



BUCA
DEL TESORO

REGOLAMENTO URBANISTICO

LR 5/2005 art. 55

Norme Tecniche di Attuazione

POGGIO

SAN VINCENZO

C. BIAGINO

DOCCIOLA

BUCAZZONI

CIMITERO

Sindaco Marcello Biagini
Responsabile del procedimento
Vincenzo Vantini
Progetto Architetti
Fortunato Fognani
Paolo Ventura

LA CHIUSA

CHITIGNANO

Sommario

SOMMARIO	3
PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI.....	12
TITOLO I OBIETTIVI E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	13
<i>Articolo 1 Finalità</i>	<i>13</i>
<i>Articolo 2 Elementi costitutivi</i>	<i>13</i>
2. 1 Oggetto	13
2. 2 Elaborati costitutivi	14
2. 2. 1. Elaborati per la parte geologico idraulica (in aggiornamento del QC del PS):	14
2. 2. 2. Elaborati per la parte urbanistica:	14
2. 2. 2. 1 Documenti cartografici	14
2. 2. 2. 2 Testi	15
2. 3 Durata e validità del regolamento urbanistico.....	15
PARTE II DISCIPLINA URBANISTICA	16
TITOLO I DEFINIZIONI.....	17
<i>Articolo 3 Classificazione delle attività e degli usi del suolo.....</i>	<i>17</i>
3. 1 Residenza	17
3. 1. 1. Residenza ordinaria:	17
3. 1. 2. Residenza rurale	17
3. 1. 3. Residenza specialistica	17
3. 1. 4. Residenza collettiva	17
3. 1. 5. Destinazioni d'uso compatibili con la residenza	18
3. 2 Attività del settore primario:.....	18
3. 3 Attività del settore produttivo	18
3. 3. 1. Attività manifatturiere;.....	18
3. 3. 2. Attività compatibili con le funzioni produttive	19
3. 4 Attività del settore terziario	19
3. 4. 1. Attività direzionali	19
3. 4. 1. 1 Strutture private	19
3. 4. 1. 2 Strutture a concorso di pubblico	19
3. 4. 2. Attività commerciali	20
3. 4. 2. 1 Esercizi di vicinato	20
3. 4. 2. 2 Medie strutture di vendita	20
3. 4. 2. 3 Grandi strutture di vendita	20
3. 4. 2. 4 Commercio di carburanti per veicoli	20
3. 4. 2. 5 Esposizioni merceologiche	20
3. 4. 3. Pubblici esercizi, per la vendita e il consumo	20
3. 4. 4. Strutture associative.....	20
3. 4. 5. Attrezzature per lo spettacolo pubbliche e private	21
3. 4. 6. Attrezzature ricreative, pubbliche e private	21
3. 4. 7. Artigianato di servizio	21
3. 5 Attrezzature pubbliche o private per attività diverse di servizio.	21
3. 6 Attrezzature scolastiche, pubbliche e private	21
3. 7 Attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private	21
3. 8 Attrezzature sportive	22
3. 9 Attrezzature religiose.....	22
3. 10 Impianti cimiteriali	22
3. 11 Attrezzature tecnologiche	22
3. 12 Attrezzature per mobilità meccanizzata	22
3. 13 Attività ricettive	22
<i>Articolo 4 Strumenti Attuativi del Regolamento Urbanistico</i>	<i>23</i>
4. 1 Contenuti	23

