



# COMUNE DI FAUGLIA

PROVINCIA DI PISA

*Piano Regolatore Generale*

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VARIANTE DI MONITORAGGIO**

*art. 55 commi 5 e 6 L.R. 1/2005*

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**con evidenza delle modifiche ed integrazioni**

*Sindaco:* **Carlo Carli**

*Responsabile del procedimento Settore 2:* **Arch. Andrea Tognoni**

*Garante della Comunicazione:* **Dott. Paolo Di Carlo**

*Progettazione urbanistica:* **ARCHING STUDIO - PISA**  
Architetti & ingegneri associati  
*Arch. Roberto Agostini*

*Indagini geologiche :* **Geol. Claudio Nencini**

MAGGIO 2012

Evidenziate in grigio le integrazioni, con ~~carattere barrato~~ le parti oggetto di stralcio

## **Parte prima – Norme generali**

### **Art.1 Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico di Fauglia è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati costituenti implementazione del quadro conoscitivo del piano strutturale:

- a1) Quadro di unione del Catasto Leopoldino con individuazione dell'edificato e della rete dei percorsi su CTR (scala 1:10.000);
- a2) Lettura del paesaggio, sintesi morfologico – insediativa su CTR (scala 1:10.000);
- a3) Quadro di unione delle unità di Paesaggio - su CTR (scala 1:10.000);
- a4) schedatura degli edifici ed aggregati edilizi di interesse storico;
- a5) schede di lettura delle unità di paesaggio.

Sistema normativo, costituito da:

- b1) la relazione generale;
- b2) le presenti norme di attuazione con le appendici:  
APP.1) abaco dei riferimenti per la qualificazione del paesaggio;  
APP.2) sintesi delle disposizioni individuali per il recupero dell'edificato storico nel territorio aperto e nei centri storici;  
APP.3) abaco delle tipologie e dei sistemi costruttivi di valore ambientale;  
APP.4) le schede-norma per le aree specialistiche;  
APP.5) le schede-norma per le aree di trasformazione;  
APP.6) linee guida per le modalità di svolgimento e presentazione all'Ente dei risultati dell'attività di valutazione degli effetti ambientali (VEA).

Tavole di disciplina:

- c1) inquadramento paesaggistico del territorio (scala 1:5.000);
- c2) inquadramento del sistema della mobilità e mappa dell'accessibilità urbana (scala 1:5.000);
- c3) azzonamento delle utoe (scala 1:2000);
- c4) progetto morfologico dei centri (scala 1:2000).

### **Art.2 Rapporto tra Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale**

Il Presente Regolamento Urbanistico costituisce la prima attuazione del piano strutturale approvato con deliberazione C.C. n.26 del 26 luglio 2003.

Esso attua soltanto quella parte di indirizzi e previsioni di Piano Strutturale che si ritiene fattibile entro i termini di validità indicati all'art.3.

### **Art.3 Termini di validità del regolamento Urbanistico**

Le previsioni contenute nel presente Regolamento hanno piena validità fino a cinque anni dalla data di approvazione. Scaduto il termine di cui sopra senza che sia stato approvato il nuovo Regolamento o la revisione ed aggiornamento del presente, sono sospese tutte le previsioni di intervento subordinate alla preventiva formazione di strumento attuativo di iniziativa privata per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune non adottato nello stesso termine. Sono soggette ad analoga decadenza tutte le previsioni a contenuto espropriativo i cui procedimenti non siano stati avviati nel medesimo termine. Il regime conseguente alla decadenza di cui sopra è quello descritto all'art.63 della L.R. n.1/2005.

## **Art.4 Modalità di intervento**

### **4.1 Interventi subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico attuativo**

Il Regolamento Urbanistico individua mediante specifiche perimetrazioni e simboli grafici, ovvero indicando nelle presenti norme le fattispecie di riferimento, i comparti territoriali all'interno dei quali gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla preventiva formazione di piano attuativo di cui all'art.55 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, ed indica la tipologia di piano attuativo richiesta.

Per piano attuativi si intendono:

- i piani di iniziativa ed attuazione privata, quali i piani di lottizzazione (PL) convenzionata di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1140, i piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (PR) di cui all'art.27 della legge 27 agosto 1978, n.457 ed i piani ad essi assimilabili, comunque denominati;
- i piani di iniziativa ed attuazione pubblica, quali i piani particolareggiati (PP), i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167 (PdZ), i piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865 (PIP) ed altri piani di iniziativa pubblica comunque denominati.

Detti piani si attuano mediante acquisizione, anche tramite esproprio, di tutte le aree comprese nelle perimetrazioni di RU, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, e nella assegnazione delle aree, previo bando, ai soggetti aventi titolo.

Per il contenuto ed i procedimenti di approvazione dei suddetti piani si rimanda alle leggi nazionali e regionali di riferimento.

Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi di cui all'articolo 65 della L.R. n.1/2005 per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

Detti piani possono prevedere l'attuazione mediante più unità minime di intervento soggette a distinta concessione edilizia. L'attuazione dei piani di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune mediante la quale i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nei piani stessi ed alla cessione gratuita delle aree su cui tali opere vengono realizzate. L'amministrazione comunale può, in luogo della acquisizione in proprietà, laddove ne ravvisi un maggiore interesse pubblico, definire con i soggetti attuatori una convenzione diretta ad assicurare la pubblica fruizione delle aree, ferma rimanendo la proprietà privata ed i conseguenti oneri manutentori, mediante la costituzione di specifica servitù di uso pubblico.

La realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria previste nei piani particolareggiati convenzionati di iniziativa privata si intende di norma eseguita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, salvo conguaglio a favore del Comune in caso che l'ammontare delle opere previste, come risultante da perizia tecnica di parte approvata dall'ufficio tecnico comunale, risulti inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione dovuto per legge. Alla convenzione deve essere allegato il progetto definitivo delle opere la cui esecuzione è assunta da parte dei soggetti attuatori. Prima dell'inizio delle opere i soggetti attuatori dovranno sottoporre all'ufficio tecnico comunale, per verifica di conformità ed approvazione definitiva, il progetto esecutivo delle stesse.

Il trasferimento al comune della proprietà delle aree e delle opere pubbliche su di esse realizzate (ovvero la costituzione di servitù di uso pubblico) è subordinato al collaudo delle opere stesse a cura dell'ufficio tecnico comunale.

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria è dovuto se il piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria. Nel caso il piano attuativo preveda opere di urbanizzazione secondaria, può essere definita convenzionalmente l'esecuzione di tutto o parte di esse da parte dei soggetti attuatori, con scomputo degli oneri corrispondenti.

La esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria da parte dei soggetti attuatori privati è soggetta a permesso di costruire gratuito.

I contenuti urbanistici dei piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata sono definiti dalle schede-norma formanti l'appendice 5 alle presenti Norme. Le schede-norma indicano quali parametri e disposizioni hanno valore prescrittivo (prescrizioni) e quali valore indicativo di indirizzo alla pianificazione attuativa (indicazioni)

#### 4.2 Interventi edilizi diretti (non subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico attuativo)

Al di fuori delle aree e delle fattispecie di cui al punto precedente le trasformazioni edilizio-urbanistiche sono assoggettate ai provvedimenti abilitativi di cui alla legge regionale n.1/2005. In particolare il RU individua le fattispecie per le quali è richiesto che al titolo abilitativo sia associata la stipula di una convenzione che definisce obblighi a carico del concessionario (ed eventualmente del Comune) in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ai vincoli di destinazione, a particolari modalità di gestione del bene oggetto di permesso di costruire (permesso convenzionato).

In ogni caso il rilascio di provvedimento abilitativo ad interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia o urbanistica di costruzioni esistenti all'interno dei centri abitati così come perimetrati nelle tavole del Regolamento implica l'accertamento della sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o, in assenza, la preventiva assunzione di atto unilaterale registrato e trascritto da parte del titolare del provvedimento in base alla quale egli si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti contestualmente alla esecuzione dell'intervento edilizio, garantendo tale impegno con la stipula di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a favore del Comune, di importo pari all'importo delle opere come stimato mediante perizia giurata da parte di tecnico abilitato, approvata dall'ufficio tecnico comunale. Tale polizza sarà svincolata solo a seguito del collaudo delle opere medesime da parte dell'ufficio tecnico comunale.

### **Art.5 Definizioni edilizie**

#### 5.2 Superficie utile lorda di un edificio (Sul)

Somma di tutte le superfici abitabili (per l'utilizzazione residenziale o agibili per le altre destinazioni di cui all'art.11) lorde (comprehensive degli ingombri murari interni ed esterni) al netto delle superfici accessorie nei limiti di cui al successivo comma. Nei nuovi edifici o nell'adeguamento degli esistenti non sono computati gli incrementi di spessore delle murature esterne, qualora superiori a 30 cm, dovuti alla rispondenza alle linee guida regionali sulla edilizia sostenibile.<sup>1</sup>

#### 5.3 Superficie accessoria (Sa)

È la somma delle superfici lorde di pavimento delle parti e dei locali accessori dell'edificio, costituiti, negli edifici aventi destinazione residenziale, turistico-ricettiva, commerciale, direzionale, di servizio, da:

a) locali interrati o seminterrati privi dei requisiti abitabilità e di altezza libera superiore a 1,80 ml;

b) locali lavanderia interni all'edificio;

c) locali sottotetto (o porzioni) privi dei requisiti di abitabilità, di cui al punto 18.4, ma dotati contemporaneamente dei seguenti requisiti:

- altezza minima 1,40 ml;
- accessibilità da scala fissa;
- illuminazione naturale diretta;

d) ogni altro manufatto chiuso privo dei requisiti di abitabilità ai fini residenziali ovvero di agibilità per altre destinazioni, di altezza libera superiore a 1,80 ml;<sup>ii</sup>

e) locali tecnici, definiti al punto 5.9.

Dette superfici sono computate al lordo degli ingombri murari interni ed esterni.

Costituiscono inoltre superficie accessoria (Sa) i seguenti spazi aperti:

f) logge e porticati (spazi coperti ed aperti almeno da un lato); solo per destinazioni commerciali e turistico-ricettive sono comprese nella superficie accessoria (Sa) i camminamenti coperti e le gallerie aperte di distribuzione<sup>iii</sup>;

g) balconi.

Nel caso di contiguità tra locali formanti superficie accessoria (Sa) e locali costituenti superficie utile lorda (Sul), gli spessori murari vanno ripartiti a metà.

Ove la sommatoria delle superfici accessorie dei punti a), b), c), d), e), f) sia superiore al 30% della Sul, negli edifici a destinazione residenziale od al 20% negli edifici aventi le altre destinazioni sopra elencate, l'eccedenza concorre alla superficie utile lorda per il 50%.

Sono fatte salve ulteriori limitazioni espresse nelle norme relative ai diversi ambiti urbanistici.

Costituiscono superficie accessoria non compresa nei limiti sopra espressa:

h) garages pertinenziali conformi alle disposizioni di cui al punto 18.2 (costruzioni indipendenti) ovvero i locali destinati ad autorimesse, all'interno dell'edificio, di superficie utile netta massima di 18 mq, per unità immobiliare, salvo che si tratti di locali interrati. Le eventuali eccedenze rispetto alle limitazioni inerenti i garages costituiscono superficie accessoria<sup>iv</sup>

Le superfici accessorie concorrono alla superficie coperta del lotto nei limiti stabiliti dal presente articolo.

Gli spazi chiusi di altezza libera inferiore a ml 1,40 non sono computati né come superficie utile né come superficie accessoria.

Negli edifici o complessi produttivi, costituiscono superficie accessoria:

- le tettoie;
- i volumi tecnici.

Ove la sommatoria delle superfici accessorie sia superiore al 20% della Sul, l'eccedenza concorre alla superficie utile lorda per il 50%.

#### 5.4 Superficie coperta

E' costituita dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti i piani dell'edificio. Non partecipano alla superficie coperta le porzioni aggettanti rispetto alle pareti di chiusura, per sbalzi fino a 100 cm. Nel caso di presenza di corpi (balconi, coperture, ed altro) con aggetti superiori a 100 cm, tutta la superficie del corpo aggettante partecipa alla superficie coperta.

#### 5.5 Distanza dei fabbricati dai confini (Dc)

Distanza minima misurata sul piano orizzontale, ortogonalmente al confine del lotto di proprietà, della superficie coperta del fabbricato.

### 5.6 Distanza dei fabbricati dalle strade (Ds)

Distanza, misurata come sopra, dal confine con la strada pubblica o privata di uso pubblico.

### 5.7 Distanza tra pareti finestrate di fabbricati (Dp)

Minimo valore delle distanze, misurate sul piano orizzontale, ortogonalmente al piano di facciata di ciascuno dei fabbricati frontistanti, in corrispondenza di ciascuna apertura costituente veduta ai sensi del Codice Civile.

### 5.8 Volume

Il volume è il prodotto della superficie utile lorda per l'altezza utile del fabbricato o la sommatoria dei prodotti della superficie utile lorda di ogni piano costituente il fabbricato, per la relativa altezza utile maggiorata dello spessore del solaio di copertura del piano, se di spessore inferiore a cm 30, ovvero maggiorata di cm 30, (corrispondenti ad uno spessore di solaio convenzionale) nel caso di solai di copertura del piano di spessore maggiore.

Nel caso di piani aventi copertura inclinata, l'altezza di riferimento è l'altezza media.

Nel caso che il più basso piano abitabile abbia il piano di calpestio più basso del piano del marciapiede circostante il fabbricato o della quota di campagna, il volume comprenderà anche la parte interrata.

Per altezza utile si intende l'altezza libera, da pavimento a soffitto del vano: la definizione di volume comprende sempre l'altezza utile maggiorata dello spessore del rispettivo solaio sovrastante e quindi anche di quello di copertura; nel caso di edifici in pendio, posti a valle della strada di accesso, l'altezza massima si computa lato strada, a condizione che dal lato a valle sia presente un unico piano aggiuntivo.<sup>v</sup>

Nei nuovi edifici o nell'adeguamento degli esistenti non sono computati nel volume gli incrementi di spessore dei solai e delle pareti esterne dovuti alla rispondenza alle linee guida regionali sulla edilizia sostenibile.<sup>vi</sup>

### 5.9 Locali tecnici

Sono considerati locali tecnici quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche, di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio destinato alla utilizzazione principale.

A titolo esemplificativo sono da considerare locali tecnici quelli sotto indicati:

- 1) extra-corpo vani scale, ovvero la porzione di vano scala necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile, od il lastrico solare.
- 2) extra-corsa ascensore;
- 3) serbatoi idrici e relativi impianti;
- 4) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- 5) camini, canne fumarie e di ventilazione;
- 6) cabine elettriche non private;
- 7) manufatti ed edifici ospitanti impianti industriali ed energetici.

In ogni caso la sistemazione dei locali tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Tutti i locali tecnici determinano superficie coperta e distanza dai confini, nel caso la loro altezza superi ml.2,00.

### 5.10 Volume convenzionale

Per gli edifici a destinazione produttiva e relativi accessori, si assume come volume convenzionale, al fine dell'applicazione delle tabelle parametriche per l'applicazione degli oneri nonché dello standard di parcheggio ex L. 122/89, il prodotto della superficie utile lorda del piano per l'altezza convenzionale di ml 3,00, ovvero per l'altezza utile reale, se inferiore.

#### 5.11 Rapporto con il Regolamento Edilizio

Le presenti definizioni, in caso di contrasto, prevalgono su quelle contenute nel vigente Regolamento Edilizio. Per tutte le altre definizioni di elementi o grandezze edilizie si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

### **Art.6 Definizioni urbanistiche**

#### 6.1 Superficie fondiaria (SF)

Per superficie fondiaria si intende la superficie a destinazione omogenea di riferimento per l'intervento edilizio diretto. Essa deve avere carattere di continuità territoriale. L'eventuale scorporo di porzioni di superficie fondiaria da lotto già edificato nelle zone dotate dell'indice di utilizzazione fondiaria, implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza del fabbricato esistente inferiore a quella minima necessaria in rapporto ai parametri edilizi del fabbricato, l'asservimento "di edificabilità" della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

#### 6.2 Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale ST si intende la superficie totale di un ambito soggetto ad intervento urbanistico attuativo, comprensiva di:

- la superficie fondiaria;
- la superficie destinata o da destinare ad opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie destinata o da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (eventuale).

#### 6.3 Superficie minima d'intervento (Sm)

Superficie di territorio oggetto di intervento unitario coordinato, espressa normativamente in termini dimensionali in rapporto alle diverse zone ed ambiti, ovvero individuata cartograficamente mediante specifiche perimetrazioni.

#### 6.4 Rapporto di copertura (Rc)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria edificabile.

#### 6.5 Superficie utilizzata (Su)

Comprende, oltre alla superficie coperta, le superfici scoperte destinate a qualsiasi forma di sfruttamento commerciale, ivi comprese le utilizzazioni per impianti sportivi scoperti e quelli aventi copertura stagionale inferiore a sei mesi/anno.

#### 6.6 Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf)

Rapporto tra la superficie utilizzata (Su) e la superficie fondiaria.

#### 6.7 Indice di utilizzazione territoriale (Iut):

Indice di utilizzazione territoriale: rapporto tra Sul e superficie territoriale cui essa si riferisce.

#### 6.8 Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)



Indice di utilizzazione fondiaria: rapporto tra Sul e superficie fondiaria cui essa si riferisce.

### 6.9 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un insieme sistematico e coordinato di opere dirette a conferire ad una porzione di territorio i requisiti prestazionali necessari all'insediamento di funzioni urbane.

Sono opere di urbanizzazione primaria: ai sensi dell'art.37 della L.R. 1/2005:

- a) le strade residenziali e piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- g) pubblica illuminazione che dovrà sempre essere realizzata in rispondenza alle disposizioni regionali in materia Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17- Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica"
- h) spazi di verde attrezzato

### 6.10 Urbanizzazione secondaria

L'Urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere dirette a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della L.R. 1/2005:

- a) asili nido e scuole materne,
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera a) limitatamente alle piazze e piste ciclabili, nonché alle lett. b) e h), e le opere di urbanizzazione secondaria lettere da a) a g) ed i) corrispondono agli standard urbanistici di cui il Regolamento urbanistico fissa le quantità minime da raggiungere nelle diverse zone omogenee, nel rispetto degli obiettivi di dotazione stabiliti dal piano strutturale.

## **Art.7 Definizione degli Interventi di nuova edificazione**

### 7.1 Nuova edificazione

Costituisce nuova edificazione la realizzazione di manufatti edilizi utilizzabili, per i quali è possibile individuare i dati di superficie utile o accessoria. Costituiscono nuova edificazione gli ampliamenti, di cui al successivo punto 7.2, non riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia di cui al successivo art.8, lett. D).

## 7.2 Ampliamento

Costituisce ampliamento un intervento di addizione volumetrica ad un edificio esistente effettuato in continuità fisica e funzionale, il cui risultato è l'incremento di superficie lorda di pavimento (di Sul o di Sa)<sup>vii</sup> e di volume computati ai sensi delle presenti Norme.

## 7.3 Soprelevazione

Costituisce soprelevazione un ampliamento che non determina incremento di superficie coperta. Una soprelevazione parziale che non incrementa l'altezza dell'edificio è definita regolarizzazione volumetrica.

