ammessa la realizzazione dei progetti approvati ed eventuali varianti in corso d'opera che non prevedano incrementazioni dell'altezza e della SUC. (Arca)

Zona F4_{MSS 04} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC senza incrementazione delle altezze. (Monastero Benedettine)

Zona F4_{MSS 05} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC senza incrementazione delle altezze. (Dreini casa di riposo)

Zona F4_{MSS 06} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 300 mq di SUC con altezza massima mt.6,00. (distributore Esso)

Zona F4_{MSS 07} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC con altezza massima mt.6,00. (circolo Griccena)

Zona F4_{ALB 01} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUC con altezza massima mt.6,00. (Distributore Esso)

Zona F4_{VER 01} – Sono ammesse addizioni funzionali all'attività esistente sino ad un massimo di 50 mq.di SUC senza incrementazione dell'altezza. (Modi di Campagna)

Zona F4_{VER 02} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 200 mq di SUC con altezza massima mt.6,00. (Distributore Tamoil)

Zona F4_{VER 03} – Sono ammessi nuovi interventi, funzionali al potenziamento della attività esistente, fino ad un massimo di 200 mq. di SUC, con altezza massima mt.4,50.

Trattandosi di un'area godibile dall'interno del percorso autostradale (A1-Fi-Roma) che la lambisce, l'autorizzazione alla nuova costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di opere di mitigazione ambientali atte a mitigare gli effetti negativi indotti dall'intervento di trasformazione, a contenere l'impatto visivo, quali la messa a dimora di essenze arboree a medio fusto lato uscita casello autostradale e lungo il tracciato stesso secondo quanto previsto nell'apposita tavola progettuale allegata alla variante al RU, approvata con deliberazione C.C. n° 3 del 09.04.2014 (Tav. 3)

Zona F4_{PAL 01} – Area assoggettata a piano attuativo. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti in detto strumento. Eventuali varianti non potranno comportare incrementazioni della SUC e delle altezze, né modifiche delle destinazioni previste o riduzioni degli standard.

Zona F4_{MON 01} – Area assoggettata a piano attuativo. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nella scheda della perequazione.

Zona F4_{MON 02} – E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente sino ad un massimo di 100 mq di SUC con altezza massima mt.6,00. (distributore)

ART.59 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO (SOTTOZONE “FT”).

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: bar, ristoranti, attività alberghiere, extralberghiere e simili.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi con mantenimento delle attuali destinazioni:

- a)-manutenzione ordinaria;
- b)-manutenzione straordinaria;
- c)- restauro conservativo;
- d)- ristrutturazione edilizia;
- g)-interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Gli interventi di ampliamento non potranno comportare incrementazione delle altezze esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti superiore ai 300 mq. di SUC sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Le zone “FT” sono suddivise in specifiche sottozone ciascuna contraddistinta da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo.

Per le sottozone “FT” non individuate come comparto valgono i seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

Zona FT_{MSS 02} – Area di tipo turistico ricettivo in loc. Bano. All'interno di tale area sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 40% della SUC esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max uguale all'esistente.;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli interventi valgono le norme generali delle zone “E” e quelle della contigua sottozona.

Zona FT_{MSS 03} – Area di tipo turistico ricettivo posta in Via dell'Esse. All'interno di tale area è ammessa la realizzazione di una struttura coperta chiudibile straordinariamente solo con elementi vetrati di S.U.C. massima 250 mq ed altezza massima di m 4.50.

L'approvazione del progetto è subordinata alla presentazione di una sistemazione complessiva dell'area di proprietà che prevede la realizzazione di un numero minimo di posto auto ogni due ospiti previsti.

Zona FT_{GAR 01} – Punto di ristoro in loc. Dreini. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Sono altresì ammesse addizioni funzionali sino ad un massimo di 50mq. di SUC. Le addizioni dovranno essere realizzate in coerenza con i caratteri architettonici della preesistenza, ubicate sul retro e non superare l'altezza esistente.

Zona FT_{VRN 01} – Area di tipo turistico ricettivo nella frazione di Verniana. All'interno di tale area sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 100% della SUC esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max uguale all'esistente.;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in continuità o nelle immediate adiacenze del corpo principale in modo da costituire un nucleo con caratteristiche tipologiche, formali e aggregative tipiche dei nuclei rurali di antica formazione.

Zona FT_{VRN 02} – Area di tipo turistico ricettivo in località Renaiolo. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Zona FT_{VER 05} – Area di tipo turistico ricettivo nella frazione delle Vertighe. All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. sino ad un massimo del 50% della SUC esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- Destinazione = turistico ricettivo e di ristoro;
- h.max uguale all'esistente.;
- distanza minima dai confini privati 5,00 mt;
- distanza dalle strade =sugli allineamenti esistenti.

ART.60 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

Comprendono zone del territorio comunale già destinate o da destinare a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature, per il tempo libero, lo svago e la ricreazione. In tali ambiti sono ricompresi anche i campi sportivi e le attrezzature per lo sport funzionali alle varie frazioni del comune.