4.2	Validità e iter di approvazione	23
4.3	Piani attuativi particolari.....	24
4.4	Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati	24
Articolo 5	Interventi aventi rilevanza edilizia e urbanistica.....	24
5.1	Manutenzione Ordinaria	24
5.2	Manutenzione Straordinaria	24
5.3	Restauro e Risanamento Conservativo	25
5.4	Ristrutturazione edilizia	25
5.5	Ristrutturazione urbanistica.....	26
5.6	Demolizione	26
5.7	Movimenti di terra	26
5.8	Nuova costruzione	26
Articolo 6	Standard urbanistici.....	27
6.1	Standard insediamenti residenziali	27
6.1.1.	Standard pubblici o di uso pubblico	27
6.1.2.	Parcheggi privati.....	27
6.2	Standard insediamenti produttivi	27
6.2.1.	Standard pubblici o di uso pubblico	27
6.2.2.	Parcheggi privati.....	28
6.3	Standard insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico ricettivo	28
6.3.1.	Standard pubblici o di uso pubblico	28
6.3.2.	Parcheggi per la sosta stanziale per insediamenti commerciali	28
6.3.3.	Parcheggi per la sosta di relazione per insediamenti commerciali.....	28
6.3.4.	Parcheggi pertinenziali per insediamenti direzionali.....	28
6.3.5.	Parcheggi pertinenziali per insediamenti carattere turistico ricettivo	29
6.4	Distanze minime dai fabbricati.....	29
6.4.1.	Distanze minime dei fabbricati (D)	29
6.4.2.	D1 - Distanza dal bordo stradale	29
6.4.3.	D2 - Distanza dai confini di proprietà	29
6.4.4.	D3 - Distanza tra edifici.....	29
6.4.5.	Fasce di rispetto stradale.....	29
Articolo 7	Parametri urbanistici e edilizi.....	29
7.1	Superficie Territoriale	30
7.2	Superficie Fondiaria	30
7.3	Superficie per opere di urbanizzazione primaria	30
7.4	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.....	30
7.5	Unità fondiaria	30
7.6	Rapporto massimo di copertura	30
7.7	Superficie permeabile di pertinenza di un edificio (verde profondo)	30
7.8	Coefficiente di Superficie utile (Sut).....	31
Articolo 8	Tempi e orari.....	31
8.1	Oggetto	31
8.2	Azioni	31
8.3	Piani di settore	31
TITOLO II	IL SISTEMA INSEDIATIVO	32
Articolo 9	Sistema funzionale degli insediamenti urbani	32
9.1	Oggetto	32
9.2	Obiettivi	32
Articolo 10	Dimensionamento.....	33
10.1	Unità Territoriali Organiche Elementari	33
10.2	Previsioni.....	33
Articolo 11	A - Insediamenti storici	34
11.1	Oggetto	34
11.1.1.	Centri antichi	34
11.1.2.	Edificato storico.....	35
11.1.3.	Ville, poderi ed edifici specialistici.....	35
11.1.4.	Viabilità storica e di interesse paesistico.....	35

11.2	Obiettivi	36
11.3	Modalità di attuazione	36
11.4	Destinazioni d'uso	36
Articolo 12	A1 – Insediamenti storici - Centri antichi	36
12.1	Oggetto	36
12.2	Obiettivi	36
12.3	Disciplina	37
12.4	Aree di pertinenza.....	37
Articolo 13	A2 – Edificato storico del territorio aperto	38
13.1	Oggetto	38
13.2	Obiettivi	38
13.3	Disciplina	38
13.4	Aree di tutela paesistica di beni culturali ed ambientali del territorio aperto	38
Articolo 14	Classificazione di valore degli edifici storici	39
14.1	edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV):.....	39
14.2	edifici di valore architettonico e ambientale (V):.....	40
14.2.1.	Interventi su edifici con destinazione d'uso agricola.....	40
14.2.2.	Interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola.....	40
14.3	edifici di secondario valore architettonico ed ambientale (SV):	41
14.3.1.	Interventi su edifici con destinazione d'uso agricola.....	41
14.3.2.	Interventi su edifici esistente con destinazione d'uso non agricola	41
14.4	Edifici compatibili con l'ambiente (CCA):	41
14.4.1.	Interventi sugli edifici con destinazione d'uso agricola	42
14.4.2.	Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola	42
14.5	edifici di valore architettonico e ambientale nullo (N):.....	42
Articolo 15	Modalità d'intervento negli edifici storici nel territorio aperto	43
15.1	Obiettivi	43
15.2	Procedure.....	43
15.3	Collocazione degli interventi eventuali ampliamenti	43
15.4	Caratteristiche degli ampliamenti	44
15.4.1.	Indicazioni generali.....	44
15.4.2.	Edifici V e SV	45
15.4.3.	Edifici CCA e N	45
Articolo 16	Viabilità storica e d'interesse paesistico	45
16.1	Oggetto	45
16.2	Obiettivi	46
16.3	Prescrizioni.....	46
Articolo 17	Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico	47
17.1	Oggetto	47
17.2	Disciplina	47
17.2.1.	Aree di tutela paesistica dei centri antichi di alto valore.....	47
17.2.2.	Aree di tutela paesistica dei centri antichi di valore.....	47
17.2.3.	Aree di tutela paesistica delle ville	48
17.2.4.	Aree di tutela paesistica delle strutture urbane	48
17.3	Schede di compatibilità paesistica	48
17.4	Modalità di edificazione	48
Articolo 18	B - Insediamenti residenziali consolidati	49
18.1	Oggetto	49
18.2	Obiettivi	49
18.3	Destinazioni consentite.....	49
18.4	Parametri edificatori	50
18.5	Modalità di attuazione	50
18.6	Modalità d'intervento edilizio.....	50
18.7	Sottoclassi	50
Articolo 19	B1 – Insediamenti residenziali di ristrutturazione.....	51
19.1	Oggetto	51
19.2	Obiettivi	51