Non costituisce soprelevazione il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, intervento ricompreso nella categoria D) di cui al successivo art.8).

Alle soprelevazioni non si applica l'obbligo di reperire superfici per parcheggi pertinenziali di cui alla legge n.122/89.

## **Art.8 interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Si distinguono le seguenti categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) intervento di ristrutturazione urbanistica.

### A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originari, delle finiture degli edifici e manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

### B) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche le parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere non possono comunque comportare modifiche della posizione delle strutture orizzontali e verticali né l'introduzione di nuove strutture orizzontali o verticali.

Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti :

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e la permeabilità;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici ;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico ;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano - pavimento.

Sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi di miglioramento edilizio.

Per miglioramento edilizio si intende un intervento di straordinaria manutenzione dell'involucro edilizio, riservato ad immobili di recente edificazione giudicati in forte contrasto morfologico ed architettonico con i caratteri dominanti dell'intorno urbano o paesaggistico, mirato all'attenuazione del suddetto impatto morfologico e formale. Esso può essere integrato da interventi di attenuazione d'impatto effettuati con il verde.

### C) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi restauro e risanamento conservativo sono quelli 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, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli impianti accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso sono compresi nella categoria del restauro-risanamento in quanto siano eseguiti in termini di coerenza formale con il carattere architettonico dell'edificio, riconosciuto come valore culturale.

E' esclusa la possibilità di introdurre innovazioni di diversa natura.

E' compresa nella categoria del restauro-risanamento conservativo la ricostruzione filologica di eventuali parti demolite ovvero la demolizione di parti alterate e la successiva ricostruzione congruente con l'organismo architettonico di appartenenza.

Essi si distinguono in interventi di restauro e interventi di risanamento conservativo.

#### *C1) interventi di restauro*

Sono interventi di restauro gli interventi nei quali, in funzione dello specifico riconoscimento di valore culturale al bene storico-artistico è prevalente l'intento di assicurarne la conservazione fisica e insieme la tutela del valore da esso espresso e pertanto a tale intento vengono subordinate le concrete utilizzazioni, ed i conseguenti interventi di adeguamento normativo.

Il restauro implica sempre:

☞☞ la eliminazione dei corpi aggiunti privi di dignità architettonica o comunque leggibili come elementi di contrasto con la configurazione architettonica cui viene riferito l'interesse culturale;

☞☞ la conservazione, ovvero la ricostituzione, se alterato, dell'impianto distributivo originario;

☞☞ l'effettuazione delle opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio in rapporto alla destinazione storicamente determinatasi, ovvero a diversa destinazione d'uso di minore rilevanza ai fini della pubblica sicurezza;

☞ il recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative –ivi compresi gli elementi di arredo urbano connessi- che connotano il significato dell'edificio e delle aree scoperte ad esso significativamente correlate.

Allo scopo di dare compiuta attuazione ai contenuti di cui sopra, il progetto di restauro deve essere preceduto da una fase di analisi comprensiva della vicenda storica dell'edificio, che consenta di valutarne i connotati di impianto, nonché la natura delle trasformazioni subite nel tempo, appoggiata a grafici di rilievo e di lettura che offrano un quadro conoscitivo esaustivo della consistenza materiale dell'organismo e delle sue condizioni di conservazione fisica e di funzionalità.

Ove si rende necessario che le conoscenze disponibili siano integrate mediante la effettuazione di piccoli saggi conoscitivi di natura stratigrafica sulle finiture e sulle strutture dell'edificio, queste sono soggette agli stessi obblighi procedurali degli interventi di manutenzione ordinaria.

I progetti di restauro debbono essere riferiti in termini di consequenzialità logica agli esiti delle indagini conoscitive svolte, di cui deve essere prodotta una relazione riassuntiva illustrata completa.

E' compresa nel restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro-ripristino o per realizzare la condizione di messa a norma di sicurezza in funzione della destinazione d'uso in atto.

E' comunque fatto obbligo di rendere le integrazioni necessarie per gli adeguamenti normativi corrispondenti alla destinazione d'uso, leggibili e congruenti con i caratteri formali originali dell'edificio.

#### *C2) interventi di risanamento conservativo*

Sono gli interventi di recupero nei quali è prevalente, in rapporto al riconosciuto interesse culturale e insieme sociale del bene, l'esigenza dell'attualizzazione d'uso, nonché di adeguamento normativo ed in particolare di messa in sicurezza statica.

Detti interventi comportano l'attribuzione, agli immobili, di destinazioni d'uso atte a garantirne la sopravvivenza economica nel tempo.

Il progetto di risanamento conservativo deve essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive preliminari relative a:

☞ l'analisi storico-costruttiva-distributiva dell'organismo di appartenenza dell'unità oggetto di intervento;

☞ l'analisi materiale dell'unità interessata, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi o di finitura di interesse culturale, con specifico riferimento alla presenza di strutture voltate, strutture lignee orizzontali o di copertura, elementi di distribuzione verticale originale; infissi originali, pavimenti originali ovvero alla presenza di manufatti di interesse particolare, come camini, stufe in cotto, ecc. delle quali è fatto obbligo di conservazione.

E' ricompreso nel risanamento conservativo l'intervento di ricomposizione delle facciate alterate nella forma e posizione delle aperture (in particolare in conseguenza delle trasformazioni che i piani terra degli edifici hanno subito in rapporto all'adattamento a sedi di attività commerciali).

#### D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 e la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nelle categorie di intervento di seguito definite è compreso il frazionamento delle unità immobiliari compatibilmente con il resto della definizione e nel rispetto dei limiti dimensionali di Piano Strutturale (Sul minima 67 mq). È facoltà delle disposizioni normative locali non ammettere i frazionamenti o subordinarli al rispetto di altre condizioni prestazionali.<sup>viii</sup>

Essi si articolano nelle seguenti categorie:

*D1) ristrutturazione leggera*

Si intende per ristrutturazione leggera quella che opera mediante interventi di modifica degli elementi di partizione verticale non portante ovvero con interventi sui muri portanti che determinino il mantenimento di una entità non inferiore al 70% della superficie di ogni singola parete. Detti interventi non possono alterare la superficie utile lorda dell'immobile (Sul).

Le alterazioni di prospetto eventualmente correlate debbono essere inquadrate e coordinate in progetti di intervento estesi all'intero prospetto interessato.

*D2) ristrutturazione pesante senza incremento di Sul*

E' una tipologia di intervento che opera la trasformazione anche radicale dell'assetto interno all'involucro edilizio, senza conseguire peraltro incrementi di superficie utile lorda. Esso si esprime mediante interventi di sostituzione delle strutture verticali ed anche orizzontali e della loro posizione, senza incrementare il numero di queste ultime.

Può essere inclusa una modifica del sistema di aperture.

E' comunque esclusa la completa demolizione dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.

*D3) ristrutturazione interna pesante con incremento della Sul*

Tale risultato si ottiene mediante introduzione di nuovi orizzontamenti interni e le conseguenti trasformazioni dell'involucro dirette a conseguire gli standard prestazionali corrispondenti al nuovo assetto interno.

E' comunque esclusa la completa demolizione dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.

*D4) ricostruzione fedele*

E' considerato ristrutturazione l'intervento di demolizione con successiva fedele ricostruzione, "com'era, dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica, come di seguito definite, e con gli stessi materiali o con materiali analoghi, senza aumento di Sul<sup>ix</sup>, del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume, del numero di unità immobiliari e senza variazione di destinazione d'uso, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il deperimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopraddetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Si precisa che ad un intervento di demolizione con successiva ricostruzione può essere associato un intervento di ristrutturazione di diversa categoria, anche con eventuale mutamento di destinazione d'uso<sup>x</sup>.

*D5) Riorganizzazione dei volumi secondari*

E' considerata ristrutturazione edilizia la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, finalizzata ad un miglioramento della funzionalità e della forma architettonica.

*D6) Incremento volumetrico per abbattimento barriere architettoniche*

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, determinanti minimi incrementi dei volumi esistenti, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, debitamente certificati.

*D7) addizioni volumetriche per la realizzazione di pertinenze*

Sono comprese nella ristrutturazione edilizia le addizioni volumetriche necessarie per la realizzazione di superfici accessorie quali i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati.

*D8) addizioni volumetriche per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità*

Sono comprese nella ristrutturazione edilizia le seguenti addizioni volumetriche finalizzate al raggiungimento dei requisiti di abitabilità di abitazioni esistenti:

a) rialzamento del sottotetto, con le seguenti limitazioni: ove non diversamente disciplinato, il rialzamento del sottotetto con una traslazione in verticale senza modifica delle pendenze è ammesso solo fino al raggiungimento dell'altezza libera interna massima in corrispondenza della gronda di 1,00 ml; il superamento di tale misura è ammesso solo fino al raggiungimento dell'altezza massima di 7,00 ml, negli edifici inclusi nelle U.T.O.E.<sup>xi</sup>

b) realizzazione di servizi igienici, con le seguenti limitazioni: entro il limite massimo di 4 mq di superficie utile lorda per singola abitazione, ove non diversamente disciplinato.

## E) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ma che mantengono un rapporto di dipendenza dimensionale dagli assetti preesistenti.

Essi si articolano in :

*E1) Trasformazione puntuale*

Comprende interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di uno o più edifici, con diverso esito planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, senza modificazione della organizzazione degli isolati in lotti né della rete stradale.

*E2) Ristrutturazione urbana*

Corrisponde agli interventi di sostituzione e modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente, ivi compreso il disegno della viabilità, dei lotti, ecc. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali, e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal Regolamento Urbanistico come soggetti a demolizione obbligatoria senza ricostruzione.

Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura a tutti gli effetti come nuova edificazione.

## **Art.9 Interventi sulle aree scoperte**

### 9.1 Mantenimento del verde

Per mantenimento del verde si intende la somma di due azioni:

A) il mantenimento della superficie interessata da terreno vegetale e sovrastanti impianti vegetazionali, sia in termini quantitativi che di caratteristiche naturali;

B) il mantenimento della entità del patrimonio biologico in essere.

In tale ambito è ammesso l'ordinario avvicendamento degli esemplari.

E' fatto obbligo di sostegno al mantenimento degli esemplari arborei di vecchio impianto, riconosciuti come appartenenti alla cultura autoctona.

### 9.2 Conservazione del potenziale verde

Il potenziale verde è dato dal prodotto della superficie verde, ovvero non impegnata da strutture edilizie o pavimentazioni, per l'indicatore di potenzialità corrispondente all'uso e all'utilizzazione della superficie stessa. Esso è, a sua volta, il prodotto dei tre fattori corrispondenti alle caratteristiche di sostenibilità, biodiversità, fruibilità. Detti fattori sono desumibili, in rapporto alle diverse condizioni di assetto/uso, dalla seguente tabella

<b>Tipologia d'uso/indicatori (1)</b>	<b>Sostenibilità economica (2)</b>	<b>Beneficio ambientale (3)</b>	<b>Fruibilità collettiva (4)</b>	<b>potenziale verde</b>
<b>Agricoltura</b>	2	1	1	<b>2</b>
<b>verde pubblico a prato</b>	1	1	3	<b>3</b>
<b>Verde privato</b>	2	2	1	<b>4</b>
<b>Verde pubblico a prato piantumato</b>	1,5	1	3	<b>4,5</b>
<b>Verde a bosco libero</b>	2	2	1,5	<b>6</b>

#### Note

(1) i valori minimi sono fatti pari a 1 per avere sempre un prodotto diverso da zero;

(2) l'indicatore è inversamente proporzionale ai costi pubblici di mantenimento;

(3) per beneficio ambientale, qui valutato in termini sintetici, si intende la risultante degli effetti sulla qualità dell'aria (depurazione, abbattimento delle maleodoranze) e del clima, ovviamente riferiti ad areali sufficientemente estesi;

(4) indicatore proporzionale alla gamma di attività possibili.

Non si ha riduzione del potenziale verde, se al ridursi della superficie naturale per l'effetto dell'azione urbanizzativa, la sommatoria dei prodotti delle aree naturali per i relativi indicatori è maggiore del potenziale iniziale.

Le disposizioni relative alle U.T.O.E. individuano i casi nei quali le trasformazioni sono soggette all'obbligo di conservazione (ovvero di non riduzione) del potenziale verde.

Le presenti disposizioni si applicano alle aree di trasformazione residenziale.

### 9.3 Qualificazione con il verde

Gli interventi di qualificazione con il verde consistono nella realizzazione di schermi di verde di alto fusto, eventualmente integrato con siepi, diretti a costituire barriera ambientale e/o paesaggistica nei confronti di:

☞ sorgenti inquinanti

≡≡ elementi edilizi o assetti urbanistici di forte impatto negativo sul paesaggio urbano o extraurbano.

Detti interventi debbono essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui alle appendici 1, 4, 5.

## **Art.10. Requisiti prestazionali generali degli interventi**

### 10.1 Obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali

In tutte le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, ma non le sopraelevazioni, comprese altresì le ricostruzioni a seguito di demolizioni (ristrutturazione urbanistica) è fatto obbligo di reperire spazi da destinare a parcheggi pertinenziali, nelle misure minime di:

1 mq per ogni 10 mc di volume per edifici aventi destinazioni diverse da quelle produttive;

1 mq per ogni 10 mc di volume convenzionale, per gli edifici aventi destinazioni produttive.

Per volume convenzionale lordo si intende, a questo fine, il prodotto della superficie utile lorda per l'altezza convenzionale di ml 3.

Tutti gli interventi determinanti incremento del numero (ampliamento, frazionamento, mutamento di destinazione d'uso) delle unità funzionali a destinazione residenziale debbono assicurare la dotazione minima di un posto auto per unità immobiliare aggiunta. La dimensione standard del posto auto è fissata in mq 15.

I parcheggi pertinenziali dei nuovi edifici aventi destinazione residenziale debbono essere ricavati, nella misura minima di legge, in parcheggi interrati o seminterrati all'interno dei lotti o in apposite costruzioni fuori terra (garages); sono ammessi parcheggi scoperti nelle pertinenze dei fabbricati solo per quote eccedenti il minimo<sup>xii</sup>.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico (che il presente Regolamento assoggetta ad interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia) - ivi compresi i frazionamenti anche eventualmente corrispondenti a ripristino di assetti preesistenti -<sup>xiii</sup> nei quali non risulti possibile procedere alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, è ammessa, in luogo della realizzazione di tali spazi, la corresponsione al Comune di una somma equivalente al costo medio di costruzione degli stessi, come stimato dall'UTC in relazione ai più recenti interventi pubblici. Il comune vincola tale entrata ad un fondo destinato alla realizzazione di parcheggi che impiega, secondo la programmazione delle Opere Pubbliche riservando titolo d'uso preferenziale ai soggetti che hanno effettuato i versamenti di cui sopra.

### 10.2 Obbligo di mantenimento/recupero di superfici permeabili

In tutti gli interventi edilizi comunque denominati è fatto obbligo di mantenere con caratteristiche tecniche di permeabilità una superficie non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Detta disposizione si applica anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica degli assetti edilizi esistenti che allo stato attuale presentano un indice di permeabilità inferiore al 25%.

## **Art.11 Inquadramento delle funzioni urbane**

Sono definite le seguenti categorie di destinazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 59 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1:

≡≡ residenziale;

≡≡ industriale e artigianale;

≡≡ commerciale,

≡≡ turistico-ricettiva,

≡≡ direzionale,



- ☞ di servizio,
- ☞ commerciale all'ingrosso e depositi;
- ☞ agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Nella tabella che segue le categorie principali sopra elencate sono ulteriormente articolate in sub-categorie ai fini della disciplina urbanistica di dettaglio, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n°1/2005:

CATEGORIA	SUB-CATEGORIE
R - Residenziale	R1 - Abitazioni ordinarie
	R2 - Abitazioni di servizio
	R3 - Abitazioni collettive: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; foresterie; ospizi; ricoveri.
P- Industriale e artigianale (produttiva)	P1 - Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni.
	P2 - Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma.
	P3 - Artigianato di servizio all'industria
	P4 - Imprese di autotrasporti industriali
	P5 - Attività produttive agro-industriali.
	P6 - Attività artigianali ed industriali diverse da P5
	P7 - Depositi di materiali edili
	P8 - Attività di recupero materie prime e riciclaggio
	P9 - Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile
C - Commerciale	C1 - Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso
	C2 - Esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato.
	C3 - Medie strutture di vendita
	C4 - Grandi strutture di vendita
	C5 - Centri commerciali
	C6 - Commercio al dettaglio di carburanti
	C7 - Pubblici esercizi: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; tavole calde, rosticcerie, fast-food
	C8 - Mense
	C9 - Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche
	C10 - Magazzini
	C11 - Depositi a cielo aperto, Esposizioni merceologiche
T - Turistico-ricettive	T1 - Alberghi, residenze turistico-alberghiere (incluso ristorante) <sup>xiv</sup>
	T2 - Campeggi
	T3 - Aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan:
	T4 - Centri ippici
	T5 - Ostelli
	T6 - Esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze.
D - Direzionali	D1 - Sedi direzionali aziendali
	D2 - Uffici privati e studi professionali, compresi ambulatori medici e veterinari.

	D3 - Servizi privati integrativi della residenza, quali: sedi di assicurazioni, sportelli bancari, agenzie di varia natura, centri di fitness, artigianato di servizio alla persona
A – Attrezzature di servizio (pubbliche o di interesse pubblico)	A1 - Asili nido, scuole materne
	A2 - Scuole primarie, scuole secondarie inferiori
	A3 - Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale
	A4 - Università e Centri di ricerca
	A5 - Musei; sedi espositive
	A6 - Biblioteche; archivi
	A7 - Centri congressuali polivalenti.
	A8 - Strutture associative
	A9 - Teatri e cinematografi
	A10 - Locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo
	A11 - Impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi.
	A12 - Impianti coperti per la pratica sportiva.
	A13 - Aree di verde attrezzato
	A14 - Parchi urbani
	A15 - Strutture religiose.
	A16 - Poliambulatori.
	A17 - Residenze sanitarie Assistenziali
	A18 - Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali.
	A19 - Sedi amministrative degli enti locali
	A20 - Uffici periferici dello Stato o di Enti o aziende statali
	A21 - Attrezzature delle forze armate e della polizia.
	A22 - Caserme VV.F
	A23 - Attrezzature cimiteriali
	A24 - Attrezzature tecnologiche (per acquedotto, depurazione, distribuz energia, telecomunicazioni)
Agr Agricola e attività ad essa connesse.	Comprende l'attività agri-turistica

### Art.12 Dotazioni minime di standard

Alle destinazioni d'uso seguenti, di nuovo impianto ovvero derivanti da mutamenti d'uso, si applicano gli standard relativi alle dotazioni di aree per i parcheggi ed il verde di relazione, riportati in tabella. Dette aree, da realizzarsi a cura e spese degli aventi titolo alla concessione edilizia, rimangono nella proprietà privata, ma vengono gravate, a seguito di convenzionamento con l'A.C., di servitù di uso pubblico.

destinazione		Quota minima di verde di relazione	Quota minima di parcheggi di relazione	note
Industriale/artigianale		10% della superficie del lotto		
direzionale		80% della Sul		
commerciale	Unità di vicinato	-	100% sup. vendita	Non richiesta all'interno dei centri e nuclei storici

	Media distribuzione	10% della superficie di vendita	100% della superficie di vendita	Oltre a 1,0 mq di parcheggio per ogni mq di superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari
	Grande distribuzione	30% della superficie di vendita	150% della superficie di vendita	Oltre a 1,5 mq di parcheggio per ogni mq di superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari
Strutture ricettive		25% della Sul	25% della Sul	Si applica agli insediamenti turistico-ricettivi isolati o incidenti per più del 60% della Sul <sup>xv</sup> dei complessi a destinazione mista
Attrezzature pubbliche		Secondo analisi utenza	Secondo analisi utenza	-

## **Art.13 Infrastrutture ed impianti**

### 13.1 Infrastrutture per la mobilità

La cartografia del Regolamento Urbanistico indica la rete delle infrastrutture per la mobilità esistente e gli interventi da realizzare per migliorare il sistema della mobilità.