I parchi, i giardini, e gli elementi di verde potranno essere integrati con attrezzature accessorie quali: chioschi, piccoli bar, servizi igienici e tutti gli altri elementi infrastrutturali necessari al funzionamento delle attività previste.

I campi sportivi potranno essere integrati con le relative attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, tribune circoli sportivi etc.

Gli interventi di cui sopra saranno, di norma, realizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base delle esigenze funzionali della specifica attrezzatura. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra pubblico e privato.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di: opere a rete, cabine elettriche e di decompressione gas od altri volumi tecnici di interesse pubblico.

Negli edifici privati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza modificazione delle attuali destinazione d'uso.

Prevvia stipula di apposita convenzione che preveda la cessione gratuita di detti edifici e dell'area di sedime alla amministrazione comunale, potranno essere consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricollocazione dell'esistente in area esterna comportanti anche modificazioni della destinazione d'uso nonché addizioni funzionali sino ad un massimo di 100 mq. di SUC.

Le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio. Anche tutti gli altri elementi costituenti la struttura e le attrezzature del parco o del giardino quali: muri a retta, recinzioni, pavimentazioni etc. dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.

Per le aree a verde pubblico attrezzato individuate con pericolosità idraulica 3 o 4 nella relazione sul rischio idraulico non potranno essere posti in opera attrezzature di alcun genere né realizzate pavimentazioni di qualsiasi tipo né effettuate movimentazioni di terreno che alterino la situazione morfologica.

ART.61 - NORMATIVA PER LE AREE A VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO ED A PARCHEGGIO COMPRESSE NEI PIANI ATTUATIVI

Ambito di applicazione

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

Aree ed attrezzature di interesse pubblico

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

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

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

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

Redazione dei progetti

Per la realizzazione o installazione delle aree o delle attrezzature di interesse pubblico dovranno essere redatti specifici progetti da allegarsi agli elaborati del piano attuativo. Tali progetti dovranno essere definiti a livello esecutivo e comprendere:

- esatto rilievo dell'area e modalità di sistemazione della stessa con evidenziati gli eventuali movimenti del terreno, le planimetrie quotate e le sezioni più significative;
- progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi e giardini con indicazione delle essenze arboree da impiantare, distinte per numero e specie;
- indicazione degli arbusti, essenze floreali, siepi etc distinte per specie ed ambito localizzativo;
- individuazione delle aree da sistemare a prato con indicazione del tipo di prato e del sistema di irrigazione con indicazione delle modalità di approvvigionamento delle acque, degli eventuali locali tecnici e delle modalità di irrigazione;
- eventuale individuazione delle aree e spazi destinati alla attività sportiva, ricreativa o per il giuoco dei bambini con indicazione: delle caratteristiche tecniche e dei materiali con schemi grafici, particolari ed elementi illustrativi;
- individuazione delle aree destinate alla viabilità carrabile, pedonale e ciclabile (qualora prevista), nonché delle aree destinate a parcheggio e dei relativi spazi di manovra con indicazione delle sezioni tipo, degli eventuali scavi o riporti, delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli eventuali muri di sostegno. Descrizione del tipo o tipi di pavimentazione, delle cordolature, del

tipo di pozzetti, delle caditoie etc, con eventuali particolari o elementi illustrativi;

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

Modalità di esecuzione dei progetti. Indirizzi direttive e prescrizioni.

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

- Gli standard minimi da destinare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio negli ambiti di trasformazione sono stabiliti nelle N.T.A. del R.U.;
- Le aree a verde ed a parcheggio, qualora la loro ubicazione non sia indicata negli elaborati di R.U. dovranno essere disposte in posizione preferibilmente baricentrica rispetto all'ambito di trasformazione e non in spazi residuali ai margini dello stesso. Potranno essere accettate diverse ubicazioni rispetto a quelle indicate negli elaborati del R.U. a condizione che le stesse siano disposte in aree: facilmente fruibili e raggiungibili, che non presentino complessità orografiche e che siano comunque coerenti con il disegno complessivo di tutto l'ambito interessato;
- Le essenze arboree da utilizzare negli spazi a verde dovranno essere di tipo autoctono. Lungo le viabilità potranno essere usate esclusivamente le seguenti essenze: lecci, platani, tigli, ippocastani, bagolari. E' fatto divieto dell'utilizzo di pini od altri tipi di conifere lungo le viabilità.
- Le convenzioni potranno garantire l'uso degli spazi a verde pubblico con obbligo al mantenimento da parte dei soggetti attuatori. La convenzione dovrà, altresì, prevedere le modalità della manutenzione, le penalità per l'inosservanza e le garanzie da prestare.
- Nelle aree a verde pubblico comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, non meno del 80 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata

da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva o per il giuoco o da percorsi pedonali. Le dimensioni e la localizzazione dei piccoli impianti per la pratica sportiva e per il giuoco dovranno essere commisurati alla dimensione dell'area a verde pubblico. I percorsi dovranno essere pavimentati con materiale drenante con divieto di manti in conglomerato bituminoso. ;

- I parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone disposte in modo da non ostacolare le manovre di parcheggio delle autovetture

ART.62 - ZONE DI RISPETTO STRADALE. CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'.