19.3	Indici e parametri	51
Articolo 20	B2 – Insediamenti residenziali recenti.....	51
20.1	Oggetto	51
20.2	Obiettivi	52
20.3	Indici e parametri	52
Articolo 21	B3 - Insediamenti residenziali di completamento a media densita'	52
21.1	Oggetto	52
21.2	Obiettivi	52
21.3	Indici e parametri	52
Articolo 22	B4 - Insediamenti residenziali di completamento a bassa densità	53
22.1	Oggetto	53
22.2	Obiettivi	53
22.3	Indici e parametri	53
Articolo 23	B5 – Insediamenti ricettivi	53
23.1	Oggetto	53
23.2	Indici e parametri	53
Articolo 24	C - Aree residenziali di nuova espansione	54
24.1	Oggetto	54
24.2	Obiettivi generali.....	54
24.3	Destinazioni d'uso.....	54
24.4	Modalità di attuazione	55
24.5	Modalità d'intervento edilizio.....	55
24.6	Indici e parametri urbanistici	55
24.7	Dotazione di standard	55
24.8	Prescrizioni per la pianificazione attuativa.....	55
24.9	Sottoclassi	56
Articolo 25	C1 – Aree residenziali di espansione	56
Articolo 26	C2 – Aree residenziali turistiche di espansione	56
Articolo 27	D - Aree per attività produttive	57
27.1	Oggetto	57
27.2	Finalità.....	57
27.3	Prescrizioni.....	57
27.4	Sottoclassi	57
Articolo 28	D1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti.....	58
28.1	Indici e parametri	58
28.2	Destinazioni d'uso.....	58
28.3	Modalità di attuazione	58
28.4	Standard urbanistici	58
Articolo 29	D2 - Aree produttive di Espansione.....	59
29.1	Oggetto	59
29.2	Destinazioni.....	59
29.3	Modalità di attuazione	59
29.4	Modalità d'intervento edilizio.....	60
29.5	Indici e parametri	60
29.6	Standard urbanistici	60
Articolo 30	F - Aree per servizi pubblici	61
30.1	Oggetto	61
30.2	Obiettivi	61
30.3	Modalità d'intervento	61
30.3.1.	Interventi pubblici	61
30.3.2.	Interventi da parte di privati	61
30.4	Sottoclassi	61
Articolo 31	F1 – Verde pubblico di vicinato	62
Articolo 32	F2 - Parcheggi pubblici.....	62
Articolo 33	F3 - Attrezzature Collettive	62
33.1	Oggetto	62
33.2	Destinazioni.....	63