La viabilità esistente viene classificata in rapporto al ruolo funzionale, alle caratteristiche storico-paesaggistiche e agli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico. Detti indirizzi sono raccolti in specifiche schede-norma, che specificano gli aspetti oggetto di conservazione e le modalità di adeguamento funzionale.

Le previsioni di nuove opere infrastrutturali riportate nelle tavole di Regolamento Urbanistico hanno valore quanto a tracciato e dimensione limite delle aree da acquisire.

Limitatamente alle opere di carattere sovracomunale, la tipologia delle intersezioni e la larghezza delle viabilità di previsione sono indicative. I progetti di opera pubblica approvati ai sensi della L.109/94 e successive modificazioni definiranno compiutamente le caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere e le aree da esse interessate. Contestualmente all'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica si procederà alla revisione della previsione cartografica, con svincolo delle aree già impegnate dalle previsioni e non più necessarie all'opera. Le aree svincolate dalle previsioni infrastrutturali acquisiscono d'ufficio la destinazione delle aree contigue, senza necessità di procedimento di variante, ma di semplice atto di ricognizione da sottoporre alla presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.

### 13.2 Impianti per la telefonia mobile

E' fatto divieto di procedere all'installazione di nuovi impianti per la telefonia mobile (stazioni radio-base) all'interno dei centri abitati. Considerato l'impatto paesaggistico di tali impianti e onde evitare qualsiasi inquinamento rispetto ad ambiti ad alta densità edilizia ed urbanistica, si fa assoluto divieto di collocare antenne ripetitrici per telefonia mobile ed altro simile, ad una distanza inferiore di 350 metri dai centri urbani, intendendo per essi il limite del centro abitato attuale riportato nelle tavole di disciplina C2 della mobilità in scala al 1:5.000 e il limite del massimo sviluppo urbano derivante dalle previsioni del R.U.. Per gli impianti esistenti saranno presi accordi con le diverse società al fine di favorirne lo spostamento in zone previste dal

presente regolamento urbanistico. E' altresì vietato installare ripetitori per telefonia mobile entro il perimetro di 100 metri di distanza da asili, scuole, ospedali e case di cura, oltre che dall'edificato classificato per il particolare pregio ed integrazione nel paesaggio quale caposaldo insediativo e dagli edifici di particolare interesse storico architettonico e paesaggistico-ambientale.

È inoltre vietata, per il particolare assetto paesaggistico di pregio e per la particolare condizione di alta percepibilità visuale, l'installazione di impianti di telefonia mobile, di qualsiasi genere all'interno delle seguenti unità di paesaggio:

- UdP 7 Crinale Postignano
- UdP 8 Fondovalle Rio Fiocina
- UdP 9 Crinale S. Regolo
- UdP 10 Fondovalle Rio Conella e Rio Cascine
- UdP 11 Crinale Pagliana
- UdP 12 Crinale di Poggio Vallitri

Il Regolamento Urbanistico indica quale sito particolarmente idoneo per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile (siti preferenziali) l'area comunale posta in località Montalto.

In ogni caso, l'installazione degli impianti dovrà avvenire in modo tale da evitare qualsiasi tipo di impatto visivo ed ambientale, armonizzandosi con l'ambiente e le strutture urbanistiche nelle quali verranno posizionate.

## **Parte seconda – Disciplina delle UTOE**

### **Art. 14. Struttura della disciplina**

Il R.U. riferisce le proprie disposizioni di disciplina fisica e funzionale a porzioni territoriali elementari distinte, all'interno delle U.T.O.E. del piano strutturale, in base a condizioni di omogeneità morfologica, a comuni problematiche funzionali, ad esigenze conservative o a disponibilità trasformative. Tali porzioni – denominate ambiti o comparti urbani – vengono disciplinate nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale relative alle U.T.O.E. e agli ambiti urbani di appartenenza.

La disciplina urbanistica è inquadrata nelle tre classi della conservazione, qualificazione, trasformazione, ed in specifiche sottoclassi corrispondenti alle caratteristiche oggettive delle singole porzioni elementari ed agli obiettivi di piano.

Il Regolamento Urbanistico può adeguare il limite delle UTOE, senza che questo costituisca variante al Piano Strutturale, limitatamente a consentire aggiustamenti di confine, adeguamenti alla morfologia del territorio facendo coincidere il perimetro di esse ai segni che caratterizzano il territorio, sulla base di salti di scala di maggior dettaglio. Sono pertanto ammissibili leggeri scostamenti in ampliamento o in riduzione del perimetro di esse fino ad un massimo del 10% delle stesse.

### **Art. 15 Subsistemi funzionali della residenza e dei servizi correlati**

#### **15. 1 Ambiti urbani di conservazione**

##### *15.1.0 Generalità*

Gli ambiti di conservazione urbanistica, corrispondenti in tutto o in parte a porzioni edificate di impianto storico, che il piano intende conservare nelle proprie regole insediative, ovvero ripristinare ove esse siano state alterate, sono tutti assimilati a zona omogenea A di cui al Decreto Interministeriale 1444/68 nonché a zona di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Essi si articolano in:

##### *15.1.1 Ambiti urbani di interesse storico (C1)*

Si tratta di ambiti costituiti in misura esclusiva o preponderante da edificato compreso negli elenchi ovvero riconosciuto di interesse storico e pertanto soggetto ad interventi di recupero conservativo.

L'obbligo di conservazione si estende al sistema del verde ed alle recinzioni.

Per le parti alterate, appartenenti sia agli involucri esterni che al sistema delle recinzioni, è fatto obbligo di ripristino associato al primo intervento di manutenzione straordinaria.

Non sono ammessi incrementi di superficie coperta, di volume, di Sul, di Sa.

Gli interventi ammessi/prescritti per ciascuna unità architettonica e le destinazioni d'uso ammesse sono indicati nelle schede-norma dell'edificato storico.

In particolare dette norme individuano i corpi aggiunti incongruamente, soggetti a demolizione ovvero riconfigurazione obbligatoria per migliorare i livelli di integrazione con gli edifici principali.

Per tutti gli edifici sono ammissibili le destinazioni R1, R2, P1, C2, C7, D2, A1, A8, A19, T1, T6, se non diversamente prescritto nelle schede-norma individuali.<sup>xvi</sup>

#### *15.1.2 Ambiti urbani di interesse morfologico ambientale (C2)*

Si tratta di ambiti costituiti solo parzialmente da edificato di origine storica e quindi assoggettati ad interventi di recupero conservativo e parzialmente da edificato recente che pur mantenendo i riferimenti dimensionali a quello storico non presenta elementi di qualità.

Questa seconda componente può essere fatta oggetto di interventi di demolizione e successiva ricostruzione senza incremento di superficie utile lorda (Sul), superficie accessoria (Sa), né superficie coperta, con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico ivi compreso il sistema di recinzioni, e di non ridurre la quantità e qualità del verde.

L'edificato di origine storica è soggetto ad interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Nei progetti allegati alle dichiarazioni di inizio attività dovrà essere dettagliatamente documentata la natura dell'edificio oggetto di intervento.

Le aree scoperte vanno mantenute nell'assetto naturale, salvo le pavimentazioni strettamente necessarie alla protezione perimetrale degli edifici e la realizzazione di terrazze da destinare a pubblici esercizi.

Per tutti gli edifici sono ammissibili le destinazioni R1, R2, P1, C2, D2, A1, A8, T1, T6, A19, C7.<sup>xvii</sup>

Le pertinenze caratterizzate da condizioni di disordine determinato dal sovrapporsi di interventi utilitaristici individuali debbono essere assoggettate obbligatoriamente ad interventi di riordino diretti al recupero, di adeguati livelli di congruenza formale e materiale con l'edificato storico, anche mediante interventi di demolizione e successiva ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico. La superficie accessoria può raggiungere il 10% della Sul.

### 15.2 Ambiti urbani di qualificazione

#### *15.2.0 Generalità*

Gli ambiti urbani di qualificazione corrispondono alle porzioni del sistema insediativo di impianto non storico, che possono anche comprendere singoli elementi edilizi di impianto storico urbano o pre-urbano, in condizioni assolutamente minoritarie.

Essi sono in generale caratterizzati da condizioni di qualità insediativa modesta, ma presentano scarse potenzialità trasformative.

La classificazione tiene conto da un lato delle diverse condizioni di carico urbanistico, dall'altro della presenza di elementi di qualità, da conservare/implementare.

L'utilizzo delle potenzialità edificatorie espresse al presente articolo è subordinato alla realizzazione di progetti di riordino e riqualificazione delle pertinenze estese all'intero lotto, che prevedano l'eliminazione dello stato di degrado, delle superfetazioni presenti, la riorganizzazione di volumi secondari, anche con interventi di demolizione e successiva ricostruzione, nell'ambito dei parametri dimensionali di ambito, ed in coerenza con l'impianto originario delle pertinenze e degli edifici, ancorché recente, ma dotato di elementi di qualità. Sono ammesse le destinazioni R1, R2, P1, C2, C7<sup>xviii</sup>, D2, A1, A8, T6.

#### 15.2.1 Ambiti urbani saturi, da qualificare (Q1)

Sono ammessi, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di Sul e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. E' ammessa la realizzazione *una tantum* delle superfici accessorie entro il limite del 10% della Sul esistente alla data di adozione del presente R.U., fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità del 25% della superficie fondiaria, nel caso di interventi di riordino complessivo delle pertinenze sui lotti.

Sono compresi i comparti edificati prodotti dai piani attuativi del piano regolatore previgente, per i quali qualsiasi trasformazione eccedente la manutenzione straordinaria è assentibile solo previa verifica positiva dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti a carico dei lottizzanti nelle convenzioni attuative.

Sono altresì compresi gli ambiti soggetti a piani attuativi del piano regolatore previgente, non completamente attuati, per i quali vige la disciplina in essi previsti.

Per le pertinenze sono ammessi interventi di demolizione con successiva ricostruzione, fino alla superficie accessoria preesistente, ovvero fino ad una Sul massima di 100 mq pari al 50% della superficie accessoria preesistente, con accorpamento della stessa ai fabbricati principali - compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche tipologiche di questi - e a condizione che non si determinino nuove unità abitative isolate<sup>xxix</sup>, con eccezione di una sola unità abitativa in più rispetto a quelle esistenti per esigenze familiari dei nuclei residenti.

Sono ammessi interventi di chiusura dei loggiati e porticati esistenti, purché compresi all'interno della volumetria principale, con le seguenti limitazioni:

- nel caso di riuso come Sul a fini residenziali fino al 30% della Sul complessiva dell'edificio;
- nel caso di riuso come Sul per destinazioni di tipo C7 ammissibilità di riuso totale condizionato alla riqualificazione e/o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio; in tal caso tali opere saranno soggette ad opportuno convenzionamento.<sup>xx</sup>

#### 15.2.2 Ambiti urbani di qualificazione, suscettibili di incrementi di carico urbanistico e di completamento (Q2a)

Sono ammessi oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- max luf: 0,50 mq/mq;
- H max: non superiore a quella massima degli edifici circostanti ovvero, in mancanza, non superiore a 7,0 ml;
- Min Dc: 5,00 ml, ovvero costruzione in aderenza, sulla base di atto di assenso del confinante;
- Min Ds: 5,00, salvo maggiore distanza in relazione all'allineamento prevalente degli edifici adiacenti esistenti;
- Min Dp: 10,00 ml.

E' fatto obbligo di conservazione della quantità di verde di alto fusto esistente.

Sono identificabili come lotti edificabili, le aree libere o liberabili da costruzioni, che presentino le seguenti caratteristiche:

1. accesso diretto da spazio pubblico urbanizzato (aperto alla circolazione e dotato delle reti dei sottoservizi) esistente o la cui realizzazione contestuale alla edificazione dei lotti medesimi sia garantita mediante specifica convenzione;
2. dimensioni superficiali tali da consentire la inscrivibilità nella planimetria di un cerchio di 20 ml di diametro;
3. che non abbiano in precedenza prodotto volumi aggiuntivi oltre quelli di cui eventualmente si propone la demolizione.

Le aree che presentano i requisiti di cui ai precedenti punti 2) e 3) ma risultano accessibili dallo spazio urbanizzato mediante servitù di passo di dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza per ml 30 di sviluppo possono essere considerati edificabili solo con l'assenso di tutti i confinanti.

Sono ammessi interventi di chiusura dei loggiati e porticati esistenti, purché compresi all'interno della volumetria principale, con le seguenti limitazioni:

- nel caso di riuso come Sul per destinazioni di tipo C7 ammissibilità di riuso totale condizionato alla riqualificazione e/o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio; in tal caso tali opere saranno soggette ad opportuno convenzionamento.<sup>xxi</sup>

#### *15.2.3 Ambiti urbani di qualificazione, suscettibili di limitati incrementi di carico urbanistico e di completamento (Q2b)*

Sono ammessi oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- Max luf: 0,30 mq/mq;
- H max: non superiore a quella massima degli edifici circostanti ovvero, in mancanza, non superiore a 7,0 ml;
- Min Dc: 5,00 ml, ovvero costruzione in aderenza, sulla base di atto di assenso del confinante;
- Min Ds: 5,00, salvo maggiore o minore distanza in relazione all'allineamento prevalente degli edifici adiacenti esistenti;
- Min Dp: 10,00 ml.

E' fatto obbligo di conservazione della quantità di verde di alto fusto esistente.

Sono identificabili come lotti edificabili, le aree libere o liberabili da costruzioni, che presentino le seguenti caratteristiche:

1. accesso diretto da spazio pubblico o privato urbanizzato (dotato delle reti dei sottoservizi) esistente o la cui realizzazione contestuale alla edificazione dei lotti medesimi sia garantita mediante specifica convenzione;
2. dimensioni superficiali tali da consentire la inscrivibilità nella planimetria di un cerchio di 20 ml di diametro;
3. che non abbiano in precedenza prodotto volumi edificati aggiuntivi oltre quelli di cui eventualmente si propone la demolizione.

Sono ammessi interventi di chiusura dei loggiati e porticati esistenti, purché compresi all'interno della volumetria principale, con le seguenti limitazioni:

- nel caso di riuso come Sul per destinazioni di tipo C7 ammissibilità di riuso totale condizionato alla riqualificazione e/o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria,

con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio; in tal caso tali opere saranno soggette ad opportuno convenzionamento.<sup>xxii</sup>

#### *15.2.4 Ambiti di qualificazione coordinata (Q3)*

Sono ordinariamente ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza incremento di volume né di superficie coperta.

Tramite piano attuativo di riqualificazione possono essere ammessi interventi di demolizione e ricostruzione in coerenza morfologica. In tali piani può essere prevista la possibilità di incremento della Sul fino al massimo del 20% della consistenza attuale, subordinatamente alla realizzazione di verde condominiale, parcheggi interrati, ed altri elementi di riqualificazione formale ed ambientale, oltre che alla assunzione delle destinazioni di piano.

Il RU definisce con apposite schede le zone di recupero (*PdR*), la cui attuazione è condizionata alla redazione di specifico Piano di Recupero; in esse sono definiti gli obiettivi degli interventi di recupero, i parametri e i caratteri prescrittivi dell'impianto urbanistico-edilizio. Tali schede sono contenute nell'APPENDICE 5) alle presenti Norme – "Schede-norma per le aree di trasformazione/riqualificazione".

Sono ammessi interventi di chiusura dei loggiati e porticati esistenti, purché compresi all'interno della volumetria principale, con le seguenti limitazioni:

- nel caso di riuso come Sul a fini residenziali fino al 30% della Sul complessiva dell'edificio;
- nel caso di riuso come Sul per destinazioni di tipo C7 ammissibilità di riuso totale condizionato alla riqualificazione e/o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio; in tal caso tali opere saranno soggette ad opportuno convenzionamento.<sup>xxiii</sup>

#### *15.2.5 Ambiti destinati ad attrezzature pubbliche (AQ)*

Le attrezzature pubbliche esistenti sono soggette ad interventi di recupero, ampliamento, demolizione e successiva ricostruzione (purché compatibili con la classificazione edilizia) nel rispetto delle esigenze funzionali e della corretta relazione con l'intorno urbano con particolare riferimento al tema dell'accessibilità, in rapporto al tipo di servizio erogato.

Norme parametriche:

Max lut 1,0 mq/mq;

Min Dp =10 ml;

Rc max 0,50 mq/mq ;

Previo parere favorevole espresso con deliberazione del consiglio comunale, è possibile derogare dai parametri urbanistici sopra espressi.

Esse sono comunque soggette al rispetto dei requisiti prestazionali generali di cui all'art.10.

### 15.3 viabilità urbana

#### *15.3.1 viabilità esistente da riqualificare – mappa dell'accessibilità urbana*

Il R.U. individua le viabilità o porzioni di viabilità urbana soggette a riqualificazione con interventi diretti ad assicurare la sicurezza dell'utenza debole (pedoni, ciclisti) nonché a garantire a tutti l'accessibilità ai servizi pubblici e privati di maggiore domanda sociale. La mappa dell'accessibilità urbana, costituente specifico elaborato c2) del regolamento individua detti servizi ed i livelli di accessibilità pedonale e veicolare richiesti. Il piano dell'accessibilità, piano attuativo di settore del R.U., costituisce lo strumento operativo per la compiuta definizione degli interventi necessari per assicurare detti livelli di accessibilità.

#### *15.3.2 percorsi pedonali da ripristinare*



Il RU individua i percorsi pedonali, di origine storica, da ricondurre alla pubblica fruizione mediante acquisizione nelle forme di legge, ovvero stipula di convenzione d'uso con i proprietari privati nell'ambito di più generali convenzioni inerenti interventi edilizi ed urbanistici e idonea pavimentazione, ove necessario.

#### *15.3.3 parcheggi pubblici*

Il R.U. individua, assieme ai parcheggi esistenti, i parcheggi pubblici di previsione da realizzare nell'arco di validità dello strumento. La compiuta definizione delle caratteristiche di accessibilità, quota e tipologia di ciascun parcheggio (di superficie, in struttura, interrati, seminterrati) è demandata ai progetti di opera pubblica secondo la programmazione di settore. Le previsioni di parcheggio devono fare salve le possibilità di accesso ai lotti.<sup>xxiv</sup>

#### *15.3.4 piazze ed aree pedonali*

Le piazze ed aree pedonali individuate dal R.U. sono accessibili anche ai velocipedi. Nelle loro immediate adiacenze debbono essere allestiti spazi di sosta per portatori di handicap.