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. Esse interessano fasce laterali degli assi viari ove sono vietate nuove costruzioni.

Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, percorsi pedonali o ciclabili e verde di arredo.

Le norme di cui al vigente codice della strada trovano comunque applicazione ancorchè non sia stata individuata la relativa fascia di rispetto.

Le aree di cui al presente sono classificate come "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola purché gli stessi non comportino avanzamenti verso il fronte stradale;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita al di fuori della fascia di rispetto.

In tali ambiti l'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, potrà individuare nel rispetto delle disposizioni vigenti, aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei seguenti vincoli, prescrizioni e parametri:

- A) Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. Al fine di fornire un servizio completo per l'utenza, gli impianti potranno essere integrati da attività complementari di servizio quali locali per la gestione, assistenza meccanica, strutture per shop, bar etc, per una superficie massima di mq.150 di SUC ed a condizione che tali attività siano compatibili con gli spazi a disposizione e con le vigenti normative e con i regolamenti locali. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro- morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.5 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.
- B) La superficie complessiva non dovrà essere superiore a mq.4.000 (quattromila).
- C) In tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutela paesistica, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto, compatibilmente con le disposizioni

del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di “prima pioggia” (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

Le nuove viabilità previste nello strumento urbanistico dovranno rispettare le seguenti minime condizioni:

- carreggiata stradale minima mt.7,00;
- almeno 2 marciapiedi di larghezza utile minima mt.1,50;
- alberature di tipo autocotono su almeno un lato della viabilità con fascia di rispetto di almeno mt.1,50;

L'amministrazione Comunale potrà, con specifico provvedimento, derogare a dette disposizioni, in caso di particolari complessità tecniche legate alla natura o alla morfologia del terreno. Allo stesso modo, contestualmente alla approvazione degli ambiti a comparto, potrà richiedere la realizzazione di piste ciclabili funzionali a progetti anche successivi alla adozione del R.U.

ART.63 - VERDE DI RISPETTO.

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. ed interessano aree di rispetto a siti di valore ambientale e paesaggistico o ad attrezzature di particolare interesse strategico.

Esse sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

In tali ambiti sono vietati interventi di nuova costruzione.

Sono consentite opere di recinzione e sistemazione funzionali alle attività limitrofe ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia nei limiti fissati per le contigue sottozone "E";
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area classificata come verde di rispetto.

ART.64 - VERDE PRIVATO DA DESTINARE A BOSCO.

Tali aree sono identificate con apposita retinatura nelle tavole del R.U. ed interessano aree poste ai margini di insediamenti edilizi funzionali alla mitigazione degli effetti ambientali delle nuove previsioni.

All'interno di tali ambiti dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto in grado di ridurre gli impatti dai principali con visivi. Esse dovranno essere costituite da essenze autoctone o naturalizzate da lungo tempo sia a foglia caduca che sempreverdi.

.

TITOLO V

NORME PARTICOLARI

ART. 65– AMBITI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA.

Il R.U. individua ambiti destinati alla esecuzione di opere necessarie alla messa in sicurezza idraulica di corsi d'acqua che presentano rischi di esondazione.

Essi sono distinti in:

- ambiti per l'adeguamento idraulico dei corsi d'acqua;
- ambiti per la realizzazione di casse di esondazione o laminazione.

Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili a zone "E" per quanto riguarda la loro possibile utilizzazione al fine del raggiungimento delle superfici aziendali.

Negli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia con esclusione delle addizioni funzionali, dei mutamenti di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;
- sostituzione edilizia nei limiti eventualmente consentiti dalla contigua sottozona agricola, purché la ricostruzione venga eseguita nelle immediate vicinanze ma al di fuori dell'area da assoggettare a successivi interventi.

ART. 66 TUTELA DI ELEMENTI DI INTERESSE VEGETAZIONALE.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà le modalità di tutela degli elementi di interesse vegetazionale quali:

- alberi di alto fusto;
- siepi spontanee;
- vegetazione ripariale;
- viali alberati e filari.

ART.67 – AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Le aree di rispetto cimiteriale sono delimitate con apposito segno grafico. All'interno di esse è vietata ogni nuova edificazione non pertinente alla struttura cimiteriale. Sono fatti salvi i parcheggi a servizio della struttura cimiteriale, le infrastrutture stradali e le reti di pubblici servizi. Per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi delle unità abitative esistenti né modifiche delle attuali destinazioni d'uso finalizzate alla realizzazione di nuova superficie residenziale. Gli eventuali ampliamenti delle strutture cimiteriali dovranno essere realizzati in modo da mantenere comunque una distanza minima di 50 mt dal limite esterno del vincolo.

In attesa della acquisizione degli eventuali pareri necessari alla modifica delle perimetrazioni previgenti i vincoli di cui al presente articolo si applicano con riferimento ai perimetri individuati con il precedente strumento urbanistico.