33.3	Indici e parametri	63
33.4	Standard	63
Articolo 34	F 4 - Aree per scuole e servizi per l'istruzione.....	63
34.1	Oggetto	63
34.2	Destinazioni.....	63
34.3	Indici e parametri	63
34.4	Standards	64
Articolo 35	F 5 – Verde attrezzato per lo sport.....	64
35.1	Oggetto	64
35.2	Indici e parametri	64
35.3	Destinazioni ammesse	64
35.4	Standards	64
Articolo 36	F 6 – Parchi e Verde Pubblico urbano.....	64
36.1	Oggetto	64
36.2	Destinazioni.....	65
36.3	Indici e parametri	65
36.4	Modalità di intervento	65
Articolo 37	F 7 - Zone per Attrezzature Tecnologiche e Impianti	65
37.1	Oggetto	65
37.2	Interventi ammessi	66
37.3	Standard urbanistici	66
Articolo 38	F8 - Cimiteri.....	66
38.1	Oggetto	66
38.2	Interventi ammessi	66
Articolo 39	Aree agricole periurbane	67
39.1	Oggetto	67
39.2	Destinazioni.....	67
39.3	Interventi ammessi e prescrizioni	67
TITOLO III	MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	68
Articolo 40	Viabilità e trasporti	68
40.1	Oggetto	68
40.2	Obiettivi	68
40.3	Modalità d'intervento	68
40.4	Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani	68
Articolo 41	Fasce minime di rispetto stradale	69
Articolo 42	Classificazione funzionale della viabilità stradale.....	69
Articolo 43	Strade extraurbane	70
43.1	Strade extraurbane locali	70
43.1.1.	Oggetto.....	70
43.1.2.	Direttive e prescrizioni	70
43.2	Strade extraurbane locali minori.....	71
43.2.1.	Direttive e prescrizioni	71
Articolo 44	Strade urbane	71
44.1	Strade urbane locali	71
44.2	Strade urbane residenziali.....	72
Articolo 45	Infrastrutture elettriche e telefoniche.....	72
45.1	Elettrodotti.....	72
45.2	Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni.....	73
Articolo 46	Impianti di Distribuzione del Carburante	73
46.1.1.	Oggetto.....	73
46.1.2.	Prescrizioni	73
TITOLO IV	IL TERRITORIO APERTO RURALE	74
Articolo 47	E - Aree a prevalente uso agricolo	74
47.1	Oggetto	74
47.2	Finalità.....	74
47.3	Sottozone.....	74

47.4	Elaborati richiesti al fine del rilascio delle autorizzazioni comunali	74
47.5	Tutela degli insediamenti storici	75
47.6	Interventi ammessi e modalità di intervento	75
47.6.1.	Interventi al suolo.....	75
47.6.2.	Viabilità storica e percorsi vicinali ed interpoderali	76
47.6.3.	Movimenti terra	76
47.6.4.	Recinzioni e muri di sostegno	76
47.6.5.	Canali, laghetti, cisterne, strutture di irrigazione, pozzi ,impianti tecnologici	76
47.6.6.	Serre	77
47.6.7.	Edifici d'interesse storico.....	77
47.6.7.1	Edifici minori.....	77
47.6.7.2	edifici di particolare interesse storico.	77
47.6.8.	Edifici privi di interesse storico	78
47.6.8.1	Destinazione d'uso residenziale	78
47.6.8.2	Destinazione d'uso agricola.....	79
47.6.8.3	Mutamento delle destinazioni d'uso agricole	79
47.6.9.	Edifici privi d'interesse storico e programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale	79
47.6.9.1	Attività agrituristiche e di turismo rurale	80
47.6.9.2	Convenzione.....	81
47.6.10.	Annessi agricoli privi d'interesse storico	81
47.6.10.1	Annessi di medie dimensioni.....	81
47.6.10.2	Annessi di piccole dimensioni.....	82
47.6.10.3	Attività agrituristiche	82
47.6.10.4	Convenzione	82
47.6.11.	Edifici rurali di nuova costruzione.	82
47.6.12.	Annessi agricoli di nuova costruzione.	83
47.6.12.1	Annessi per proprietà di superficie superiore alla tipologia aziendale.....	83
47.6.12.2	Depositi di attrezzi inferiori alla tipologia aziendale con proprietà singole.....	84
47.6.12.3	Depositi di attrezzi inferiori alla tipologia aziendale con proprietà accorpate	84
47.6.12.4	Annessi per orti familiari singoli e coordinati	85
47.6.12.5	Edifici a servizio della produzione boschiva e della trasformazione e commercializzazione del legname.	85
47.6.13.	Impianti di pubblico interesse.....	86
47.7	Destinazioni d'uso	86
Articolo 48	E 1 - Coltivi dell'appoderamento mezzadrile.....	87
48.1	Definizione	87
48.2	Obiettivi	87
48.3	Interventi ammessi e prescrizioni	87
Articolo 49	E 2 – Aree a pascolo naturale	88
49.1	Definizione	88
49.2	Obiettivi	88
49.3	Interventi ammessi e prescrizioni	88
Articolo 50	E 3 - Aree di transizione	88
50.1	Definizione	88
50.2	Il regolamento urbanistico prevede:.....	88
50.3	Interventi ammessi e prescrizioni	89
Articolo 51	E 4 - Coltivi a macchia di leopardo interni al bosco.....	89
51.1	Definizione	89
51.2	Obiettivi	89
51.3	Interventi ammessi e prescrizioni	89
Articolo 52	E5 - Coltivi della montagna.....	89
52.1	Definizione	89
52.2	Obiettivi	89
52.3	Interventi ammessi e prescrizioni	90
Articolo 53	E 5 - Aree boscate	90
53.1	Definizione	90