### Art.15.4 Ambiti di trasformazione urbanistica

Si individuano come comparti di trasformazione urbanistica quelle parti del territorio che presentano potenzialità di modifica del proprio assetto insediativo e/o funzionale e che il Regolamento assoggetta ad interventi coordinati.

Con la sigla ATR si designano gli ambiti di trasformazione con prevalenza della funzione residenziale.

Con la sigla ATS si designano gli ambiti di trasformazione con prevalenza delle funzioni non residenziali. Essi corrispondono anche ad ambiti che il PS definisce di riqualificazione, ma ai quali vengono attribuite quantità insediative di nuovo impianto.

I comparti di trasformazione urbanistica sono compiutamente disciplinati mediante specifiche schede-norma nell'APPENDICE 2) alle presenti Norme - Schede-norma per le aree di trasformazione/riqualificazione, che definiscono i parametri di edificabilità; le dotazioni pubbliche, le condizioni alla trasformazione. Dette schede precisano inoltre i casi obbligatoriamente assoggettati a piano attuativo e quelli che, in virtù dell'alto grado di definizione degli assetti offerto dalle stesse schede, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

### **Art.16 Aree ed insediamenti produttivi e complementari**

#### 16.1 Aree produttive di qualificazione (PQ)

Corrispondono ad insediamenti produttivi esistenti, dei quali il R.U. intende promuovere il miglioramento delle caratteristiche ambientali, funzionali e dell'efficienza produttiva.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ed ampliamento, con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

☞ Hmax = 12,00<sup>xxv</sup> ml; 9,0 ml;

☞ Dc min = 6,0 ml;

☞ Ds min = 10,0 ml.

L'luf per le varie zone produttive di qualificazione è espresso nelle relative schede-norma.

Per tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere assicurata una dotazione di standard (verde pubblico e parcheggi di relazione) non inferiore al 20 % della superficie fondiaria.

Per attività industriali ed artigianali sono ammesse deroghe dell'altezza massima degli edifici solo esclusivamente per l'installazione di impianti e attrezzature speciali previa dimostrazione della assoluta necessità all'interno del processo produttivo e dell'impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa. Tali impianti sono

comunque ammissibili se idoneamente inseriti in posizione di minima visibilità e schermati con opportune alberature di alto fusto; nel caso di posizionamento sulle coperture dovranno essere schermati con strutture coerenti con le tipologie e i materiali delle facciate.

Per attività esistenti di ristorazione, al fine di incentivare il mantenimento di attività di servizio al pubblico, è ammessa la realizzazione di porticati o loggiati, purché su un solo lato dell'edificio, nella misura massima del 20% della SUL esistente.

Dove non diversamente specificato dalle schede-norma sono ammesse residenze di servizio come di seguito specificato<sup>xxvi</sup>:

- è ammessa la residenza di servizio soltanto negli insediamenti di Sul maggiore di 500 mq, da vincolare come pertinenza dell'edificio o complesso a destinazione produttiva;
- può essere destinato a residenza di servizio fino al 10% della Sul, per Sul compresa tra 500 e 1500 mq;
- per Sul maggiore di 1500 mq, resta ferma la Sul residenziale max di 150 mq, al massimo frazionabile in due unità (proprietario e guardiano).

Nella zona prevalentemente produttiva di qualificazione di Acciaiole è ammessa la residenza di servizio fino al 20% della Sul, per Sul compresa tra 300 e 800 mq al massimo frazionabile in due unità (proprietario e guardiano). Per Sul maggiore di 800 mq resta ferma la Sul residenziale max di 160 mq.

Le aree scoperte destinate allo stoccaggio a cielo aperto dei materiali, non possono impegnare più del 40% della superficie fondiaria. Se a contatto con i confini di proprietà e con il confine stradale esse debbono essere schermate da siepi sempreverdi di altezza minima 2,0 ml e spessore minimo 1,00 ml.<sup>xxvii</sup>

## 16.2 Aree produttive di trasformazione (PT)

Analogamente ai comparti di trasformazione urbanistica del subsistema residenziale, i comparti produttivi di trasformazione sono assoggettati a piano attuativo e vengono compiutamente disciplinati mediante specifiche schede-norma nell'APPENDICE 2) alle presenti Norme - Schede-norma per le aree di trasformazione/riqualificazione.

Per attività industriali ed artigianali sono ammesse deroghe dell'altezza massima degli edifici solo esclusivamente per l'installazione di impianti e attrezzature speciali previa dimostrazione della assoluta necessità all'interno del processo produttivo e dell'impossibilità di reperimento di altre soluzioni all'interno delle dimensioni previste in normativa. Tali impianti sono comunque ammissibili se idoneamente inseriti in posizione di minima visibilità e schermati con opportune alberature di alto fusto; nel caso di posizionamento sulle coperture dovranno essere schermati con strutture coerenti con le tipologie e i materiali delle facciate.

E' ammessa la residenza di servizio negli insediamenti di Sul maggiore di 500 mq, da vincolare come pertinenza dell'edificio o complesso a destinazione produttiva.

Può essere destinato a residenza di servizio fino al 10% della Sul, per Sul compresa tra 500 e 1500 mq. Per Sul maggiore di 1500 mq, resta ferma la Sul residenziale max di 150 mq al massimo frazionabile in due unità (proprietario e guardiano)

Ammissibilità di interventi di ampliamento dei fabbricati afferenti ad attività esistenti, all'interno dei comparti, fino ad un massimo del 50% della SUL esistente, attraverso intervento diretto ancorché convenzionato; tali ampliamenti, in caso di attuazione delle previsioni dei piani attuativi, dovranno essere scomputati dal dimensionamento complessivo del comparto in cui ricadono, partecipando per la quota di competenza alla eventuale realizzazione di opere e cessione di aree.

## 16.3 Impianti di distribuzione carburanti

Il Ru individua i tratti di viabilità comunale e provinciale, esterni ai centri abitati, nei quali è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti, ai sensi della vigente normativa di legge regionale. In particolare sono ammessi impianti di distribuzione carburanti anche sulla SRT n° 12 (delle Colline per Livorno), al di fuori del centro abitato di Valtriano.

L'individuazione puntuale degli impianti, della loro tipologia ed il numero massimo complessivo sono operati mediante il Piano Comunale di riorganizzazione della rete degli impianti.

Per l'impianto di distribuzione esistente nella frazione di Acciaiolo si prevede la possibilità di mantenimento dell'attuale attività, con possibilità di ristrutturazione e adeguamento alle normative vigenti; l'attuazione delle previsioni di piano sono condizionate alla cessazione dell'attività esistente.

## **Art. 17. Disciplina delle aree a prevalente funzione ricreativa ed ambientale**

### **17.1 Ambiti della qualificazione**

#### ***17.1.1 Verde privato (vp)***

Le aree libere da costruzioni (fatta eccezione di quelle accessorie) non impegnate da previsioni a contenuto edificatorio privato e non necessarie ai fini delle previsioni pubbliche, sono riservate allo svolgimento di una funzione agricolo-ortiva di tipo individuale, non aziendale, importante sia agli effetti sociali che a quelli ambientali, (orti urbani). Per tali aree sono ammessi frazionamenti e recinzioni di tipo urbano.

E' ammessa la realizzazione di un manufatto per ricovero attrezzi a servizio di aree coltivate aventi superficie, alla data di adozione del presente Regolamento, non inferiore a 1000 mq, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

☞☞ H max 2,50 ml;

☞☞ Superficie coperta massima 5 mq.

Materiali ammessi: muratura o legno.

Nelle aree aventi superficie, alla data di adozione del presente Regolamento, superiore a 3000 mq è ammessa la realizzazione di impianti sportivi aperti al pubblico, nel rispetto dei seguenti parametri:

☞☞ max Iuf (sup. impegnata da impianti coperti e scoperti/sup.territ.) = 0,50

☞☞ max Rc (sup. coperta da edifici/sup. territ.) = 0,05

☞☞ H max = 4 ml.

☞☞ D min da confini e da strade = 10 ml

☞☞ Percentuale minima di permeabilità = 0,50

☞☞ Dotazione minima di parcheggi = 0,20 S impegnata.

#### ***17.1.2 Impianti sportivi (isp)***

Nelle zone destinate ad impianti sportivi<sup>xxviii</sup> è ammessa la realizzazione di impianti sportivi coperti, impianti sportivi scoperti ed aree attrezzate per lo svago e l'incontro, in un contesto di verde di alto fusto prevalente. E' ammessa la presenza di attività di pubblico esercizio.

Parametri urbanistici:

☞☞ max Iuf (sup. impegnata da impianti coperti e scoperti/sup.territ.) = 0,70;

☞☞ max Rc (sup. coperta da edifici/sup. territ.) = 0,10;

☞☞ H max 10 ml.

☞☞ D min da confini e da strade = 10 ml;

☞☞ Percentuale minima di permeabilità = 0,30;

☞☞ Dotazione minima di parcheggi = Sup. coperta+0,20 S impegnata.

### **17.2 Ambiti della qualificazione ambientale e degli spazi pubblici**

### 17.2.1 Piazze pubbliche e alberate

Sono spazi pubblici esistenti o di progetto che hanno funzione di luoghi di aggregazione, all'interno del contesto urbano; essi devono essere opportunamente dotati di illuminazione pubblica, di arredi urbani, di spazi di sosta nelle immediate vicinanze o adeguatamente connessi. Si dovranno prevedere opportune alberature coerenti con il paesaggio urbano al contorno. Qualora assumano valore di belvedere, i relativi coni visuali sono sottoposti a vincolo di tutela, per cui gli interventi di trasformazione dovranno prevedere opportune opere di integrazione nel paesaggio e di eventuali filtri di verde, nel rispetto di quanto contenuto nell'APPENDICE 1 alle presenti norme.

### 17.2.2 Aree destinate a servizi privati, verde pubblico e parchi urbani (spv)

Tali aree sono destinate alla realizzazione di insediamenti destinati a servizi privati in un prevalente contesto verde, pubblico e privato.

La loro realizzazione è subordinata alla formazione di piano attuativo nei casi di maggiore complessità attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato nel caso di proprietà unitaria, nel rispetto delle seguenti disposizioni generali :

☞ obbligo di destinazione e sistemazione a parco pubblico di una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale perimetrata nelle tavole di RU o secondo specifiche indicazioni dimensionali contenute nelle schede norma degli ambiti di trasformazione;

☞ indice di utilizzazione territoriale Iut massimo 0,01 mq/mq;

Le aree sistemate a parco urbano pubblico dovranno essere prevalentemente sistemate a terreno naturale, non pavimentato, con consistente alberate con una dotazione di attrezzature limitata a punti attrezzati (per servizi igienici, punti telefonici, raccolta rifiuti, ecc.). Esse corrispondono al duplice obiettivo di miglioramento della qualità ambientale, con specifico riferimento alla funzione di filtro rispetto agli inquinanti di produzione industriale o stradale, e di dotazione di spazi per il tempo libero dei cittadini, diversi da quelli attrezzati.

I parchi urbani derivano da operazioni trasformatrici del suolo agricolo, limitate alla modifica del regime idraulico di superficie, alla creazione di percorsi pedonali, ai movimenti di terra.

Le aree destinate alla pubblica fruizione dovranno essere ceduti al Comune, o in alternativa fatte oggetto di una convenzione che assicuri adeguate modalità di fruizione pubblica mantenendo a carico della proprietà gli oneri di manutenzione e custodia dei beni.

Essi sono attuabili previa predisposizione ed approvazione da parte del competente organo comunale di un progetto definitivo esteso all'intera previsione, attuabile per lotti esecutivi funzionali.

Nelle aree aventi superficie minima di 5000 mq, è ammessa la realizzazione di punti di ristoro, costituiti da manufatti di un solo piano fuori terra (di altezza massima 3,50 ml) e superficie coperta massima secondo i parametri suddetti e comunque non superiori a 100<sup>xxix</sup> mq. Detto valore può essere superato, fino ad un massimo di 250 mq coperti, per strutture stagionali smontabili, o nel caso di parchi pubblici, per nuove tettoie o ampliamento di quelle esistenti stabili.

### 17.2.3 Ambiti di integrazione paesistica

#### 17.2.3.1 Aree di pertinenza paesistica dei centri urbani

Gli interventi consentiti debbono mirare alla conservazione, tutela e valorizzazione delle aree, della loro morfologia e del sistema vegetazionale esistente con divieto di impermeabilizzazione del suolo e divieto di edificazione in coerenza con le prescrizioni derivanti dal Piano Strutturale.

Sono ammesse le ordinarie attività colturali e forestali.

I manufatti edilizi e stradali esistenti possono essere assoggettati solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle loro caratteristiche formali e materiali.<sup>xxx</sup>

#### *17.2.3.2 Aree di tutela paesistica dei centri urbani*

Le aree di tutela paesistica sono definite dal Piano Strutturale come quelle parti intorno agli insediamenti per le quali si ravvisa la necessità di salvaguardare l'intero contesto paesaggistico. Il RU inserisce tali obiettivi di salvaguardia all'interno della disciplina delle unità di paesaggio per cui qualsiasi intervento è finalizzato alla conservazione/contestualizzazione del paesaggio di cui alle rispettive Unità di Paesaggio.

#### *17.2.4 Elementi dell'apparato protettivo*

Il RU nell'ambito della disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio individua quale intervento di miglioramento ambientale del territorio agricolo ed urbano la conservazione e la nuova previsione di formazioni lineari; tali formazioni concorrono a migliorare l'assetto ecologico e paesaggistico costituendo l'apparato protettivo del territorio. Nelle tavole di disciplina, con apposita grafia, sono individuati gli elementi più consistenti di tale apparato, sia esistenti che di nuova previsione, che devono essere assoggettati ad interventi di conservazione, contestualizzazione o nuovo inserimento, secondo obiettivi di funzionalità ecologica, di intensificazione delle reti di connessione, di valorizzazione dei segni territoriali che caratterizzano il paesaggio. Le modalità di tali interventi sono articolate per ogni singola Unità di Paesaggio all'interno dell'APPENDICE n° 1.

## **Art. 18 Norme particolari**

### 18.1 Dimensione minima degli alloggi

E' stabilito il limite minimo di Sul di 67 mq per gli alloggi nuovi e derivanti da frazionamento dei vecchi nelle U.T.O.E., fatte salve diverse disposizioni presenti nelle schede dell'edificato storico. Solo nel caso di sdoppiamento dei nuclei familiari residenti, è ammessa la realizzazione di una unica unità abitativa con limite minimo di 40 mq di Sul. Per gli alloggi realizzati mediante interventi di recupero con mutamento di destinazione, nei centri storici, è stabilito il limite minimo di Sul di 40 mq laddove previsto nelle schede degli edifici di interesse storico<sup>xxxii</sup>. Per interventi di Edilizia Economica e Popolare sono ammessi tagli degli alloggi con minimi anche diversi dai quanto sopra definito in rapporto alle necessità di fabbisogno, su tutto il territorio comunale, sia in interventi di nuova edificazione che di recupero.

### 18.2 Dimensionamento dei garages pertinenziali in deroga

Negli ambiti urbani nei quali è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al parcheggio dei veicoli (garages) dette costruzioni debbono rispettare le seguenti dimensioni e regole:

- ≡≡ numero un posto auto per unità abitativa;
- ≡≡ superficie massima, al lordo degli ingombri murari, di 20 mq per costruzioni indipendenti o in aderenza ai fabbricati di cui costituiscono pertinenza;
- ≡≡ altezza massima in gronda di 2,40 ml;
- ≡≡ distanza minima dalla strada: 5,00 ml;
- ≡≡ distanza dai confini: 5,00 ml, oppure costruzione in aderenza;
- ≡≡ rispetto della norma sulla distanza tra pareti finestrate.

### 18.3 Porticati

I porticati sono manufatti al piano terra coperti autonomamente e aperti su tre lati, aderenti sul

quarto lato al fabbricato principale. Costituiscono superficie coperta e fanno distanza dai confini e dai fabbricati. È ammesso solamente un porticato per ogni edificio, posizionato interamente su un fronte che non sia quello principale su strada.

La profondità massima ammessa è di ml 3,50<sup>xxxii</sup> misurata dalla parete dell'edificio principale all'aggetto di gronda del porticato stesso.

Negli edifici derivanti da matrice rurale, ricadenti all'interno del centro abitato, i porticati, in ampliamento ammissibili con interventi di ristrutturazione, devono essere realizzati con la tipologia della carraia; possono essere realizzati esclusivamente sui lati corti dell'edificio; devono avere struttura in muratura continua con bucatore di anche notevoli dimensioni, o discontinue solo se traforate con mandolati in laterizio.

Sono ammessi, nel rispetto della disciplina dei parametri di cui sopra, come definita nei diversi ambiti urbanistici, comunque nella misura massima del 30% della superficie coperta del fabbricato.

#### 18.4 Sottotetti abitabili

Le coperture a falde inclinate debbono avere pendenza compresa tra un minimo del 30% ed un massimo del 35%.

Si considerano abitabili, (in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio), i locali sottotetto che presentano i seguenti requisiti:

≡≡ altezza utile media (misurata dal pavimento all'intradosso dei travicelli, se presenti) di: 2,70 ml per i locali principali e di 2,40 per i servizi;

≡≡ accessibilità da scala fissa;

≡≡ illuminazione naturale con finestre a tetto o a parete.

#### 18.5 Locali seminterrati ed interrati

I locali seminterrati ed interrati rispetto al terreno naturale ed accessibili sono destinabili esclusivamente a superfici accessorie.

#### 18.6 Pergolati

I pergolati sono costituiti da strutture verticali ed orizzontali, prive di copertura rigida, aventi la funzione di creare ombra, appoggiati all'edificio o anche indipendenti. Sono ammessi pergolati della superficie (misurata come proiezione in pianta dell'ingombro massimo delle strutture verticali) massima di 9 mq per unità abitativa indipendente, non costituenti superficie accessoria. Allo stesso modo sono disciplinati i gazebo (strutture isolate a pianta centrale con copertura rigida, aperte su tutti i lati) e le tettoie isolate<sup>xxxiii</sup>. L'eventuale eccedenza costituisce superficie accessoria soggetta alla verifica dimensionale di cui al punto 5.3.