ART. 68 – NORME PER TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE E PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.

Allo scopo di disciplinare l'uso delle acque sotterranee a fini domestici si applicano le seguenti norme:

- per i nuovi insediamenti residenziali e/o produttivi potrà essere realizzato un unico pozzo ad uso condominiale per ogni comparto previsto. L'Amministrazione Comunale potrà derogare a tale norma in caso di comprovate esigenze tecniche su espresso parere di tecnico abilitato.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale previste dalle vigenti disposizioni. In particolare è fatto obbligo di:

- lasciare una superficie permeabile di almeno il 25% di quella fondiaria nel caso di realizzazione di nuovi edifici;
- le nuove sistemazioni pubbliche e private per parcheggi, piazzali, viabilità carrabile e pedonale dovranno consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque quando ciò non contrasti con esigenze di tutela storica o paesistica;
- ogni volta che le condizioni ambientali lo consentano si dovrà cercare di convogliare le acque piovane su superfici permeabili adiacenti evitando di interessare condotti fognari o corsi d'acqua.

Al fine di ovviare alle condizioni di pericolosità idraulica presenti in alcune aree, in ottemperanza ai condizionamenti definiti nelle schede di fattibilità, dovranno essere compensati i volumi sottratti all'esondazione affinché non si aggravino le condizioni di rischio delle aree contermini. Le aree dove dovranno essere realizzati i volumi compensativi potranno essere individuate nei resede dei vari lotti o nelle aree pertinenziali dei comparti senza che possano essere, in nessun modo, compensati con volumi interrati posti al di sotto degli edifici in costruzione.

La tipologia costruttiva e gli organi di adduzione e scarico dovranno essere opportunamente dimensionati e proposti dai soggetti richiedenti le autorizzazioni e dovranno essere tali da garantire un corretto smaltimento dei volumi stoccati conformemente a quanto riportato nelle relative schede di fattibilità e alla relazione idrologico idraulica allegata al R.U..

La tipologia dei manufatti di cui sopra dovrà essere eseguita in modo da non creare alterazioni agli assetti orografici e morfologici.

Nel caso auspicabile in cui la tipologia di vasca sia in terra a bacino di accumulo questa dovrà, in assenza di evento piovoso, essere fruibile come spazio verde senza pericolo per la popolazione. La modalità di manutenzione ed utilizzo di dette opere sarà fissata in convenzione.

Suddette aree non potranno prevedere aree impermeabilizzate e pertanto dovranno essere del tutto permeabili.

Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nel sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni impartite dal Comune e/o dall'Ente Gestore.

Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici potranno essere, in alternativa:

- a)- reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
- b)- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

Per quanto riguarda la riduzione del rischio idraulico si applicano, su tutto il territorio comunale:

- le norme di cui all'art. 3.6.2 delle N.T.A. del P.S: "*Pericolosità idraulica*" che recepiscono le norme di salvaguardia della Delibera C.R.T. n. 12 del 25/01/2000 - Piano di indirizzo territoriale, Titolo VII "Norme di Salvaguardia"- articoli: 74,75, 76, 77, 78,79 80 relative alla prevenzione del rischio idraulico;
- le norme di cui all'All. A delle "*Direttive per le indagini geologico-tecniche del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 n°1 (Norme per il governo del territorio) in materiale di indagini geologiche; nello specifico le direttive di cui ai punti 3.1, 3.2.2.*"
- le norme del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Rischio Idraulico D.P.C.M. 06.05.2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 3-10-2005);
- le norme del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico D.P.C.M. n. 226 del 5/11/99 "Approvazione del Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno".

Le prescrizioni contenute nelle schede di fattibilità degli studi geologici allegati al R.U., assumono carattere vincolante per l'attuazione delle previsioni.

ART. 69 – VALUTAZIONE INTEGRATA DI PIANI E PROGRAMMI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12 della L.R. 1/2005, il presente Regolamento Urbanistico non introduce elementi modificativi agli strumenti della pianificazione territoriale.

Al fine di meglio valutare l'utilizzazione delle risorse essenziali del territorio, prima dell'adozione di qualsiasi atto di governo del territorio su aree di nuova espansione, sarà redatto, a cura dell'Amministrazione, un atto ricognitivo con il quale saranno individuati gli ambiti per i quali dovranno essere espletate le procedure di valutazione integrata e quelle ove, viceversa, ricorrono le condizioni di cui al terzo comma dell'art.2 del D.P.G.R. n.4/r del 9/2/2007.

ART.70- INDICAZIONI PER LA INDIVIDUAZIONE DEI PEEP

Il Comune di Monte San Savino non rientra tra i Comuni obbligati alla formazione dei PEEP ai sensi delle vigenti disposizioni. Al fine di favorire la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare che si rendessero effettivamente necessari per rispondere alle richieste delle fasce di utenza che ne sono destinatarie, il RU ne ipotizza l'ubicazione all'interno di alcuni comparti edilizi precisandone entità ed estensione nelle relative schede. L'attuazione di tali interventi è comunque subordinata alla preventiva approvazione del PEEP la cui assenza pertanto non pregiudica la realizzazione dell'intero comparto mediante piani attuativi di diversa natura.