53.2	Obiettivi	90
53.3	Interventi ammessi e prescrizioni	90
Articolo 54 Terrazzamenti e ciglionamenti.....		91
54.1	Oggetto	91
54.2	Obiettivi	91
54.3	Interventi ammessi e prescrizioni	91
Articolo 55 Sottosistemi Territoriali Agricoli e Ambiti agricoli speciali.....		91
55.1	Buca del Tesoro.....	92
55.2	La Tornaia.....	93
55.3	Casino di Cenciarone.....	94
55.4	La Casa	95
55.5	Il Caggiolo.....	96
55.6	Gli Scogli	97
55.7	Pian dell'Essere	98
55.8	Casa Stabbi.....	99
55.9	Sorgente Ferruginosa Il Rio	100
Articolo 56 Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni		100
56.1	Oggetto e campo di applicazione.....	100
56.2	Interventi sul suolo	100
56.3	Interventi edilizi	101
56.3.1.	Criteri.....	101
56.3.2.	Indicazioni morfologiche e materiche	101
56.4	Indicazioni per gli annessi	102
56.5	Procedure.....	102
TITOLO V IL TERRITORIO APERTO D'INTERESSE CULTURALE E NATURALISTICO E DI SPECIALE TUTELA IDROGEOLOGICA .		103
Articolo 57 Territorio aperto d'interesse culturale e naturalistico e di speciale tutela idrogeologica		103
57.1	Definizione e finalità	103
57.2	Disciplina	103
57.3	Ambiti e sottozone	103
Articolo 58 Aree di eccezionale interesse paesaggistico		103
58.1	Oggetto	104
58.2	Disciplina	104
Articolo 59 Aree fluviali e di prima pertinenza		104
59.1	Oggetto	104
59.2	Obiettivi	105
59.3	Interventi ammessi	105
59.4	Prescrizioni e divieti	105
Articolo 60 Aree forestali.....		106
60.1	Oggetto	106
60.2	Interventi edilizi ammessi	106
60.3	Attività forestali	106
TITOLO VI VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....		108
Articolo 61 Disposizioni applicative.....		108
Articolo 62 Criteri di sostenibilità degli interventi		108
62.1	Conservazione della risorsa acqua	108
62.1.1.	Approvvigionamento idrico	108
62.1.2.	Smaltimento acque reflue e depurazione	109
62.1.3.	Permeabilità dei suoli	110
62.1.4.	Misure in ambito urbano.....	110
62.1.5.	Misure in ambito extraurbano	111
62.2	Tutela del suolo e ciclo dei rifiuti	111
62.2.1.	Direttive.....	111
62.2.2.	Prescrizioni per i piani attuativi	112
62.2.3.	Norme di riferimento	112
62.3	Tutela dal rumore	112
62.4	Tutela dalle radiazioni non ionizzanti.....	113