Al fine di incentivare lo sviluppo di attività produttive e commerciali sul territorio, nonché lo sviluppo di pubblici esercizi è ammessa l'installazione di pergolati nei vari ambiti urbani disciplinati dal presente Regolamento, compreso le aree di pertinenza paesistica, e le componenti insediative nel territorio rurale o in ambito urbano, riferibili a ville o ville fattoria che svolgano attività ricettive o di pubblico esercizio, alle seguenti condizioni:

- l'installazione dovrà essere integrata nell'ambito di interventi di riordino e valorizzazione della pertinenza, con eliminazione degli elementi di degrado o incongruità accertati o la relativa loro contestualizzazione, con il recupero di assetti vegetazionali preesistenti di pregio o la realizzazione di nuove sistemazioni a verde;

- il pergolato dovrà essere preferibilmente autonomo, non addossato all'edificio principale, nel qual caso sarà in coerenza tipologica con esso; la localizzazione del manufatto non dovrà comunque arrecare alcun disturbo nella percezione della cortina edificata storica, o di assetti pertinenziali di pregio ed in essi dovrà essere perfettamente integrato. Nel caso di inserimento in ambiti pertinenziali di ville o ville fattoria questi dovranno essere compatibili con i caratteri dell'impianto tipologico dell'edificio e delle relative pertinenze; tali manufatti non possono in alcun modo configurarsi come alterazione dell'impianto storico dei giardini e dovranno essere realizzate in posizioni defilate non dominanti, e con tipologia congrua rispetto ai caratteri architettonici degli edifici.
- i materiali utilizzabili per le strutture in elevazione sono il ferro il legno o la muratura; per i sistemi di ombreggiamento sono utilizzabili preferibilmente piante rampicanti o in alternativa legno o cannicciati; qualora schermati all'estradosso ammissibilità di installazione all'intradosso di materiali leggeri amovibili, quali vetro, materiali leggeri trasparenti, teli di adeguata colorazione; solo qualora i pergolati siano riferiti ad attività di ristorazione, somministrazione pasti o bevande, sono ammissibili coperture costituite da tavolati di legno protette da lamiera in rame lasciate al naturale in modo da consentirne l'ossidazione; ammissibilità di schermature verticali solo con piante rampicanti, graticciati, tendaggi.
- le dimensioni dei manufatti sono da giustificare in rapporto alle necessità di fabbisogno dell'attività svolta, e comunque, a parità della superficie interna destinata al pubblico per i pubblici esercizi, ed entro il limite massimo del 20% della Sul per le attività produttive e commerciali; tali dimensionamenti massimi sono comunque suscettibili di riduzioni in rapporto alla compatibilità paesaggistica e ai criteri progettuali adottati, rispetto ai condizionamenti di cui ai precedenti punti.

Tali strutture devono rispettare le stesse distanze dai confini dei porticati. Se di altezza inferiore a 3,00 ml possono essere realizzati fino a 3,00 ml di distanza dal confine di proprietà.<sup>xxxiv</sup>

### 18.7 Altezza degli edifici in pendio

Per gli edifici costruiti su terreno in pendio, posti a valle della strada di accesso, ai fini del rispetto delle norme di zona e delle schede-norma delle aree di trasformazione, l'altezza massima si computa lato strada, a condizione che lato valle sia presente un unico piano aggiuntivo.<sup>xxxv</sup>

### 18.7 Attrezzature pertinenziali

Al fine di consentire il mantenimento delle sistemazioni a verde delle pertinenze, dotandole di appositi spazi chiusi per il rimessaggio di attrezzature da giardino, è ammessa la realizzazione, ad eccezione che nei tessuti urbani storici C1, di piccoli annessi alle seguenti condizioni:

- è ammissibile l'installazione qualora, nell'ambito pertinenziale, non siano presenti altri volumi adibibili a tali usi anche attraverso interventi di ristrutturazione e le pertinenze abbiano superficie di almeno 200 mq;
- l'installazione dovrà essere integrata nell'ambito di interventi di riordino e valorizzazione della pertinenza, con eliminazione degli elementi di degrado o incongruità accertati o la

relativa loro contestualizzazione, con il recupero di assetti vegetazionali preesistenti di pregio o la realizzazione di nuove sistemazioni a verde;

- realizzazione esclusivamente con struttura e tamponamenti in legno secondo tipologie congrue rispetto al contesto; la copertura dovrà essere ad unica o a doppia falda con materiali leggeri ed impermeabilizzazione in lamiera di rame trattate in modo da consentirne l'ossidazione;
- Il legname potrà essere mantenuto a vista solo se d'essenze pregiate (castagno, rovere, con esclusione delle conifere) o tinteggiato con colorazioni opache che si integrino con gli assetti pertinenziali;
- sono preferibili soluzioni progettuali che prevedano tali manufatti in progetti complessivi di sistemazione a verde delle pertinenze; qualora siano presenti volumetrie isolate per garage o per altri usi, tali manufatti dovranno essere integrati con essi;
- le dimensioni massime ammesse sono 8 mq nel caso di strutture commerciali autonomamente installate, oppure di 15 mq nel caso di strutture realizzate su specifico progetto in cui i manufatti risultino integrati con preesistenze ed assetti pertinenziali;
- in alternativa è ammissibile, anche nei tessuti urbani storici C1, la realizzazione di serre tradizionali stabili, che consentano il ricovero di piante nei periodi freddi, in ferro e vetro o legno e vetro, qualora non generino degrado nel contesto paesaggistico, con dimensione massima di 25 mq;
- I manufatti dovranno avere altezza media massima non superiore a 2,50 ml;
- Le distanze dai confini sono quelle regolamentari di zona; solo per manufatti di tipo commerciale ammissibilità di installazione fino a tre metri dai confini.

#### 18.8 Misure per l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia

Al fine di consentire l'utilizzo di tecniche innovative volte ad una maggiore efficienza e sostenibilità del patrimonio insediativo, in adeguamento a normative nazionali e regionali in materia, con possibilità di incentivazione di tali misure, L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di specifica disciplina senza che questa possa determinare variante al RU.



## **Parte terza - Disciplina del territorio extraurbano**

### **Art. 19 L'operatività edilizia nel territorio aperto**

#### **19.1. L'edificato di interesse storico**

##### **Definizioni**

Per edificato di interesse storico, nel territorio aperto, si intende l'edificato oggetto della schedatura costituente APPENDICE 2) alle presenti Norme e compreso negli ambiti agricoli di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia nonché negli ambiti compresi nelle U.T.O.E., ma non impegnati da previsioni urbanistiche. Detta schedatura raccoglie il processo di conoscenza del patrimonio rurale di origine storica necessario per una sua corretta disciplina di piano.

Sulla base di detto processo, il patrimonio edilizio di origine storica è stato inquadrato nelle seguenti classi tipologiche:

1. Ville;
2. Organismi unitari;
3. Organismi seriali;
4. Annessi indipendenti.

Esse sono funzionali all'inquadramento delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili.

L'analisi ha consentito di inquadrare inoltre il suddetto patrimonio anche in 3 classi o stati di conservazione, rispetto ai quali graduare la risposta normativa alle domande di trasformazione:

Cat.A : immobili conservatisi nella consistenza materiale e formale, ancorché vetusti;

Cat.B: immobili conservatisi solo in parte, ed in parte alterati in conseguenza di interventi parziali di recupero non coerente con le caratteristiche formali ed i materiali originari;

Cat.C: immobili le cui caratteristiche materiali e formali originali sono state alterate, in maniera irreversibile, da uno o più interventi di recupero non coerente con le stesse.

##### ***19.1.2 Interventi ammessi***

Gli interventi ammissibili di trasformazione del patrimonio rurale storico sono sintetizzati nella seguenti MATRICI DI TRASFORMAZIONE:

## INTERVENTI SULL'INVOLUCRO ESISTENTE

Domande di trasformazione	Cat. A				Cat. B				Cat. C
	1. Ville	2. Organ. unitari	3. Organ. seriali	4. Annessi indep.	1. Ville	2. Organ. unitari	3. Organ. seriali	4. Annessi indep.	
Creazione di terrazze a tasca	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Realizzazione abbaini sporgenti dalla copertura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Inserimento finestre a tetto <sup>1</sup>	NO	SI reg.	SI reg.	SI reg.	NO	SI reg.	SI reg.	SI reg.	SI
Nuove aperture ai piani superiori <sup>2</sup>	NO	NO	NO	-	NO	SI reg.	SI	-	SI se coordinate
Nuove aperture al piano terra <sup>3</sup>	NO	NO	NO	-	NO	SI reg.	SI	-	SI se coordinate
Trasf. di porte in finestre al PT <sup>4</sup>	SI reg	SI reg	SI reg	-	SI reg	SI reg	SI reg	-	SI
Aggiunta balconi	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI reg.
Aggiunta scale Esterne <sup>5</sup>	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI reg.	NO	SI reg.
Chiusura con infissi di corpi aperti <sup>6</sup>	NO	SI reg.	SI reg.	SI reg.	SI reg.	SI reg.	SI reg.	SI reg.	SI reg.
Introduzione di tettoie a protezione di portoni <sup>7</sup>	NO	NO	SI reg.	NO	NO	SI reg.	SI reg.	NO	SI reg.
Rialzamento copertura (D8 a) <sup>8</sup>	NO	NO	SI reg.	NO	NO	NO	SI reg.	NO	SI reg.
Aggiunte Volumetriche <sup>9</sup>	NO	NO	NO	NO	NO	SI reg.	SI reg.	NO	SI reg.

<sup>1</sup> Limitazioni nel numero e nella superficie di ciascuna finestra a tetto: non più di una per unità immobiliare, e di superficie massima 0,80 mq. Divieto di inserimento nelle falde di maggiore visibilità

<sup>2</sup> Regolamentazione: solo all'interno di un progetto unitario esteso all'intera facciata, in congruenza con gli allineamenti e le dimensioni delle aperture esistenti. E' sempre ammessa la riapertura di finestre tamponate.

<sup>3</sup> Regolamentazione: solo all'interno di un progetto unitario esteso all'intera facciata, in congruenza con gli allineamenti e le dimensioni delle aperture esistenti.

<sup>4</sup> Regolamentazione: solo all'interno di un progetto unitario esteso all'intera facciata, in congruenza con gli allineamenti e le dimensioni delle aperture esistenti. E' sempre ammessa la riapertura di porte tamponate.

<sup>5</sup> Regolamentazione: secondo le regole espresse nello specifico abaco.

<sup>6</sup> Regolamentazione: l'infisso non deve essere visibile dall'esterno.

<sup>7</sup> Regolamentazione: solo in ferro e vetro.

8. Regolamentazione: sono ammessi due casi: intervento unitario riferito all'intero organismo seriale; intervento su unità adiacenti ad altre già rialzate.

9. Regolamentazione: nel caso di demolizione di pertinenze non di pregio, è ammessa la ricostruzione con incremento volumetrico fino al 20% del volume demolito, nell'ambito di un intervento di riqualificazione unitaria estesa all'intero organismo. Le aggiunte dovranno essere morfologicamente congruenti con l'edificio principale.

#### A- TRASFORMAZIONI INTERNE

Domande di Trasformazione: Trasformazioni Distributive interne	Cat. A				Cat. B				Cat. C
	1. Ville	2. Organ. unitari	3. Organ. seriali	4. Annessi indep.	1. Ville	2. Organ. unitari	3. Organ. seriali	4. Annessi indep.	
Frazionamenti di Unità funzionali	P.R <sup>11</sup>	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	P.R <sup>11</sup>	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI
Frazionamento Sistemático di Vani interni	P.R <sup>11</sup>	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	P.R <sup>11</sup>	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI
Introduzione di Scale interne	P.R <sup>11</sup>	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	P.R <sup>11</sup>	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI
Introduzione di ascensori	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	-	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	-	SI
Introduzione di bagni	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI
Frazionamento vani di valore Architettonico e Tipologico	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI, reg.	SI

<sup>11</sup> Obbligo di piano di recupero

#### CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

La chiusura di corpi aperti si riferisce generalmente ad ambienti o annessi generalmente ad uso non abitativo di cui se ne prevede il riuso; sono generalmente aperture di grandi dimensioni, accessi di carraie sia autonome che inserite all'interno del corpo di fabbrica. Nel caso di interventi afferenti la Cat. A e per le ville di Cat. B l'inserimento è vincolato ai seguenti criteri progettuali:

- inserimento di infissi in vetro per vani porta con superficie superiore a 2 mq arretrati di almeno 1,5 ml rispetto al filo facciata esterno;
- realizzazione di infissi a semplice disegno in legno e vetro o ferro e vetro, ad ampie specchiature con prevalenza dell'orditura verticale;
- le sezioni dell'infisso dovranno essere il più esili possibile e di colorazione non in contrasto cromatico con le facciate in cui si inseriscono;
- sono ammessi portelloni di chiusura in legno posti al filo interno della muratura di fattura analoga a quelli tradizionali.<sup>xxxvi</sup>
- per gli edifici afferenti alla cat. B e C oltre agli interventi di cui sopra sono ammessi portelloni alla fiorentina di chiusura purchè con tipologia a scomparsa e in legno

tinteggiato in colori tradizionali: non è ammesso il legno lasciato a vista; gli infissi dovranno essere posizionati al filo interno della muratura.

### 19.1.3 Mutamenti di destinazione

L'ammissibilità dei mutamenti di destinazione, in rapporto alle classi tipologiche ed alle classi di conservazione, è espressa nella seguente tabella.<sup>12</sup>

Domande di trasformazione		Cat. A				Cat. B				Cat. C
		1. Ville	2. Organ. unitari	3. Organ. seriali	4. Annessi indep.	1. Ville	2. Organ. unitari	3. Organ. seriali	4. Annessi indep.	
Destinazioni ammesse	R - Residenziale	R1 R2	R1 R2	R1	R1	R1 R2	R1 R2	R1	R1	R1 R2
	P - Industriale e artigianale	P1	P1 P5	P1 P5	P5	P1	P1 P5	P1 P5	P5	
	C - Commerciale	-	C2 C7	C2 C7	C2 C7	-	C2 C7	C2 C7	C2 C7	C2 C7
	T - Turistico-ricettive	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6	T1 T5 T6
	D - Direzionali	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3	D1 D2 D3
	A -Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20	A1-6 A8 A16-20

<sup>12</sup> Per il significato delle sigle vedi l'art. 11 delle presenti Norme

### 19.2 L'edificato privo di interesse storico posto nel territorio aperto

(Il paragrafo si riferisce all'edificato esistente legittimamente alla data di entrata in vigore della L.R. 1/2005)<sup>xxxvii</sup> non compreso nelle U.T.O.E. né derivante da P.M.A.A.)

#### 19.2.1 Interventi ammessi:

Sugli edifici diversi da quelli di riconosciuto interesse storico sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia, comprensiva degli ampliamenti diretti a realizzare superfici accessorie da assoggettare a vincolo di pertinenza edilizia da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, nonché della demolizione con successiva ricostruzione fedele e di ristrutturazione urbanistica (demolizione con successiva ricostruzione anche con variazione di sagoma e di posizione planimetrica, con Sul ed Sa massime pari a quelle preesistenti).

Per i fabbricati aventi destinazione abitativa non compresi né derivanti da P.M.A.A., legittimamente esistenti alla data di definitiva approvazione del Piano strutturale del Comune di Fauglia, sono ammessi ampliamenti diversi dai precedenti, nei seguenti limiti dimensionali:

☞ di una percentuale pari all'interpolazione lineare da 50 a 30% per edifici di Sul uguale o superiore a 30 mq e inferiore o uguale a 80 mq;

☞ del valore percentuale ottenuto per interpolazione lineare tra 30 e 15% per edifici di Sul compresa tra 80 e 110 mq;

☞ del 15% per manufatti di Sul<sup>xxxviii</sup> compresa tra 110 e 140 mq;

I parametri di cui sopra valgono anche nel caso di demolizione totale e successiva ricostruzione del fabbricato.<sup>xxxix</sup>

Il RU condiziona gli ampliamenti di cui agli alinea precedenti ad un intervento coordinato di riqualificazione/contestualizzazione dell'edificato esistente o delle sue pertinenze scoperte, con l'obiettivo generale di riqualificazione delle aree scoperte e di superamento dello stato di disordine e di degrado per presenza di volumi secondari incongrui e/o di superfetazione.

Tutti gli interventi di cui sopra sono ammessi purché inquadrati in un progetto di miglioramento formale dell'area interessata, comprensivo della qualificazione delle pertinenze scoperte e delle recinzioni, secondo quanto previsto negli articoli seguenti.

Per i fabbricati non abitativi non sono ammessi ampliamenti.

Gli annessi agricoli diversi da quelli storici fatti oggetto della specifica schedatura e disciplina<sup>xi</sup>, sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e successiva ricostruzione fino al raggiungimento della volumetria preesistente, anche con trasferimento di corpi accessori, purché legittimi, nell'ambito di un progetto complessivo di riordino esteso a tutta la pertinenza o fondo afferente; i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto per la nuova edificazione di annessi.

Interventi di ristrutturazione urbanistica connessi a cambio di destinazione abitativa dei suddetti fabbricati sono ammissibili alle seguenti condizioni:

▬▬ volume<sup>xii</sup> inferiore al 50% di quello preesistente;

▬▬ costituzione di nuove unità abitative solo se integrate in pertinenze di edifici preesistenti;

▬▬ realizzazione di edifici coerenti con le norme sulla nuova edificazione in zona agricola.

È ammessa altresì la ricostruzione fino al 50% della superficie coperta delle tettoie aperte.<sup>xlii</sup>

Nel caso annessi afferenti ad attività produttive di allevamento intensivo, esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico nel territorio agricolo a prevalente funzione agricola, sono ammissibili interventi esclusivamente per adeguamento rispetto a modifiche delle normative di settore, con possibilità di ampliamenti o nuove costruzioni solo nel caso di impossibilità di ampliare le strutture esistenti, fino ad un massimo del 50% della slp esistente, con altezza massima di 4 ml o superiore solo nel caso di comprovate esigenze del ciclo produttivo; tali interventi sono condizionati alla sistemazione ambientale e paesaggistica dell'intorno di proprietà e alla eliminazione dell'eventuale stato di degrado.

### *19.2.2 Mutamenti di destinazione d'uso di edifici non rurali*

Nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola e nelle zone di rispetto urbano, per gli edifici aventi legittimamente in atto alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, è ammesso, a seguito di progetto unitario esteso a tutta l'area di proprietà interessata dalla trasformazione, il mutamento dell'uso tra quello in atto ed altro uso come di seguito specificato.

Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammesso alle condizioni di cui all'articolo 16 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Pisa; il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso rustico è ammesso alle condizioni di cui all'articolo 17 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Pisa.

E' normalmente ammessa l'attribuzione della destinazione residenziale (abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche). L'attribuzione della destinazione residenziale a complessi produttivi e annessi rurali dismessi, di superficie complessiva coperta superiore a 200 mq è subordinata alla formazione di specifico piano di recupero.

E' vietata l'attribuzione della destinazione industriale. La destinazione artigianale è ammessa limitatamente ad artigianato di produzione di prodotti tipici, di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni ed artigianato di servizio, fatte salve le condizioni di seguito espresse. La destinazione commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi, è ammessa limitatamente ad esercizi al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 150, fatte salve le condizioni di seguito espresse. Sono altresì ammessi servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio fino alla superficie massima di mq.150. Sono altresì ammesse le destinazioni ricettive, sportive (impianti coperti) e le strutture associative.

L'attribuzione delle destinazioni d'uso artigianale, commerciale, direzionale, espositiva, sportiva è ammessa, mediante atto abilitativo diretto, limitatamente ad una Sul massima di 100 mq. Per superfici maggiori essa è subordinata alla formazione di piano di recupero, con il quale siano verificati:

- l'accessibilità carrabile di livello A1 o B1 della tabella allegata<sup>1</sup>;
- la sussistenza di spazi di parcheggio nella misura minima di 0,50 mq/mq di Sul. Detti spazi dovranno essere adeguatamente schermati mediante realizzazione di siepe vegetale, nel rispetto delle indicazioni dell'abaco della riqualificazione paesaggistica.