ART. 71 – - TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO. LA DISCIPLINA DELLA LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI.

Destinazioni d'uso - definizioni

Le destinazioni d'uso, in conformità ai disposti della LR 1/05, è riferita all'unità immobiliare e sono così definite:

1)-Residenziale:

Comprende le residenze stabili e temporanee (affittacamere, bed & breakfast e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive extra alberghiere)

2)-Turistico ricettiva:

Comprende alberghi, residence, ostelli, campeggi e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive alberghiere.

3)-Produttiva (industriale e artigianale)

Comprende le attività industriali e manifatturiere, quelle artigianali e i depositi ad esse complementari, nonché le attività di servizio così articolate:

3.1- Attività produttive e artigianali compatibili con la destinazione residenziale,

3.2- Attività produttive non compatibili con la destinazione residenziale,

3.3- Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti e soggette a normative specifiche;

4)-Commerciale

Comprende le attività di commercializzazione e vendita così articolate:

4.1- Esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 300 m²,

4.2- Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 301 m² e 1500 m²,

4.3- Grandi strutture di vendita realizzate in forma di centri commerciali con superficie di vendita inferiore al 5000 m².

4.4- Centri commerciali (Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 301 m² e 1500 m² e grandi strutture di vendita con superficie di vendita inferiore al 5000 m²).

4.5 – Somministrazione di alimenti e bevande;

4.6 – Locali di pubblico spettacolo e intrattenimento;

4.7 – Impianti stradali di distribuzione dei carburanti;

4) bis. Commercio all'ingrosso e depositi all'ingrosso

5)-Direzionale

Comprende uffici e attività terziarie

6)-Servizio

Comprende le attività pubbliche o di interesse pubblico

7)-Agricola

Comprende le attività di produzione agricola e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento e attività integrate di trasformazione, agrituristiche e turismo rurale
A maggior chiarimento della suddivisione di cui sopra, valgono le seguenti specificazioni:

- In attesa della specifica disciplina del Regolamento Edilizio, le attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale sono: le attività

inquinanti, cioè quelle che producono ed emettono all'esterno fumi, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori (oltre i limiti fissati per la classe

acustica di riferimento); le attività che comportano la presenza di materiali infiammabili, o comunque pericolosi, e che risultano moleste anche per orario di lavoro, volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici.

- È definita come centro commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. È definita come centro commerciale una struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e di una o più medie o grandi strutture, ovvero da sole medie o grandi strutture. Il centro commerciale può essere integrato da una serie di servizi per la collettività (bar, ristoranti sale riunioni ecc.) in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana; al suo interno possono trovare collocazione indistintamente attività commerciali, attività artigianali di tipo la, di modesta entità, e attività direzionali.

- Per turismo rurale si intendono tutte le attività agrituristiche di ricezione, di ospitalità, di somministrazione pasti e bevande e degustazione, esercitate dai soggetti legittimati all'esercizio quali imprenditori agricoli singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile, in edifici non più utilizzati ai fini agricoli, nei limiti e con le modalità stabilite dalla legge di settore.

Per la destinazione d'uso residenziale è prescrittivo il raggiungimento della superficie minima dell'alloggio salvo le ulteriori limitazioni stabilite per le varie sottozone relative alla media delle superfici utili degli alloggi previsti in ciascun intervento.

Nell'ambito del territorio agricolo comunale la destinazione di uso è quella risultante dallo loro effettiva utilizzazione alla data di adozione del R.U.

Mutamenti della destinazione d'uso

Sono considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle categorie, come definite al precedente articolo, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 m², anche con più interventi successivi.

Ai fini del bilancio degli standard non comportano apprezzabile variazione del carico urbanistico i mutamenti dalle destinazioni d'uso di singole unità da turistico ricettiva, commerciale e direzionale a residenziale e i mutamenti d'uso di singole unità residenziali o di parti di esse per l'esercizio di attività individuali non aperte al pubblico.

Qualora si abbia mutamento di destinazione d'uso per una SUC maggiore di 500 m² è prescritto uno studio dell'impatto indotto sulla mobilità.

La classificazione “sale per mostre”, rientra nella destinazione industriale e artigianale, e deve essere intesa come esposizione di merci fino ad un massimo di 1.000 mq., con divieto di accesso del pubblico nei locali e divieto di compiere operazioni commerciali.

In tutti i punti del presente Regolamento Urbanistico, dove si cita la destinazione “culturale, ricreativa, politica, religiosa e simili deve intendersi destinazione residenziale ad uso culturale, ricreativa, politica e religiosa e simili, con esclusione dei locali di pubblico spettacolo e intrattenimento.

In tutti i punti del presente Regolamento Urbanistico la destinazione “ristorazione” o “ristoro” va intesa come somministrazione di alimenti e bevande (tipologia unica) – punto 4.5 del presente articolo.