62. 5	Emissioni da impianti civili	113
62. 6	Contenimento dei consumi energetici e delle emissioni	113
<i>Articolo 63 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi</i>		
	<i>114</i>	
63. 1	Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti	114
63. 2	Elaborato di valutazione degli effetti ambientali	114
63. 3	Inquinamento atmosferico	115
63. 3. 1.	Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti	115
63. 3. 2.	Prescrizioni	115
63. 4	Inquinamento acustico.....	115
63. 5	Approvvigionamento e risparmio idrico.....	115
63. 5. 1.	Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti	115
63. 5. 2.	Prescrizioni	116
63. 5. 3.	Collettamento reflui e depurazione	116
63. 5. 4.	Recepimento delle misure previste dai soggetti competenti alla gestione delle acque.....	117
63. 6	Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.....	117
63. 6. 1.	Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti	117
63. 6. 2.	Prescrizioni	117
63. 7	Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia	117
63. 7. 1.	Fasce di protezione.....	117
63. 7. 2.	Prescrizioni	118
63. 8	Raccolta dei rifiuti	118
63. 8. 1.	Obiettivi.....	118
63. 8. 2.	Oggetto della valutazione.....	118
TITOLO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI RACCORDO		119
<i>Articolo 64 Abrogazione di strumenti urbanistici e norme preesistenti</i>		<i>119</i>
<i>Articolo 65 Misure di salvaguardia.....</i>		<i>119</i>
<i>Articolo 66 Atti abilitativi rilasciati prima dell'adozione del regolamento urbanistico</i>		<i>119</i>
<i>Articolo 67 Regolamento edilizio.....</i>		<i>119</i>
PARTE III TUTELA IDROGEOLOGICA.....		120
<i>Articolo 68 Fattibilità geologico tecnica degli interventi urbanistici ed edilizi</i>		<i>121</i>
<i>Articolo 69 Carta delle ZMPLS</i>		<i>121</i>
69. 1	Accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto o potenziali dovuti ad effetti dinamici	121
69. 2	Amplificazione sismica dovuta ad effetti topografici	121
69. 3	Amplificazione sismica dovuta a morfologie sepolte	121
69. 4	Amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura.....	122
69. 5	Amplificazione differenziata del moto del suolo e dei cedimenti	122
<i>Articolo 70 Classificazione del territorio comunale per pericolosità geomorfologica</i>		<i>122</i>
70. 1	Pericolosità molto elevata (G.4).....	122
70. 2	Pericolosità elevata (G.3)	122
70. 3	Pericolosità media (G.2)	122
70. 4	Pericolosità bassa (G.1).....	122
<i>Articolo 71 Classificazione del territorio comunale per pericolosità idraulica.....</i>		<i>123</i>
71. 1	Pericolosità molto elevata (I.4)	123
71. 2	Pericolosità idraulica elevata (I.3).	123
71. 3	Pericolosità idraulica media (I.2)	123
71. 4	Pericolosità idraulica bassa (I.1)	123
71. 5	Aree non classificate	124
<i>Articolo 72 Classificazione del territorio comunale per pericolosità sismica locale</i>		<i>124</i>
72. 1	Pericolosità molto elevata (S.4)	124
72. 2	Pericolosità elevata (S.3).....	124
72. 3	Pericolosità media (S.2).....	124
72. 4	Pericolosità bassa (S.1).....	125
<i>Articolo 73 Classificazione del territorio comunale per condizioni di fattibilità</i>		<i>125</i>

73. 1	Classificazione di Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	125
73. 1. 1.	Fg.4 (Fattibilità limitata)	125
73. 1. 2.	Fg 3 (Fattibilità condizionata)	126
73. 1. 3.	Fg 2 (Fattibilità con normali vincoli)	126
73. 1. 4.	Fg 1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)	127
73. 2	Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	127
73. 2. 1.	Fi4 (Fattibilità limitata) o Fi3 (Fattibilità condizionata).....	127
73. 2. 2.	Fi2 (Fattibilità con normali vincoli)	128
73. 2. 3.	Fi1 (fattibilità senza particolari limitazioni)	128
73. 3	Fattibilità in relazione alla pericolosità sismica	128
73. 3. 1.	Fs.4 (Fattibilità limitata).....	128
73. 3. 2.	Fs.3 (Fattibilità condizionata)	128
73. 3. 3.	Fs2 (Fattibilità con normali vincoli) Fs1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)	129
Articolo 74	<i>Disciplina delle aree individuate nel PAI</i>	129
Articolo 75	<i>Abaco di fattibilità</i>	129
Articolo 76	<i>Relazione di fattibilità geologico tecnica e relazione geologico geotecnica</i>	129
Articolo 77	<i>Pozzi e sorgenti</i>	130
77. 1	Pozzi e sorgenti ad uso domestico	130
77. 2	Pozzi e sorgenti ad uso diverso dal domestico.....	131
Articolo 78	<i>Linee elettriche di media tensione</i>	131
PARTE IV	SCHEDE DI SISTEMAZIONE URBANISTICA DI AMBITI DI ESPANSIONE	132

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I OBIETTIVI E CAMPO DI APPLICAZIONE

ARTICOLO 1 FINALITÀ

Ai sensi della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio” il presente regolamento urbanistico costituisce la parte gestionale del Piano Regolato Generale ai sensi della LN 1150 del 1942 e pertanto attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano strutturale, dettando specifiche direttive e regole qualitative e quantitative per la conservazione, l'adeguamento e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio.