Destinazioni pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse previa verifica dell'adeguatezza delle condizioni di accessibilità e di sosta.

Le attività attualmente esistenti, non riconducibili alle destinazioni sopra elencate, sono dichiarate incompatibili, e se ne prevede la dismissione al termine o chiusura dell'attività; per gli edifici sede di tali attività sono ammesse opere limitate alla straordinaria manutenzione.

Tutte le destinazioni ammesse restano subordinate alla verifica di congruenza con le caratteristiche tipologiche architettoniche che le norme di carattere edilizio eventualmente sottopongono a tutela, ai sensi del comma seguente.

### 19.3 La nuova edificazione tramite P.M.A.A.

#### 19.3.1 Generalità

E' ammessa la nuova edificazione secondo le specifiche disposizioni regionali e secondo quanto previsto nelle norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento (P.T.C.) della Provincia.

Qualsiasi abilitazione alla nuova edificazione, per i fini del presente articolo, è subordinata alla dimostrazione delle reali esigenze degli addetti e alla presunta capacità produttiva del fondo, da dichiarare all'interno dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale (P.M.A.A.), oltre che alla dimostrazione di non soddisfacimento delle esigenze di nuove volumetrie con il recupero del patrimonio esistente.

Le nuove abitazioni potranno avere una SIp non superiore a 160 mq, oltre ad una superficie per vani accessori (non abitabili) fino al 30 % della SIp totale e fino a 20 mq per garage di pertinenza.

<sup>1</sup> Livelli di accessibilità (ai nuclei o case sparse)

<b>A - da strade provinciali</b>	A1 – diretto	A2 – tramite strade vicinali
<b>B - dal circuito di collegamento ai servizi e tra i centri</b>	B1 – diretto	B2 – tramite strade vicinali
<b>C - da altre strade locali</b>		

### 19.3.2 Inserimento ambientale della nuova edificazione

Qualsiasi nuovo edificio da realizzare su fondi con capacità produttiva superiore ai minimi (di cui agli artt. 16 e 17 del PTC Provincia di Pisa) deve soddisfare i seguenti criteri di inserimento:

☞ essere realizzati in posizione non dominante rispetto agli edifici preesistenti di interesse storico architettonico censiti da apposita scheda;

☞ non interferire nelle relazioni pertinenziali tra l'edificato esistente ad uso abitativo ed i relativi annessi;

☞ la nuova edificazione e l'edificato esistente dovranno comunque costituire nuclei accorpati ed opportunamente inseriti nel paesaggio rurale, evitando fenomeni di disseminazione edilizia.

### 19.3.3 Regole tipologiche e morfologiche per la nuova edilizia abitativa

La nuova edificazione dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni generali ad eccezione dei casi in cui specifiche indagini di carattere tipologico-insediativo dimostrino la necessità di interventi diversi.

Le nuove costruzioni dovranno avere al massimo due piani fuori terra e comunque una altezza massima in gronda di ml. 6,50, da misurarsi in terreni in declivio sempre sul prospetto posto più a valle<sup>xliii</sup>;

Il sistema di aggregazione volumetrica dovrà essere progettato su cellule elementari e per crescite di multipli e sottomultipli, dando origine ad un organismo architettonico caratterizzato da un sistema di aggregazione semplice. Dovrà comunque essere sempre prevalente una dimensione rispetto all'altra del corpo di fabbrica e la gerarchizzazione dei prospetti.

La copertura sarà realizzata a capanna con il colmo disposto parallelamente alla maggiore delle dimensioni; il manto di copertura dovrà essere in coppi ed embrici tradizionali. In ogni caso la copertura deve costituire una figura geometrica tridimensionale continua salvo che in presenza di corpi di diverso numero di piani.

Sono vietati articolazioni in ritiro del corpo di fabbrica principale su due piani.

I soli corpi ad un piano fuori terra aggregati ai lati corti dell'organismo edilizio, diversi dai porticati con tipologia a carraia, possono essere coperti, in alternativa al tetto, integralmente con terrazza piana con parapetto pieno in muratura e copertina in piastrelle di cotto non aggettanti.

Le gronde dovranno essere realizzate con i tradizionali travicelli in legno aggettanti al massimo di 50 cm, sotto gronda in piastrelle di cotto o in tavolato di legno. Le sovrastrutture per gli strati isolanti ed impermeabilizzanti non potranno superare in vista i 6 cm oltre lo scempiato; per la realizzazione di spessori maggiori si dovrà far riferimento allo schema costruttivo contenuto nell'abaco. In alternativa alle gronde miste in legno e laterizio, possono essere realizzate tipologie di pregio in elementi di laterizio aggettanti, secondo quanto previsto all'interno dell'abaco delle tipologie costruttive di valore ambientale; l'utilizzo delle tipologie più rare e complesse è ammessa in rapporto alla congruità con la tipologia di edificio.

Non sono ammessi aggetti delle falde di copertura sui prospetti laterali del fabbricato; su di essi è ammessa la sola finitura in elementi di cotto appena aggettanti (mezzane/piastrelle) con soprastanti embrici in ulteriore aggetto del manto di copertura; l'aggetto complessivo non può superare i 15 cm.

I comignoli e le canne fumarie dovranno essere rifiniti come le facciate e conclusi con elementi semplici in laterizio, secondo la tradizione locale. Sono ammessi estrattori girevoli

solo in rame, solo per la realizzazione di canne fumarie di stufe e caldaie, purché mantenuti aderenti alle falde del tetto.

I paramenti murari esterni dovranno essere intonacati, generalmente con miscele tradizionali di pasta fine, possibilmente colorate in pasta. Le colorazioni dovranno essere scelte all'interno della gamma cromatica delle terre o utilizzare colorazioni che derivino da cromatismi originari e caratteristici dell'edilizia rurale all'intorno, evitando il colore bianco o l'assenza di pigmentazione.

E' consentita la realizzazione di scale esterne per l'accesso al piano superiore solo con tipologia a profferlo con parapetto in muratura intonacate come le facciate.

I porticati potranno essere realizzati esclusivamente in aderenza ai lati corti del fabbricato, coperti da unica falda, rispettando la tipologia della carraia; non possono essere chiusi da vetrate; la superficie massima realizzabile per questi locali accessori è pari al 30% della superficie coperta totale.

Non sono ammesse tettoie aggettanti con struttura portante lignea e manto in laterizio, a protezione di aperture in genere, ad eccezione dei casi di cui alla matrice di trasformazione; è ammissibile, esclusivamente su porte di accesso la realizzazione di tettoie semplicemente in vetro su mensole in ferro e con sporgenza massima rispetto al filo della facciata di 80 cm.

#### *19.3.4 Tipologia delle aperture per l'edilizia abitativa*

Tenuto conto che nell'edilizia rurale tradizionale la regola di composizione dei prospetti era la regolarità e la serialità, le aperture in genere afferenti a locali abitabili dovranno prevalentemente essere disposte secondo allineamenti sia verticali che orizzontali.

In considerazione che i vani finestra erano caratterizzati nella casa rurale tradizionale da dimensioni notevolmente ridotte e forma rettangolare, per esigenze di coerenza architettonica con costruzioni storiche limitrofe, nelle nuove costruzioni possono essere considerati abitabili i vani aventi superficie finestrata fino a 1/12 della superficie utile del vano corrispondente, appartenente alla zona notte, e a 1/10 della superficie del vano corrispondente appartenente alla zona a giorno. Per consentire una maggiore illuminazione dei vani, i limiti di cui sopra potranno essere superati con la sola realizzazione di vani porta al piano terra e della porta di accesso al piano primo. La valutazione della deroga rispetto alla normativa vigente dovrà essere effettuata di volta in volta sulla base di una adeguata documentazione sul carattere tipologico di riferimento per il nuovo edificio e comunque in modo da garantire condizioni sanitarie sufficienti, anche con sistemi alternativi per il ricambio dell'aria.

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno e vetro secondo le tipologie ed i colori tradizionali, a doppia anta e pluriripartite; per aperture di superficie inferiore a 0,5 mq sono ammissibili anche ante uniche senza partizioni e nel caso risultino in contrasto con la regolarità e gli allineamenti dei prospetti dovranno essere opportunamente schermati con graticci in ghisa, legno o laterizio, posti a filo delle facciate e tinteggiati uniformemente con esse. In alternativa sono ammessi infissi in ferro e vetro; non è ammessa l'utilizzazione di vetri a specchio verso l'esterno e di infissi in alluminio o PVC.

Come sistemi di oscuramento è consentita esclusivamente e se necessario l'installazione di portelloni in legno alla fiorentina posti a filo facciata esterno, e tinteggiati con sistemi e colorazioni tradizionali. Eventuali portoni per vani accessori e garage sono da realizzare in legno e dovranno essere posizionati esclusivamente al filo interno della muratura.

#### *19.3.5 Tipologia degli annessi agricoli*

Gli annessi agricoli, la cui realizzazione sia prevista nei Programmi di Miglioramento, dovranno essere inseriti nel contesto agricolo con opportuni sistemi di minimizzazione della visibilità, avendo cura di schermarli con alberature, siepi, e quant'altro necessario a ridurre



l'impatto. Le schermature a verde dovranno essere inserite in un progetto complessivo esteso a tutte le aree di pertinenza secondo quanto previsto al successivo articolo per le recinzioni.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

☞ ad effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazione di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema e secondo quanto specificamente disciplinato per l'unità di paesaggio di riferimento;

☞ ad effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;

☞ ad assoggettarsi alle sanzioni previste in caso di inadempienza degli obblighi previsti.

La copertura dovrà essere prevista a capanna, con il colmo disposto parallelamente al lato maggiore, con manto di copertura in embrici e coppi tradizionali, o eventualmente con tegole portoghesi. Le pareti di elevazione esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori a scelta esclusivamente nella gamma cromatica delle terre. Le superfici finestrate dovranno rispettare, per dimensione e tipologia, i caratteri tradizionali prevalenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento; nel caso di ampie superfici finestrate anche a nastro, queste dovranno essere opportunamente schermate da mandolati in laterizio di tipo tradizionale.

Le gronde dovranno avere semplici aggetti con tipologia a cornicione con sagoma semplice ed appena aggettante, massimo 50 cm. In alternativa, gli annessi, potranno essere realizzati secondo le specifiche tipologie previste da regolamenti e progetti di sviluppo del settore agricolo, con l'impiego e la promozione della tecnologia del legno. Gli annessi di superficie coperta inferiore a 15 mq dovranno essere realizzati con struttura in legno ovvero essere realizzati con struttura in muratura con rivestimento esterno in legno verniciato.

Nel caso di volumetrie complessive superiori ai 1000 mc. il Programma di Miglioramento assume valore di Piano Attuativo e ne segue le procedure di approvazione.

Nel caso di annessi realizzati per allevamento di cavalli, quali scuderie, stalle fienili, etc., il sistema di aggregazione volumetrica dovrà essere estremamente semplificato, con corpi di fabbrica lineari, seriali, senza aggetti delle coperture, riferiti a modelli tipologici della tradizione rurale; non è ammesso l'eccessivo arricchimento formale, e delle finiture; sono da utilizzare materiali tradizionali, muratura intonacata e semplicemente tinteggiata con le stesse regole degli altri annessi. Sono da prevedere alberature di alto fusto di schermatura ed ombreggiatura<sup>xliv</sup>

## **Art. 20 Disciplina delle pertinenze e degli spazi scoperti (per tutti gli interventi di nuova edificazione di conservazione e contestualizzazione del patrimonio edilizio esistente)**

### **20.1 Tipologia delle recinzioni**

Nei casi di intervento di nuova edificazione o di conservazione/contestualizzazione del patrimonio edilizio esistente, per comprovate necessità è consentita la chiusura delle pertinenze con le seguenti modalità di inserimento paesaggistico, che tendono ad evitare il più possibile l'effetto recinto, che caratterizza maggiormente il contesto urbano, e che determina impatto e degrado paesaggistico nel territorio rurale. All'interno delle schede delle Unità di Paesaggio sono definite specifiche limitazioni e prescrizioni, per la realizzazione di sistemi di recinzione, volte al mantenimento dell'integrazione che caratterizza l'insediamento rurale con il relativo contesto agricolo.

Sono in generale da preferire recinzioni in pali di legno quali staccionate. Le recinzioni in rete sono ammesse esclusivamente in quanto poste all'interno di siepi o formazioni lineari integrate con il contesto agricolo circostante. La rete dovrà essere a maglia rada, sciolta, rettangolare in ferro semplice, zincato, non plastificata, ed installata su pali di ferro o legno infissi nel terreno e dovrà avere altezza non superiore a 1,8 ml. La rete potrà essere infissa a terra.

Le recinzioni suddette per la chiusura completa delle pertinenze intorno all'edificio o annesso, nei casi in cui gli edifici siano riconosciuti come "caposaldi insediativi di valore paesaggistico", sono ammesse se integrate ad una sistemazione a verde organica e complessiva delle pertinenze o del fondo, che preveda la connessione a formazioni lineari o macchie esistenti o l'inserimento di nuove formazioni lungo segni territoriali preesistenti, fossi, impluvi, orditure dei campi, viabilità podereale e campestre.

La formazione lineare o macchia dovrà essere coerente alla tipologia di segno territoriale a cui si riferisce, relativamente alla tipologia (filare, siepe, corridoio, macchia) e alla scelta delle specie da mettere a dimora, e nella fattispecie secondo i limiti e le caratteristiche definiti all'interno delle schede delle relative unità di paesaggio.

La siepe da realizzare dovrà avere le stesse caratteristiche di quelle presenti naturalmente nel paesaggio agricolo locale, quindi utilizzando specie autoctone differenziate (siepe pluristratificata); la larghezza minima della siepe dovrà essere pari a ml. 2.

Tali progetti di miglioramento ambientale dovranno essere presentati corredati di opportuni elaborati circa lo stato attuale dei luoghi con indicazione delle specie arboree e arbustive presenti e di quelle previste.

Eventuali muri di recinzione purché intonacati, con altezza massima di ml. 1.6, salvo che in corrispondenza degli accessi, ove potrà raggiungere 2,40 ml di altezza, sono ammessi solo sui lati del fondo su cui sono previsti gli accessi ed esclusivamente lungo la viabilità principale, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada. I muri di recinzione dovranno essere conclusi superiormente con finiture a bauletto intonacate o con elementi di laterizio (mezzane) murati semplicemente inclinati e affiancati per il lato lungo.

Non sono ammessi elementi di laterizio commerciali tipo "gronde rovesce". I muri di cinta non potranno avere una estensione lineare superiore a 15 ml comprendendo in essi lo sviluppo in lunghezza dei cancelli di accesso. Per l'edificio recente sono ammessi sviluppi superiori, sempre comprensivi dello sviluppo in lunghezza dei cancelli, fino a 30 ml con altezza massima di 1 ml.

## 20.2 Tipologia degli accessi

☞☞ Sugli accessi individuati di valore storico architettonico all'interno della schedatura del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro, in quanto elementi che costituiscono completamento organico e spesso sincronico dell'impianto architettonico, per cui sono da assoggettare allo stesso livello di conservazione.

Gli accessi di nuovo inserimento sono possibili con le seguenti limitazioni e modalità tipologiche e costruttive:

☞☞ sono ammessi esclusivamente sulla viabilità principale (comunale)

☞☞ è ammessa la realizzazione di un unico accesso per unità tipologica schedata;

☞☞ solo nei casi in cui sia ammissibile il frazionamento o nel caso di fenomeni in atto di irreversibile compromissione dell'unitarietà delle pertinenze, si può prevedere la realizzazione di un accesso per unità ogni unità di frazionamento pertinenziale, senza però la formazione di nuova viabilità.

☞ gli accessi dovranno essere gerarchizzati in rapporto all'importanza dell'edificio di cui sono pertinenza; in linea generale la realizzazione di cancelli con muri rientranti rispetto al filo stradale (di varia forma e sagomatura) sono ammessi per edifici di rilevanza storico-tipologica quali ville e organismi unitari (vedi definizioni); per gli altri casi sono ammessi cancelli semplici o sbarre in ferro o legno mantenuti al filo interno di eventuali siepi di recinzione, o anche più arretrati in rapporto ad un opportuno grado di sicurezza di immissione in carreggiata;

☞ in tutti i casi i cancelli potranno avere pilastri per l'ancoraggio in muratura, in ferro o legno; nel caso di pilastri in muratura questi dovranno essere, con sagome semplici, completamente intonacati, con possibilità di inserimento di elementi in cotto aggettanti per ricorsi di individuazione della parte basamentale e di coronamento superiore; le tinteggiature dovranno essere uniformi con eventuali murature di recinzione con colorazioni a scelta all'interno della gamma cromatica delle terre.

Nei casi in cui gli edifici assumano valore di caposaldo insediativo e nei casi di nuovo inserimento su viabilità secondaria poderale o interpoderale, al fine di minimizzarne l'impatto nel paesaggio rurale, la realizzazione di nuovi accessi è ammissibile solo attraverso un inserimento coordinato e coerente con una sistemazione a verde organica e complessiva delle pertinenze o del fondo, così come definita allo specifico articolo sulle recinzioni.

### 20.3 Inserimento degli impianti accessori delle pertinenze

#### 20.3.1 Accessori sportivi

E' ammessa la realizzazione di piscine, come impianti accessori delle pertinenze degli edifici ad uso abitativo.

Tali attrezzature dovranno essere inserite in posizione di minima visibilità e comunque con l'inserimento di alberature e siepi in modo da schermarne la vista. Per la realizzazione di siepi e alberature vale quanto prescritto ai precedenti articoli e nell'APPENDICE 1.

La realizzazione di tali impianti accessori è subordinata alla sistemazione complessiva delle pertinenze secondo quanto disciplinato nello specifico articolo sulle recinzioni e sistemazioni a verde.

Le piscine dovranno essere collocate in posizioni tali da non interferire nei rapporti pertinenziali dell'edificio principale e di eventuali annessi ed all'interno di corti rurali. Le piscine sono ammesse con superficie di vasca non superiore a 0,5 volte la superficie coperta dell'edificio di abitazione di cui costituiscono pertinenza.

Le piscine dovranno essere realizzate con forme semplici rettangolari, preferibilmente con spigoli vivi e non arrotondati; in alternativa sono ammesse piscine di forma diversa in quanto giustificate da una migliore aderenza alla morfologia naturale del terreno.<sup>xlv</sup>

L'impermeabilizzazione interna dovrà essere realizzata con materiali e colorazioni a basso impatto ambientale; preferibilmente le piscine dovranno essere rivestite in pietra o con getti cementizi opportunamente trattati e colorati a scelta all'interno della gamma cromatica delle terre; teli in PVC sono ammessi esclusivamente di colore sabbia.

E' consentita la realizzazione di un locale tecnico e/o accessorio, per l'alloggiamento di eventuali impianti, e la dotazione di un piccolo spogliatoio di SIp massima di 18 mq., con altezza media massima di ml. 2,4, adeguatamente inserito nella sistemazione a verde di minimizzazione della vista della piscina. Le tipologie, le finiture e i materiali da utilizzare sono quelle previste ai successivi articoli per i piccoli annessi, se realizzati fuori terra.