Laddove è indicato “destinazione attività ricettiva e di ristoro, devono intendersi separate le destinazioni di attività turistico ricettiva (come da definizione punto 2 del presente articolo) e attività commerciale di cui al punto 4.5, cioè somministrazione di alimenti e bevande.

Laddove è scritto destinazione “ricettiva” deve intendersi “turistico ricettiva”, come da definizione punto 2 del presente articolo.

L’attività di “depositi e magazzini” è da intendersi come depositi e magazzini, in uso collegato ad una delle destinazioni urbanistiche di cui all’articolo 59 della L.R. n. 1/2005 e non come destinazione d’uso specifica autonoma.

All’interno dell’attività commerciale, è consentito che il medesimo titolare svolga nello stesso locale anche attività artigianale e/o di somministrazione di alimenti e bevande purchè queste ultime siano svolte in forma secondaria e complementare rispetto al commercio al dettaglio. Si ha prevalenza quando il fatturato dell’attività principale supera la percentuale del 60% del fatturato complessivo annuo dell’esercizio ; la medesima prevalenza è autocertificata ai sensi del DPR n° 445/2000 dall’esercente in base al volume di affari. Nel caso di apertura dell’attività l’esercente farà riferimento al fatturato presunto.

All’interno dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande , è consentito che il medesimo titolare svolga nello stesso locale anche attività di commercio al dettaglio purchè quest’ ultima sia svolta in forma secondaria e complementare rispetto alla somministrazione .Si ha prevalenza quando il fatturato dell’attività principale supera la percentuale del 60% del fatturato complessivo annuo dell’esercizio ; la medesima prevalenza è autocertificata ai sensi del DPR n° 445/2000 dall’esercente in base al volume di affari . Nel caso di apertura dell’attività l’esercente farà riferimento al fatturato presunto.

All’interno dell’attività artigianale, è consentito che il medesimo titolare svolga nello stesso locale anche attività di commercio al dettaglio e/o di somministrazione di alimenti e bevande purchè queste ultime siano svolte in forma secondaria e complementare rispetto all’attività artigianale .Si ha prevalenza quando il fatturato dell’attività principale supera del 60% del fatturato complessivo dell’esercizio; la medesima prevalenza è autocertificata ai sensi del DPR n° 445/2000 dall’esercente in base al volume di affari . Nel caso di apertura dell’attività l’esercente farà riferimento al fatturato presunto.

**ART.72 – DIRETTIVE PER LA PROGRAMMAZIONE
URBANISTICA COMMERCIALE.**

omissis

ART.73 – NORME PER FAVORIRE LA FRUIBILITA' DEGLI EDIFICI.

L'Amministrazione Comunale, nell'intento di favorire la fruizione degli edifici da parte di tutti i cittadini intende promuovere una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni. Costituisce finalità fondante del presente Regolamento Urbanistico promuovere la realizzazione di edifici che siano realmente accessibili e quindi fruibili da parte di tutti i soggetti (disabili, bambini, anziani con ridotte capacità motorie). Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio anche superando i limiti della attuale legislazione.

Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra l'Amministrazione Comunale individua, attraverso il proprio strumento urbanistico, forme di incentivazione economica.

In sede di prima applicazione del Regolamento Urbanistico è stabilita una riduzione del 2% degli oneri concessori in caso di realizzazione di:

- edifici unifamiliari accessibili;
- edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se sviluppati in meno di tre piani.

L'Amministrazione Comunale, con separati e specifici provvedimenti, potrà variare le modalità ed entità degli incentivi nonché le condizioni per il loro conseguimento.

Art.74-NORME PER FAVORIRE INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

L'Amministrazione Comunale di Monte San Savino, nell'intento di favorire la realizzazione di edifici caratterizzati da un maggiore qualità ecologica, intende promuovere una cultura della progettazione e della realizzazione edilizia che favorisca interventi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto di principi e criteri riferibili alla sostenibilità ambientale, territoriale ed edilizia.

In tal senso gli interventi di cui sopra potranno essere premiati ed incentivati attraverso la possibilità di incrementare la capacità edificatoria prevista con il R.U. sino ad un massimo del 5% con esclusione degli interventi in zone "A" o sottozone "B1".

Le modalità con le quali potranno essere concessi i benefici saranno stabilite con il Regolamento Edilizio.

ART.75–PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera f) del comma 4 dell’art.55 della L.R. 1/2005, è stato redatto il programma per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche negli ambiti urbani del Comune. I progetti di piani attuativi, opere di urbanizzazione e di realizzazione di altre opere di interesse pubblico dovranno tener conto delle indicazioni di detto programma.

ART.76-FATTIBILITA' RELATIVA AGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio

attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata è necessario rispettare i seguenti principi generali:

a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;

e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata si applica la L.R. 21 del 21.05.2012.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

-dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni

-dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree per cui è stata redatta una cartografia della Zona a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.

Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geomorfologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del regolamento urbanistico dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- b) per i Comuni in zona 2, nel caso di terreni di fondazione soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di V_{sh} delle coperture e del substrato);

c) nei Comuni in zona 2, nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle V_{sh} relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

ART.77–GLOSSARIO

Il presente glossario costituisce un primo tentativo di rendere univoca l'interpretazione delle presenti NTA.. Esso potrà, nel tempo, essere integrato e migliorato anche attraverso il contributo dei cittadini ed in particolare dei professionisti impegnati, quotidianamente nella gestione delle pratiche edilizie ed urbanistiche. Il “glossario” dei termini tecnici funzionali alle applicazioni delle presenti NTA potrà essere aggiornato e/o modificato anche attraverso il Regolamento Edilizio.

“Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente”

In assenza di specifica indicazione nell'articolato, per le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, si fa riferimento alle definizioni di cui all'art.79 della L.R. 1/2005.

“Addizione funzionale”

Per addizione funzionale si intende esclusivamente aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo) ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento, anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità, ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

“Superficie utile”

Per “superficie utile” si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio (o dell'ufficio, del negozio, del laboratorio etc), esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

“Superficie utile residenziale e superficie non residenziale”

Per superficie residenziale deve intendersi quella parte della superficie utile destinata direttamente alla residenza (cucina, pranzo, soggiorno, camere, bagni, disimpegni etc.) mentre per superficie non residenziale quella accessoria alla funzione dell'abitare (cantine, magazzini, depositi etc)

“Volume utile del vano”

Per “volume utile del vano” si intende il prodotto per la superficie utile e l'altezza utile dello stesso.

“Porticato”

Per “porticato” si intende una parte accessoria dell’edificio funzionale alla residenza posta al piano terra anche eccedente la sagoma del corpo di fabbrica principale.

“Loggia”

Per “loggia” si intende una parte accessoria dell’edificio, funzionale alla residenza, posta anche ai piani superiori dell’immobile normalmente ricompresa nella sagoma del corpo di fabbrica principale

“Parete finestrata”

Parete su cui insistono una o più finestre, luci o vedute, di qualsiasi natura e specie. Ai fini dell’applicazione del D.M. 1444/68 art. 9 la distanza minima di m. 10 è verificata se la nuova parete (compresi logge e porticati) è posta oltre la figura ideale costituita come base da un segmento avente lunghezza pari a quello della parete esistente, posto a m. 10 da questa e con altezza tendente all’infinito. Non rilevano a tale fine i manufatti accessori, le opere pertinenziali ed i volumi secondari

“Pertinenze”

Opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- accessorie rispetto al bene principale in un’area di strumentalità e complementarietà;
- funzionalmente ed oggettivamente al servizio durevole del bene principale, escludendone di conseguenza un uso autonomo;
- di modesta dimensione nel rapporto con il bene principale;

“Unità immobiliare”

Per “unità immobiliare” un ambiente dotato di propria autonomia funzionale all’abitare o allo svolgere un’attività. Esso non è mutuato dalla terminologia catastale per cui non si intende unità immobiliare ad esempio un autorimessa, una rimessa o un annesso. Si intendono invece “unità immobiliari”: un appartamento, un negozio, un ufficio, un laboratorio artigiano etc.

**DISCIPLINA PER GLI EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO
INDIVIDUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI
MONTE SAN SAVINO**

Allegato “A” alle N.T.A. del R.U.

ART.1- PREMESSA

La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili negli edifici di valore storico architettonico ubicati in territorio extraurbano, censiti nel Regolamento Urbanistico ed appositamente individuati negli elaborati di Piano e nella specifica schedatura.

Le categorie di intervento così come di seguito elencate prevalgono su quelle a carattere generale individuate nel R.U.

ART.2- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Si definiscono interventi sul patrimonio edilizio tutti gli interventi sugli edifici ed i manufatti individuati nella rispettiva scheda, autorizzati o condonati oppure realizzati anteriormente al 1967.

Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione ed, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

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

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle strutture portanti verticali od orizzontali, della copertura, della ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

Non sono ammessi:

- la variazione degli interpiani originari;
- nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, se non nel caso di assenza di elementi di collegamento tra i vari piani.
- assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in se funzionali;
- nuove bucaure contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.
- nuove terrazza a sbalzo contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate.
- Impianti solari termici e impianti fotovoltaici sulle coperture;

CATEGORIA 1- MANUTENZIONE ORDINARIA

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture interne ed esterne degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi finiture degli edifici:

- gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.

Sono da considerarsi impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici.

In particolare tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

Per l'esecuzione delle seguenti opere recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili ricorrono le condizioni di cui alla lett.a) c.2 art.79 L.R.1/2005.

- modificazione del tipo di intonaco esterno;
- stonacatura di pareti intonacate;
- modifica del tipo di tinteggiatura (materiale)
- modifica colori facciata;
- modifica dei colori, materassi, partizioni degli infissi e dei sistemi di oscuramento esterni.

CATEGORIA 2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile lorda.

Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
- rifacimento e sostituzione di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne;
- rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
- rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
- rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.).

Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento

idrico;

- rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato;
- rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
- installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- riapertura di finestre tamponate;
- riduzione in pristino di aperture incongrue;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne che non modificano lo schema distributivo;
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di strutture e manufatti destinati all'arredo ed alla fruizione degli spazi esterni agli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

CATEGORIA 3- RESTAURO CONSERVATIVO

Si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:

- il recupero e/o il consolidamento degli elementi architettonici originali o di particolare rilievo formale e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il recupero di logge e portici originari anche tamponati, reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il recupero degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- la ricostituzione dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni;

- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali (nel rispetto dei criteri sopra descritti);

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- l'eventuale ripristino di finestre e porte sia realizzato nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;
- le nuove aperture realizzate per esigenze igieniche e d'aerazione siano poste sui fronti non prospicienti i percorsi pubblici.

In tale categoria di intervento sono compresi i frazionamenti, gli accorpamenti e il mutamento della destinazione d'uso purché non si compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio e siano rispettati i limiti e le destinazioni stabiliti nella relativa zona o sottozona;

CATEGORIA 4 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Sono inoltre considerati interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti categorie di intervento:

D- 4.1- DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE.

Si considerano interventi di demolizione con fedele ricostruzione quelli realizzati con gli stessi materiali o con materiali analoghi nella stessa collocazione e con il medesimo ingombro planivolumetrico fatte salve, esclusivamente, le innovazioni necessarie all'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica. Per fedele ricostruzione si intende anche la ricostruzione, nelle stesse forme, materiali e dimensioni, di tutti gli elementi architettonici di pregio costituenti l'organismo edilizio quali: le gronde, gli elementi decorativi della facciata, le mostre, il taglio e le caratteristiche degli infissi, il tipo di solai e di copertura, le scale etc.

D- 4.2- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI VOLUMI SECONDARI

Essi potranno comportare, per ogni singolo organismo edilizio, al massimo, la realizzazione di due unità immobiliari ad uso residenziale a condizione che le stesse abbiano una superficie utile abitabile di almeno 65 mq.;

D- 4.3- ADDIZIONI FUNZIONALI

Esse non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenute nel limite di 30 mq di SUC per ogni unità immobiliare esistente, nei limiti del 20% del volume esistente.

Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative, rialzamenti superiori a mt.1,00 . e dovrà comunque essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la relativa sottozona.

CATEGORIA 5 –SOSTITUZIONE EDILIZIA

Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono la demolizione e successiva ricostruzione di volumi esistenti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile minima di 65mq.;
- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi, e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto al nucleo residenziale esistente; E' fatto divieto di accorpate manufatti posti a distanza superiore ai 30 mt dal nucleo esistente;

Per particolari situazioni ed attraverso apposito piano attuativo, potranno essere autorizzati interventi di sostituzione edilizia entro ambiti maggiori a condizione che le ricostruzioni non interessino ambiti individuati come invariati nel P.S. o sottoposti a tutela ambientale paesaggistica nel R.U.

CATEGORIA 6 –INTERVENTI PERTINENZIALI

Gli interventi pertinenziali comprendono all'interno del resede pertinenziale la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, fino ad un massimo di 30mq di SUC.

Tali interventi, ammessi per tutti gli edifici di cui alla schedatura del R.U., potranno essere autorizzati previo parere preventivo favorevole della Commissione del Paesaggio che ne valuterà l'aspetto architettonico e l'inserimento nel contesto rurale.

ART.3- INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI

Si definiscono interventi sulle aree pertinenziali tutti gli interventi da eseguirsi nelle parti limitrofe all'edificio o agli edifici così come individuate nella scheda ed in particolare nella fotografia aerea. Le individuazioni dell'ambito d'intervento effettuate nella cartografia generale di R.U., nella carta tecnica regionale e nel Leopoldino debbono intendersi meramente indicative e funzionali solamente a facilitarne l'individuazione.

ART.4- NORME E PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI INTERVENTI SULLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI CENSITI.

Recinzioni

E' ammessa esclusivamente la recinzione degli ambiti pertinenziali con rete a maglia sciolta da inglobarsi in una siepe viva, nonché con muri faccia vista in pietra e/o mattoni vecchi o invecchiati ed eventuale sovrastante ringhiera metallica, limitatamente al fronte strada . I cancelli di ingresso dovranno essere improntati alla massima semplicità, sia per quanto riguarda le opere in muratura che per quelle in ferro. Recinzioni con materiali diversi saranno ammesse solo se ritenute congrue, previo parere della C.E..

Piscine

Le piscine dovranno essere realizzate nelle modalità e con le prescrizioni individuate nella normativa generale di riferimento per le zone agricole. E' ammessa, al massimo, la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso schedato il progetto per la realizzazione della piscina dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari delle unità abitative residenziali comprese all'interno dell'ambito individuato nella scheda.

Per quanto non indicato nel presente articolo valgono le disposizioni di cui alle relative zone o sottozone omogenee all'interno delle quali gli edifici sono collocati.