Il Regolamento Urbanistico in particolare individua:

- le aree interne al perimetro da sottoporsi a conservazione, adeguamento e trasformazione;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piano attuativo;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.

ARTICOLO 2 ELEMENTI COSTITUTIVI

2.1 Oggetto

Ai sensi dell'art. 55 Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio” il presente regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.

Esso si compone di due parti:

- Parte prima contenente le disposizioni relative alle trasformazioni urbanistiche
- Parte seconda contenente le disposizioni relative alla tutela idrogeologica

Per quanto attiene alla gestione degli insediamenti esistenti definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto dedotto dal sistema informativo territoriale presso il comune di Chitignano;
- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e le aree intercluse;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico di cui in particolare agli articoli:
 - A - Insediamenti storici;

- A1 - Centri antichi;
- A2 - Edificato storico del territorio aperto;
- Classificazione di valore degli edifici storici in territorio aperto;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la disciplina del territorio rurale ai sensi del tit.IV capo III LR 1/2005 di cui al tit.IV "Disciplina del territorio rurale" e al tit.V "Disciplina del territorio d'interesse culturale e naturalistico" delle presenti norme;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio di cui in particolare al tit.III "Mobilità e infrastrutture", nonché all'art.8 "Tempi e orari" delle presenti norme;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla LR 39/00 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;

Per quanto attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il regolamento urbanistico individua nella cartografia di piano:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree.

2. 2 Elaborati costitutivi

Il regolamento urbanistico si compone dei seguenti elaborati dedotti dal sistema informativo territoriale presso il comune di Chitignano:

2. 2. 1. Elaborati per la parte geologico idraulica (in aggiornamento del QC del PS):

1. Certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche;
2. Carta delle ZMPLS (carta Ps aggiornata) Tav.B.1.6
3. Carta della pericolosità geomorfologica (carta PS aggiornata) TAV.C1.5.1
4. Carta della pericolosità idraulica (carta PS aggiornata) TAV C1.5.2
5. Carta della pericolosità sismica (integrazione agli elaborati di P.S.) TAV C.1.5.2 BIS
6. Carta della fattibilità (TAV. I e TAV. II)
7. Relazione di fattibilità geologica ed abaco di fattibilità;
8. Schede di fattibilità geologica.

2. 2. 2. Elaborati per la parte urbanistica:

2. 2. 2. 1 Documenti cartografici

1. Disciplina dei sistemi insediativi e degli usi del territorio - -sintesi - -1/5000
2. Disciplina dei sistemi insediativi e degli usi del territorio 1/5000
3. Disciplina dei sistemi insediativi e degli usi del territorio- UTOE con aree agricole limitrofe - 1/2000
4. Disciplina dei sistemi insediativi e degli usi del territorio- UTOE - 1/2000
5. Chitignano – modalità d'intervento negli insediamenti storici in scala 1/5000

6. Chitignano – modalità d'intervento negli insediamenti storici in scala 1/2000
7. Dimensionamento dei servizi pubblici
8. Calcolo della capacità insediativa

2.2.2.2 Testi

9. Relazione illustrativa
10. Normativa tecnica di attuazione con schede di sistemazione urbanistica per ambiti di nuova edificazione.
11. Relazione Sintetica della Valutazione Integrata Strategica degli effetti ambientali
12. Relazione della Valutazione Integrata Strategica degli effetti ambientali
13. Normativa tecnica di attuazione con schede di sistemazione urbanistica per gli ambiti di nuova edificazione.
14. Attestazione di conformità al PIT
15. Controdeduzioni alle Osservazioni
16. Rapporto del Garante alla Comunicazione

2.3 Durata e validità del regolamento urbanistico

Il regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.

Secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, dopo cinque anni dalla data di approvazione del regolamento urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi decadono le previsioni di piano per:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree soggette a piano attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del comune;
- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

Gli aggiornamenti e perfezionamenti del quadro conoscitivo non comportano variante al Regolamento Urbanistico.