Nel caso di realizzazione interrata dei suddetti volumi tecnici, questi dovranno essere realizzati in adiacenza alla piscina, sfruttando la morfologia originaria del terreno, e con SIp massima ammissibile comprensiva di eventuali scale di accesso di 28 mq o comunque commisurati alle necessità tecniche per alloggiamento di impianti speciali e/o vasche di

compenso, nel qual caso è ammessa la aeroilluminazione esclusivamente zenitale con superfici vetrate integrate con pavimentazione e/o arredi.

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato e per il tempo libero, quali campi da tennis ed altre attrezzature sportive: dovranno essere realizzati preferibilmente inerbiti o comunque con superfici permeabili.

La realizzazione di tali impianti accessori è subordinata alla sistemazione complessiva delle pertinenze secondo quanto disciplinato nello specifico articolo sulle recinzioni e sistemazioni a verde.

Non sono ammesse recinzioni dei campi in rete, ma solo schermature verdi; per tali attrezzature non è ammessa la realizzazione di impianti di illuminazione per il gioco notturno.

#### *20.3.2 Volumi accessori e locali tecnici*

E' consentita la realizzazione di serbatoi di G.P.L. solo interrati. Nei casi di documentata impossibilità tecnico-normativa, si potrà far ricorso anche a serbatoi fuori terra, ma ampiamente schermati con formazioni arboree autoctone.

È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti per la realizzazione di forni e barbecue esclusivamente se addossati ad annessi pertinenziali già esistenti: quando non esistano, è possibile la realizzazione di una volumetria specifica per tali usi, con altezza media di 2,4 ml e Sul massima di 8 mq, secondo le tipologie repertorate nell'apposito abaco; tali volumi dovranno essere accorpati ad eventuali altri da realizzare nelle pertinenze previste per altre funzioni pertinenziali. Si ammette un unico manufatto per edificio. La tipologia e le modalità costruttive di riferimento sono le stesse per la realizzazione dei piccoli annessi, di cui al successivo art. 21.

#### *20.3.3 Pergolati in zona agricola*

I pergolati realizzati semplicemente con pali di legno (castagno) infissi nel terreno, quali struttura di supporto a piante rampicanti o con impianto a pergola, sono sempre ammissibili, secondo i criteri di coerenza paesaggistica di cui all'Appendice 1 alle presenti norme.

La realizzazione di pergolati con pilastri ed orditura lignea, al fine di ombreggiare spazi per attività all'aperto, è ammessa con le seguenti condizioni:

- localizzazione all'intorno degli edifici, staccati da essi ed in modo che non si configurino come superfetazioni nella corte rurale;
- realizzazione in legno opportunamente tinteggiato, con pilastri semplicemente infissi a terra ed orditura lignea in travicelli, di supporto a piante rampicanti o cannicciati ombreggianti;
- dimensione massima ammissibile per unità abitativa 15 mq; nel caso di realizzazioni cumulative per più unità abitative in uno stesso podere, dovranno essere predisposti opportuni elaborati atti a dimostrarne un coerente inserimento nella corte rurale unitaria, ed un adeguato inserimento paesaggistico connesso con opportuni interventi di miglioramento ambientale;
- non sono ammesse pavimentazioni impermeabili.

#### 20.4 Mantenimento dei manufatti e delle tipologie costruttive di valore ambientale

Sono da assoggettare a conservazione qualsiasi manufatto presente sia nelle pertinenze degli edifici che nel territorio agricolo, da ritenersi di pregio in rapporto alle modalità costruttive e tipologiche, e riferibile a quanto repertoriato all'interno dello specifico abaco (Abaco delle tipologie e dei sistemi costruttivi di valore ambientale) o all'interno delle schede normative delle Unità di Paesaggio.

In particolare sono da sottoporre ad interventi di conservazione e ripristino con interventi di restauro i seguenti manufatti anche se reversibilmente alterati:

❧❧ le aie rurali ancora esistenti devono essere mantenute e/o ripristinate relativamente ai seguenti elementi: dimensioni e forme, pavimentazioni originali in coccio pesto, in laterizio o pietra, cordonature e zanelle di contenimento perimetrale. Non è ammesso frazionare l'unitarietà delle corti rurali su cui insistano aie ancora individuabili e conservate e/o ripristinabili;

❧❧ sistemi di canalizzazione delle acque;

❧❧ manufatti quali vasche, fonti, pozzi, cisterne, abbeveratoi, devono essere mantenuti e/o ripristinati;

❧❧ manufatti sparsi nel territorio agricolo di valore ambientale, come ponti, tabernacoli, immaginette, etc.

### **Art. 21 Realizzazione di annessi agricoli nei fondi con superfici inferiori a quelle minime**

Per tutti gli annessi esistenti, purché con le finalità del presente articolo e subordinatamente alla eliminazione di eventuali fenomeni di degrado, sono ammissibili ampliamenti secondo i limiti di cui alle successive categorie.

È ammissibile la realizzazione di annessi agricoli, di cui alle successive categorie, anche per le aziende o privati che abbiano in proprietà alla data di definitiva approvazione del P.S. terreni che complessivamente non raggiungono i limiti previsti dal P.T.C. della Provincia per le aziende agricole, anche se legati a pertinenze di edifici esistenti, purché non dotati di locali utilizzabili per tali usi anche a mezzo di ristrutturazione, fatta eccezione degli annessi di cat.B e C"; nel caso è ammessa la realizzazione di un unico annesso per singolo fabbricato<sup>xlvi</sup>

E' possibile la realizzazione di annessi su terreni la cui proprietà sia stata acquisita in data successiva alla data di definitiva approvazione del P.S. solo attraverso trasferimenti anche parziali della proprietà, che non prevedano frazionamento dei mappali (salvo verifiche catastali dei mappali). Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie e nazionali, oppure che abbiano origine da:

❧❧ risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;

❧❧ estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;

❧❧ procedure espropriative;

❧❧ successioni ereditarie;

❧❧ divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente alla data suddetta.

La realizzazione di tali annessi è ammissibile in specifici ambiti territoriali perimetrati nella tavola di disciplina c1) Inquadramento paesaggistico del territorio e disciplinati nelle apposite schede delle Unità di Paesaggio (sono escluse ambiti ad esclusiva funzione agricola e aree di pertinenza paesistica dei centri urbani).

Gli annessi di cui sopra sono finalizzati al tempo libero e alla conduzione dei fondi per l'autoconsumo, o per il riparo di animali di grossa taglia o cani.

Ai sensi del Reg. Att. 5/R del Titolo IV, capo III della LR 1/2005 art. 6 gli annessi di cui al presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola. ~~e sono rimossi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo su cui insistono.~~

La realizzazione di annessi agricoli è articolata secondo le seguenti categorie in rapporto ai diversi usi per cui sono finalizzati:

☞☞ *Categoria "a"* - E' consentita la costruzione di annessi con superficie utile massima pari a mq. 20 in appezzamenti di superficie superiore a mq. ~~5.000~~ 3.000;

☞☞ *Categoria "b"* - E' consentita la costruzione di annessi adibiti a stalla per equini, bovini ed altri animali di grossa taglia con superficie utile massima pari a 30 mq con appezzamenti di terreno di superficie minima di 10.000 mq.

☞☞ La tettoia e la concimaia non verranno calcolate ai fini della superficie e della volumetria massima consentita e la loro dimensione complessiva non potrà comunque essere superiore a quella dell'annesso asservito.

☞☞ *Categoria "c"* - E' consentita la costruzione di annessi adibiti a canile. Gli appezzamenti dovranno avere una superficie superiore a mq. 2.000 e la superficie massima ammissibile dei ricoveri per gli animali sarà stabilita di volta in volta in base alla previsione del numero dei cani: quando il numero dei cani è superiore a 10 potrà essere consentita una superficie a forfait di mq. 20 utili ad uso ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate.

Su mappali contigui afferenti ad una unica ditta è consentita la realizzazione di un solo annesso afferente alle categorie individuate;

Nel caso di superfici coltivate superiori a 3 ha, escluso aree boscate, è possibile la realizzazione di entrambe gli annessi afferenti le categorie "a" e "b", purché realizzati accorpatisi in un unico fabbricato.

Qualora due o più proprietari di fondi contigui si associno e la somma delle superfici dei singoli lotti dia una superficie totale che rientra nelle succitate categorie, è ammessa la costruzione di un unico annesso per la superficie utile ammessa in rapporto alla superficie complessiva dei fondi.

Annessi afferenti a lotti diversi devono stare ad una distanza minima di 10 ml. uno dall'altro.

In particolare gli annessi:

- devono essere realizzati marginalmente ai lotti, rispettando l'andamento naturale dei terreni, in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade, che eventualmente dovranno essere in ghiaia e/o inerbite, ed in modo tale da evitare l'abbattimento di piante e/o siepi esistenti di particolare pregio naturalistico;
- devono essere schermati con siepi di arbusti o filari di essenze vegetali locali di alto fusto previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta di concessione e secondo gli obiettivi e le prescrizioni di cui ai precedenti articoli;
- devono essere realizzati con copertura a capanna, con andamento del colmo secondo la dimensione maggiore del manufatto, con pendenza massima del 30%, struttura portante (orditura principale e secondaria) in legno e manto eseguito in coppi ed embrici toscani;
- possono avere infissi in legno o ferro con esclusione di qualsiasi altro materiale e comunque secondo la tipologia locale;
- possono essere dotati di grate di protezione all'interno dell'infisso;
- possono essere dotati di cisterne completamente interrate per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare sia a scopi igienico-sanitari che per l'abbeveramento degli animali; il loro dimensionamento sarà calcolato in base alla previsione di fabbisogno.

E' consentita la realizzazione di un piccolo servizio igienico e di un forno con accesso dall'esterno, con una superficie complessiva massima di mq. 6, purché realizzati in aderenza all'annesso e con le medesime caratteristiche costruttive.

Gli annessi non possono essere provvisti di lucernari ed antenne.

La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento di terreno non possiede, nel territorio comunale, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di

ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

☞ di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazione di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;

☞ di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;

☞ di escludere qualsiasi capacità edificatoria derivante dal presente articolo per tutti i mappali di proprietà facenti parte dell'appezzamento unitario su cui viene previsto l'annesso;

☞ di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle eventuali opere di cui ai punti precedenti ~~e per la rimozione dell'annesso.~~

Lo schema dell'atto d'obbligo sarà approvato dal Consiglio Comunale.

Il permesso a costruire per la costruzione degli annessi di cui sopra è oneroso.

E' fatto divieto assoluto di utilizzare container e materiali di fortuna, o strutture amovibili in genere, anche su ruote o semplicemente appoggiate a terra, che assumano carattere di stabilità.

#### 21.1 Annessi agricoli afferenti la Categoria "a"

Devono essere realizzati in legno. Non sono ammesse strutture prefabbricate.

Possono avere altezza massima in gronda di ml. 2,20, aggetti di gronda non superiori a 20 cm. e la struttura portante della copertura dovrà essere prevista in legno; il lato più piccolo dovrà essere al massimo 4/5 di quello maggiore; non possono avere tramezzature interne; possono essere dotati di finestre, la cui superficie deve essere al massimo 1/14 della superficie utile, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal pavimento interno; non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro; le finestre dovranno essere poste sul lato di dimensione maggiore mentre la porta su quello minore; sono ammissibili superfici vetrate purché schermate all'esterno da mandolati in laterizio.

E' ammessa la realizzazione in aderenza di piccoli recinti con superficie inferiore a mq. 18 (ricovero in legno cuccia, pollaio etc.), idonei a contenere animali da cortile ad uso familiare e/o cani di proprietà, in numero non superiore a quattro, con minimo spazio vitale di 4 mq. Per tali recinti è fatto obbligo di realizzazione sotto vento predominante e ad una distanza adeguata rispetto ai centri abitati o piccoli nuclei abitativi (almeno 100 ml). Se al di sotto di 100 ml da case sparse potranno essere edificati anche in vicinanza di esse previa la sottoscrizione, da parte della proprietà dell'immobile, di un atto di accettazione (firma per conoscenza sul permesso di costruire prima del ritiro).

I recinti di cui sopra potranno essere coperti fino al 50% con tettoia con struttura di elevazione autonoma in legno, copertura ad unica falda preferibilmente con pannelli leggeri con finitura esterna in lamiera di rame senza trattamenti in modo da ossidarsi naturalmente, o di altro tipo purché schermati con cannicci e/o piante rampicanti. L'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari, e da prevedersi esclusivamente interrati.

In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree autoctone differenziate (siepe pluristratificata), secondo le modalità e gli obiettivi definiti per la nuova edificazione; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi con altezza non superiore a ml. 1,80.

Nel caso di appezzamenti di superficie superiore a un ettaro la recinzione dovrà essere realizzata distaccata da terra onde permettere la libera circolazione della fauna selvatica. E' ammesso unicamente l'uso di rete sciolta zincata a maglia rettangolare.

### 21.2 Annessi agricoli afferenti la Categoria "b":

Gli annessi da realizzare per il ricovero di animali di grossa taglia possono essere realizzati in legno; non sono ammesse strutture murarie prefabbricate.

Quando previsti in legno sono ammessi annessi commerciali con struttura in ferro non a vista e tamponature in legno, secondo schemi tradizionali, e copertura, anche ad unica falda in pannelli leggeri con finitura esterna in lamiera di rame senza trattamenti in modo da ossidarsi naturalmente.

E' ammesso l'utilizzo di tamponature in ferro e legno commerciali, interposte a pilastri in muratura e poste al filo interno di essi, per la chiusura dei box, ma solamente sui lati maggiori dell'annesso, tinteggiati con colorazioni tradizionali e o lasciati a legno naturale se previsti con essenze pregiate con esclusione di conifere.

Gli annessi non possono avere altezza massima in gronda superiore a ml. 2,50 e la struttura portante della copertura dovrà essere prevista in legno.

Possano avere tramezzature la cui altezza non potrà essere superiore a ml. 2,50.

E' ammessa la realizzazione in aderenza di piccoli recinti con superficie inferiore a mq. 18 (ricovero in legno cuccia, pollaio etc.), idonei a contenere animali da cortile ad uso familiare e/o cani di proprietà, in numero non superiore a quattro, con minimo spazio vitale di 4 mq. Per tali recinti è fatto obbligo di realizzazione sotto vento predominante e ad una distanza adeguata rispetto ai centri abitati o piccoli nuclei abitativi (almeno 100 ml). In caso di vicinanza a case sparse potranno essere edificati anche in vicinanza di esse previa la sottoscrizione, da parte della proprietà dell'immobile, di un atto di accettazione (firma per conoscenza sul permesso di costruire prima del ritiro).

I recinti di cui sopra potranno essere coperti fino al 50% con tettoia con struttura di elevazione autonoma in legno, copertura ad unica falda preferibilmente con pannelli leggeri con finitura esterna in lamiera di rame senza trattamenti in modo da ossidarsi naturalmente, o di altro tipo purché schermati con cannicci e/o piante rampicanti.

L'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari, e da prevedersi esclusivamente interrati.

In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree autoctone differenziate (siepe pluristratificata), così come definite per la nuova edificazione; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi con altezza non superiore a ml. 1,80.

Potranno inoltre essere realizzate recinzioni in legno, staccionate cannicciate o simili.

Nel caso di appezzamenti di superficie superiore a mq. 3.000 la recinzione dovrà essere realizzata distaccata da terra onde permettere la libera circolazione della fauna selvatica.

E' ammesso unicamente l'uso di rete sciolta zincata.

### 21.3 Annessi agricoli afferenti la Categoria "c":

Le chiuse dei cani dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta zincata, per una superficie minima di 4 mq. e comunque in rapporto allo spazio vitale del cane, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia.

Eventuali coperture per tettoie dovranno essere realizzate preferibilmente con pannelli leggeri con finitura esterna in lamiera di rame senza trattamenti in modo da ossidarsi naturalmente, o di altro tipo purché schermati con cannicci e/o piante rampicanti.



Le cucce dei cani dovranno avere una volumetria non superiore a 0,8 mc., anche se realizzati in prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani regolarmente tatuati di proprietà dei singoli appartenenti all'associazione o al singolo proprietario.

I reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Per le chiuse dei cani è fatto obbligo di realizzazione sotto vento predominante e ad una distanza adeguata rispetto ai centri abitati o piccoli nuclei abitativi (almeno ~~100~~ 300 ml). In caso di vicinanza a case sparse potranno essere edificati anche in vicinanza di esse previa la sottoscrizione, da parte della proprietà dell'immobile, di un atto di accettazione (firma per conoscenza sul permesso di costruire prima del ritiro).

Dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del permesso di costruire.

Le eventuali volumetrie da adibire ad annesso per gli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le caratteristiche dimensionali, tipologiche e materiali come gli annessi afferenti la categoria "a".

Possono avere tramezzature interne leggere per delimitare spazi ad uso diverso e possono essere dotati di finestre la cui superficie deve essere al massimo 1/10 della superficie utile coperta con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal pavimento interno;

Tutte le superfici devono essere lavabili; le acque verranno raccolte in pozzetti e trattate nel rispetto delle normative vigenti in materia.

In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree autoctone differenziate (siepe pluristratificata), così come definite per lanuova edificazione; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi con altezza non superiore a ml. 1,80 ma anche a maglia fitta ed infisse a terra.

Nel caso di appezzamenti di superficie superiore a mq. 5.000 la recinzione dovrà essere realizzata distaccata da terra onde permettere la libera circolazione della fauna selvatica;

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori ad 1 Ha.

L'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari, e da prevedersi esclusivamente interrati.

#### 21.4 Realizzazione di garage interrati

E' ammessa la realizzazione di garage privati interrati esclusivamente all'interno delle aree agricole solo nelle immediate adiacenze degli edifici residenziali, con una distanza massima dal fabbricato principale di 50 ml. Il limite dimensionale massimo ammesso è di 35 mq di superficie al netto dell'ingombro delle murature perimetrali<sup>xlvii</sup> per ogni fabbricato abitativo, non derivante da trasformazione o riuso di annessi agricoli<sup>xlviii</sup>, da realizzare a scomputo di quanto già eventualmente concesso come annesso agricolo sul fondo, se inferiore a minimi di cui al PTC della Provincia.

In particolare i garage:

☞ devono essere ubicati rispettando l'andamento naturale originario dei terreni ed in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade, l'abbattimento di qualsiasi pianta o siepe esistente; non sono ammessi in terreni pianeggianti che condizionino l'accesso attraverso la realizzazione di rampe inclinate con pendenza superiore al 12% e sviluppo di rampa superiore a 5,00 ml.<sup>xlix</sup>

☞ gli accessi devono essere schermati con siepi di arbusti o filari di essenze vegetali locali di alto fusto previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta di permesso

di costruire; nel caso di visibilità del fronte è ammessa la realizzazione di un'unica apertura di accesso con larghezza massima di 3 ml;

☞☞ la viabilità di accesso dovrà essere la più breve possibile, con ghiaia o inerbita; è fatto divieto assoluto di utilizzare asfalto e/o getti cementizi;

☞☞ devono essere realizzati in muratura tradizionale sul lato utile per l'accesso, interrati per tre lati, ricoperti con terra e devono essere intonacati e tinteggiati unitariamente relativamente alla parte non interrata.

Non devono avere tramezzature e non possono essere dotati di finestre e/o lucernari, comignoli e canne fumarie;

L'altezza massima interna non può, comunque essere superiore a ml. 2,40<sup>l</sup> e gli infissi per l'eventuale chiusura devono essere realizzati in legno e tinteggiati con colori tradizionali;

Nel caso di realizzazione interrata al di sotto di edifici principali è ammessa la realizzazione di una unica apertura di accesso carrabile.

La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il richiedente non possiede altro annesso utilizzabile a tale scopo anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento.

Il permesso di costruire edilizia è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

a) di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazione di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;

b) di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;

c) di non modificare la destinazione d'uso dell'autorimessa per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;

d) di non alienare l'autorimessa separatamente dal fondo agricolo, alla cui capacità dimensionale esso è riferito per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;

e) di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle eventuali opere di cui alla lett. a);

Il permesso di costruire per la costruzione dei garage di cui sopra è oneroso.

Lo schema dell'atto d'obbligo sarà approvato dal Consiglio Comunale.

Per immobili condominiali, ivi compresi i plurifamiliari, si ammettono garage interrati della sup. massima pari al 15% della Sul , fermo restando l'unica apertura di accesso, nel caso di visibilità del fronte ed il resto delle disposizioni sopra elencate.<sup>li</sup>

### 21.5 Installazione di manufatti precari

L'installazione di manufatti precari è consentita in generale nel territorio rurale compresi gli ambiti di integrazione paesistica di cui all'art. 17.2.3, se funzionali al soddisfacimento di esigenze meramente temporanee.

La dimensione dei manufatti è commisurata alle esigenze aziendali. I manufatti debbono essere realizzati con strutture leggere semplicemente appoggiate al suolo, con copertura a falda inclinata o a capanna. Il colore delle coperture e dei manufatti in genere dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico. L'installazione non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

E' consentita esclusivamente l'istallazione "una tantum" per un periodo non superiore ad un anno; in caso di motivata necessità può essere accordata una proroga per massimo ulteriori 12 mesi.

L'installazione dovrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:

- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno,
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato attraverso idonea polizza fidejussoria di importo stabilito dal Comune; decorso tale termine si applicano le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

La realizzazione di tali manufatti è comunque vietata all'interno delle aree soggette ai seguenti vincoli:

- PAI aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata;
- Fasce di rispetto stradale;
- Ambiti soggetti alla tutela dei boschi.

## **ART.22 Norme transitorie e finali**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi e delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

Il permesso (o la concessione) è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge e l'applicazione delle sanzioni previste nel titolo VIII, capo I.

2. Le autorizzazioni temporanee rilasciate in vigenza del precedente PRG si intendono definitivamente decadute entro il termine di mesi sei dalla definitiva approvazione del RU. Nello stesso termine deve essere richiesto il titolo abilitativo all'intervento nel caso in cui i manufatti interessati siano ammessi dal RU a condizione di essere ricontestualizzati.<sup>lii</sup>

3. Per gli edifici compresi nel territorio aperto, che risultano non schedati e quindi non dotati di riferimenti normativi, il proprietario, allo scopo di ottenere detti riferimenti, presenta al Comune una documentazione composta da:

- atti inerenti la provenienza immobiliare, ovvero i permessi di costruire, comunque denominati;
- documentazione fotografica;
- relazione descrittiva, a firma di un tecnico, delle caratteristiche architettoniche, formali e funzionali dell'edificio originario e delle trasformazioni subite nel tempo;
- proposta di classificazione, ai sensi dell'art.19.1 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Il comune, entro 60 gg dalla ricezione della domanda, procede alla classificazione

dell'edificio, con la esplicitazione di eventuali disposizioni di dettaglio, con delibera di Giunta comunale. Entro i 30 gg successivi alla pubblicazione della delibera all'albo pretorio, chiunque può avanzare osservazioni a detta classificazione. Il comune, decide sulle osservazioni con successiva deliberazione di Consiglio comunale, entro gli ulteriori 30 gg.<sup>lIII</sup>

## **ART.23 Disposizioni per l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici**

1. Nell'ambito delle finalità di cui alla LR 39/2005 la presente disciplina tende a definire specifici criteri e modalità di installazione per impianti a pannelli solari o fotovoltaici, in modo da garantire su tutto il territorio comunale la tutela delle componenti paesaggistiche di cui alla specifica disciplina di Regolamento Urbanistico.
2. Il regime autorizzativo per l'installazione degli impianti fa riferimento a quanto disciplinato al Capo III della LR 39/2005 nonché dalla normativa nazionale vigente.
3. Di seguito sono definite particolari prescrizioni in rapporto allo specifico valore dei diversi ambiti urbanistici di Regolamento.

### *Installazione nei centri storici (ambiti C1)*

Al fine di consentire anche in ambiti di interesse storico la realizzazione di impianti che consentano il risparmio energetico con uso di fonti rinnovabili, si definiscono i seguenti criteri di inserimento, il cui rispetto, all'atto della presentazione degli atti, dovrà essere attestato con opportuni elaborati scritto-grafici. È vietata l'installazione su immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

- È ammessa la loro installazione solo su coperture, in falde che si configurino a visuale interclusa, non percepibili da punti panoramici, da pubbliche visuali, da altri edifici all'intorno che possano essere danneggiati dal riverbero di essi.
- I pannelli dovranno essere disposti secondo schemi geometrici semplici e regolari, con aggregazione di pannelli in forme rettangolari o quadrate; sono vietati orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro o dall'andamento della falda.
- Nel caso di coperture a padiglione dovrà essere scelta una sola falda, la più idonea per la loro installazione.
- I pannelli dovranno essere architettonicamente integrati con la copertura, ossia quando si abbia la sostituzione del materiale del manto di copertura con i moduli fotovoltaici o solari termici; per questi ultimi dovranno essere previsti serbatoi di accumulo ad integrazione architettonica totale.
- Ammissibilità, in alternativa su coperture piane, qualora a scarsa visibilità, o occultati da manufatti (in muratura o in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati dovranno essere realizzati e rifiniti in maniera da minimizzarne la visibilità garantendo il migliore inserimento nell'ambiente circostante.
- Ammissibilità su coperture di corpi edilizi minori, con copertura posta a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale, e prospettino su spazi completamente interni all'edificio, chiostre, cortili, spazi di pertinenza, non afferenti a edifici di valore storico.

### *Installazione in ambito agricolo*

La realizzazione di impianti in ambito agricolo, compresi gli ambiti di integrazione paesistica (art. 17.2.3), è soggetta alla verifica di compatibilità nei confronti di quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico in termini di tutela paesaggistica ed ambientale; pertanto

considerato il generale valore paesaggistico degli insediamenti nel territorio aperto, prevalentemente a forte percepiibilità del rapporto tra edificato e contesto agricolo circostante, si ritiene ammissibile l'installazione di pannelli termici solari o fotovoltaici ~~solamente~~ a terra secondo i seguenti criteri:

- la localizzazione dovrà essere all'intorno degli edifici nell'ambito delle pertinenze rurali, in posizioni non dominanti e non visibili dalla viabilità; in alternativa questi potranno essere adeguatamente schermati con formazioni lineari e macchie arbustive o arboree, realizzate in coerenza con l'abaco dei riferimenti per la qualificazione del paesaggio (APP. 1 alle presenti NTA);
- localizzazioni isolate sono ammissibili ~~solamente~~ quali soluzioni migliorative nei termini di percepiibilità dell'intervento; eventuali reti di trasporto dell'energia sono ammissibili esclusivamente se interrate;
- nel caso di intervento nell'ambito di caposaldi insediativi, l'ammissibilità di istallazione è condizionata, oltre che alle precedenti condizioni, a specifico progetto di inserimento paesaggistico finalizzato a minimizzare gli impatti, con la previsione di opportuni interventi di miglioramento ambientale esteso ad un congruo intorno intorno all'impianto.

~~Solo ed esclusivamente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di installare pannelli solari e fotovoltaici a terra nelle pertinenze degli edifici, o nel caso di edifici o annessi recenti o su cui si siano verificate alterazioni più o meno irreversibili (cat. b e c), È ammessa l'installazione degli stessi impianti sulla copertura dei fabbricati nel rispetto dei seguenti criteri e purchè non si tratti di edifici classificati "caposaldi insediativi":~~

- È ammessa la loro istallazione solo su coperture, in falde non percepiibili da punti panoramici, da pubbliche visuali.
- I pannelli dovranno essere disposti secondo schemi geometrici semplici e regolari, con aggregazione di pannelli in forme rettangolari o quadrate; sono vietati orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro o dall'andamento della falda.
- Nel caso di coperture a padiglione dovrà essere scelta una sola falda, la più idonea per la loro istallazione.
- I pannelli dovranno essere architettonicamente integrati con la copertura, ossia quando si abbia la sostituzione del materiale del manto di copertura con i moduli fotovoltaici o solari termici; per questi ultimi dovranno essere previsti serbatoi di accumulo ad integrazione architettonica totale.

#### *Altri ambiti di regolamento*

Ammissibilità di istallazione di pannelli termici solari e fotovoltaici su edifici ed aree di pertinenza secondo i seguenti criteri:

- i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda del tetto, complanari con essa, senza impiego di supporti che facciano loro assumere pendenze ed orientamenti differenti da quelli della falda stessa. Dovranno essere preferite falde che non affacciano su pubbliche vie o spazi pubblici;
- Per gli edifici di nuova realizzazione e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto, i pannelli dovranno essere integrati in falda, all'interno del pacchetto costruttivo della copertura, conseguendo la complanarità tra manto ed estradosso del pannello. Allo stesso modo dovranno essere inseriti quali superfici continue regolari complanari al rivestimento, nei casi di utilizzo architettonico in

facciate;

- Nel caso di installazioni condominiali dovrà essere prodotta copia del verbale dell'assemblea attestante la disponibilità a procedere; nel caso di interventi in condomini non costituiti, gli atti dovranno essere controfirmati per accettazione da tutti gli aventi titolo, e gli interventi dovranno essere proposti unitariamente ed organicamente anche se realizzati in tempi diversi da ogni unità edilizia;
- La collocazione dei pannelli sulle facciate è subordinata alla revisione dell'intero prospetto, anche con eventuali, necessari interventi di contestualizzazione di esso, o qualora l'armonizzazione degli elementi costruttivi lo richieda, dell'intero edificio, conferendo loro valenza estetica;
- La loro realizzazione dovrà avere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale degli edifici.
- I pannelli dovranno essere disposti secondo schemi geometrici semplici e regolari, con aggregazione di pannelli in forme rettangolari o quadrate; sono vietati orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro o dall'andamento della falda.
- Nel caso di coperture a padiglione dovrà essere scelta una sola falda, la più idonea per la loro installazione.
- L'installazione dei pannelli a terra nelle pertinenze dovrà essere integrata negli assetti pertinenziali, con previsione di schermature che ne minimizzino gli impatti dalle principali visuali; non devono generare fenomeni di degrado, ma contribuire alla valorizzazione degli assetti pertinenziali.

## ART.24 Prescrizioni ambientali

Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre, compensare, gli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal RU.

### 24.1.1 Approvvigionamenti idrici

I nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del Piano Attuativo, anche in accordo con gli enti e organismi competenti - della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale necessità mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:

il fabbisogno idrico relativamente alle diverse funzioni previste;

l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'ATO;

la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:

la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;

la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili e conseguentemente la realizzazione di opportune cisterne di stoccaggio;

il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;

l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;

l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico, quali temporizzatori e/o riduttori di flusso, l'istallazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, l'utilizzo di sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle sistemazioni a verde, l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee poco idroesigenti.

Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o anche di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche, destinandole ad usi non pregiati (es.: alimentazione WC, irrigazione etc.).

### 24.1.2 Scarichi in fognatura

Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo.

In accordo con gli enti e organismi gestori, si deve verificare l'adeguatezza della rete fognaria e della sostenibilità del maggior carico indotto rispetto alle capacità residue del sistema di



depurazione esistente. Nel caso di carichi aggiuntivi eccedenti la potenzialità residua del depuratore gli interventi sono condizionati all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

#### 24.1.3 Scarichi fuori fognatura

Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria.

Nel caso in cui sia possibile l'allaccio alla fognatura valgono le prescrizioni di cui al punto precedente. Nel caso in cui non sia possibile l'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore. In tale ipotesi deve essere evitato in particolare l'insorgere di problemi igienicosanitari connessi al sistema di smaltimento per eventuali condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, e garantito comunque il rispetto delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dal regolamento comunale. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

#### 24.2.1 Sistema aria – emissioni in atmosfera e impatto acustico

I nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.);

#### 24.2.2 Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico

Le nuove previsioni e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti esistenti in contesti contraddistinti in ambiti ad elevata criticità acustica e/o della qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti; in particolare dovranno essere adottate opportune misure di mitigazione con utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

In sede di progettazione, attraverso studi specifici, si dovrà prevedere una adeguata disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura, prevalentemente barriere vegetali, fasce di schermatura, in coerenza con il contesto paesaggistico. Per la realizzazione di edifici pubblici, quali ricettori sensibili dovranno essere adottate tecnologie e materiali fonoassorbenti tali da ridurre al minimo l'esposizione al rumore.

#### 24.2.3 Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti

Nelle nuove previsioni e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti esistenti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente.

Nell'ambito della progettazione di nuove viabilità di piano devono essere verificati gli impatti

prodotti da traffico veicolare sugli insediamenti al contorno, adottando opportune misure di mitigazione prevalentemente con fasce a verde di schermatura e di filtro, con funzione anche di un migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali (al dettaglio o all'ingrosso), industriali e artigianali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).

### 24.3 Fabbisogno energetico

#### 24.3.1 Risparmio energetico prescrizioni generali

È fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

La progettazione di nuovi edifici - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

#### 24.3.2 Prestazioni degli involucri di isolamento termico:

Fermo restando l'obbligo di conseguire i valori limite di trasmittanza termica delle strutture edilizie previsti dalle vigenti norme, l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire il raggiungimento di più elevate prestazioni termiche degli involucri edilizi, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge.

Nelle nuove costruzioni dovrà essere privilegiata l'adozione di tecnologie bioclimatiche e l'adozione di fonti di energie rinnovabili da progettare con soluzioni architettonicamente integrate.

#### 24.3.3 Prestazioni degli impianti di illuminazione pubblica:

Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere conformi alla prescrizioni della LR 39/2005, all'allegati III del PIER e alle linee guida di cui all'art. 6.9 g) delle presenti norme.

Gli impianti di pubblica illuminazione o anche privata devono tenere conto delle disposizioni relative alla prevenzione degli impatti da inquinamento luminoso.

#### 24.3.4 Fattori climatici

Nella previsione di nuovi insediamenti deve essere tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale.

### 24.4 Rifiuti

Per i nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa, il soggetto attuatore è tenuto a:

- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica già in funzione), nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;
- prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

#### 24.5 Radiazioni non ionizzanti

Gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione e recupero dell'esistente suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.

Dovranno essere rispettati i limiti di esposizione puntuale a campi elettromagnetici, con mantenimento di adeguate distanze di sicurezza da elettrodotti e da stazioni Radio Base.

---

<sup>i</sup> vedi oss. n.209/1

<sup>ii</sup> vedi oss. n.209/3

<sup>iii</sup> vedi oss. n.64

<sup>iv</sup> vedi oss. n.212. Il testo precedente era "utile".

<sup>v</sup> vedi oss. n.212 e 206

<sup>vi</sup> vedi oss.212

<sup>vii</sup> vedi oss. n.209/1

<sup>viii</sup> vedi oss. n.209/4

<sup>ix</sup> vedi oss. n.209/1

<sup>x</sup> vedi oss. n.212

<sup>xi</sup> vedi oss. n.212

<sup>xii</sup> vedi oss. n.212

<sup>xiii</sup> vedi oss. n.161

<sup>xiv</sup> vedi oss.n.11

<sup>xv</sup> vedi oss. n.209/1

<sup>xvi</sup> idem

<sup>xvii</sup> Vedi oss.n.209/5

<sup>xviii</sup> vedi oss.n.151

<sup>xix</sup> vedi oss.n.209/3

<sup>xx</sup> vedi oss. n.25, 51 e 186

<sup>xxi</sup> vedi oss. n.25, 51 e 186

<sup>xxii</sup> vedi oss. n.25, 51 e 186

<sup>xxiii</sup> vedi oss. n.25, 51 e 186

<sup>xxiv</sup> vedi oss. n.189

<sup>xxv</sup> vedi oss. n. 37. Il valore precedente era 8,50 ml

<sup>xxvi</sup> vedi oss. n.175

<sup>xxvii</sup> vedi oss. n.117

<sup>xxviii</sup> vedi oss. n.34. Eliminato il termine "privati"

<sup>xxix</sup> vedi oss. n.215. Il valore precedente era 50 mq

<sup>xxx</sup> vedi oss.n.219/2 il testo precedente era "E' ammessa la utilizzazione a scopo ricreativo e per il tempo libero, senza edificazione di volumi edilizi, eccezione fatta per le aree di pertinenza del centro abitato di Luciana per cui sono ammissibili

---

interventi per l'agricoltura di autoconsumo così come disciplinati nella unità di paesaggio n°9. Tale ambito è infatti caratterizzato da presenza di colture promiscue ed ortive, per cui in coerenza con tale vocazionalità, la possibilità di piccoli annessi è condizionata alla previsione di interventi di miglioramento ambientale e di qualificazione del paesaggio”

<sup>xxxix</sup> vedi oss.n.209/2

<sup>xxxix</sup> vedi oss. n.212. Il precedente valore era “3,00 ml”.

<sup>xxxix</sup> Vedi oss.66/7

<sup>xxxix</sup> vedi oss. n.191

<sup>xxxix</sup> vedi oss. n.206/2

<sup>xxxix</sup> vedi oss. n.54 (a questa si correla l’inserimento della parola “vetro”, tre capoversi più sopra)

<sup>xxxix</sup> vedi oss. n.209/7

<sup>xxxix</sup> vedi oss. n.209/1 per tutti gli inserimenti evidenziati di Sul

<sup>xxxix</sup> vedi oss.n.209/3 il testo sostituito era “È altresì ammesso l’intervento di ristrutturazione urbanistica, con totale demolizione del fabbricato e successiva ricostruzione di SIp pari a quella preesistente, incrementata fino ad un massimo del 20%.

<sup>xl</sup> vedi oss. m.209/7 Il testo sostituito era: “aventi tipologia di capannone industriale”

<sup>xli</sup> idem

<sup>xlii</sup> idem

<sup>xliii</sup> vedi oss. n.66

<sup>xliiv</sup> vedi oss. n.204

<sup>xliiv</sup> vedi oss. n.157 Il testo sostituito era “non sono ammesse forme a fagiolo”

<sup>xliiv</sup> vedi oss. n.212.

<sup>xliiv</sup> vedi oss. n.74

<sup>xliiv</sup> idem, il testo precedente era: “indipendentemente dalle unità immobiliari”

<sup>xlix</sup> idem, il testo precedente era: “rampe inclinate con pendenza superiore al 8 % e sviluppo delle rampe superiore a 3 ml.”

<sup>i</sup> idem

<sup>li</sup> vedi oss. n.74

<sup>lii</sup> vedi oss. n.154

<sup>liii</sup> vedi oss. n.209 /6