PARTE II DISCIPLINA URBANISTICA

Titolo I **DEFINIZIONI**

ARTICOLO 3 CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il regolamento urbanistico definisce per ciascuna zona omogenea del territorio comunale, le destinazioni d'uso prevalenti nonché quelle compatibili, con riferimento alla classificazione di attività e usi illustrata nei paragrafi seguenti.

Tale disciplina, prescrittiva per l'applicazione delle norme urbanistiche previste dal Regolamento Urbanistico, detta le compatibilità tra funzioni diverse. Eventuali deroghe o aggiornamenti alla presente disciplina in conformità alle normative regionali e nazionali vigenti sono considerati come meri aggiornamenti del quadro conoscitivo, e non costituiscono variante al regolamento Urbanistico.

3. 1 *Residenza*

La destinazione residenziale comprende le seguenti destinazioni:

3. 1. 1. *Residenza ordinaria:*

Tale destinazione comprende gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc..

3. 1. 2. *Residenza rurale*

Tale destinazione comprende le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche.

3. 1. 3. *Residenza specialistica*

Tale destinazione comprende le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

3. 1. 4. *Residenza collettiva*

Tale destinazione comprende le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto

caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

3. 1. 5. Destinazioni d'uso compatibili con la residenza

Solo le seguenti destinazioni d'uso sono ritenute compatibili con la residenza:

- Commercio al dettaglio, limitatamente alla tipologia "esercizi di vicinato;
- Agenzie bancarie e di assicurazione ecc.;
- Artigianato di servizio e relativi magazzini;
- Autorimesse pubbliche e private;
- Uffici pubblici;
- Uffici privati;
- Ristoranti;
- Attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, per l'istruzione;
- Servizi pubblici.

3. 2 Attività del settore primario:

Le attività del settore primario, ovvero quelle attività connesse alle colture agricole in atto o da impiantare sono così classificate:

- colture orticole e floricole specializzate;
- colture legnose specializzate;
- seminativo ed a prato permanente;
- bosco e coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole;
- incolti produttivi;
- prima conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda o dei consorzi;
- allevamento di animali.

Sono ritenute compatibili con le attività del settore primario esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni destinate al personale addetto;
- attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti derivanti dall'attività delle aziende agricole e floricole.
- Attrezzature per la lavorazione del legno ad uso domestico e per l'acquacoltura
- Residenza agricola
- Residenza temporanea turistica (agriturismo).

3. 3 Attività del settore produttivo

Tali funzioni sono suddivise nelle seguenti categorie:

3. 3. 1. Attività manifatturiere;

In tale categoria si intendono compresi gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensivi delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e

dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili).

Esse si articolano in:

- Piccolo artigianato di produzione di beni artistici, connessi con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale di dimensione non superiore a 75 mq.;
- Artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso dal precedente;
- Attività di spedizione e trasporto, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.
- Attività produttive agricole, che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.

3.3.2. Attività compatibili con le funzioni produttive

Sono attività compatibili col settore secondario esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso, secondo le prescrizioni di zona:

- attrezzature per il trasporto merci,
- depositi commerciali anche non connessi direttamente con le attività produttive con esclusione della vendita al minuto e all'ingrosso;
- autorimesse pubbliche e private;
- distributori di carburante;
- residenza per il titolare o il custode ove specificamente ammessa e disciplinata nelle norme di zona.

3.4 Attività del settore terziario

Le funzioni terziarie sono suddivise nelle seguenti categorie:

3.4.1. Attività direzionali

Tali attività sono comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti. Tali attività sono a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

3.4.1.1 Strutture private

Tali attività non prevedono diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico.

3.4.1.2 Strutture a concorso di pubblico

Tali funzioni comprendono gli uffici aperti al pubblico, quali:

- gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni e documenti;

- gli uffici postali;
- i posti telefonici pubblici;
- gli sportelli bancari ed assicurativi;
- gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; le agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; ecc.

3. 4. 2. Attività commerciali

Sono le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, incluse le autoconcessionarie. Le attività commerciali sono suddivise nelle seguenti sottocategorie:

3. 4. 2. 1 Esercizi di vicinato

Esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita al minuto o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 mq., esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali.

3. 4. 2. 2 Medie strutture di vendita

Esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1.500 mq., esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti.

3. 4. 2. 3 Grandi strutture di vendita

Esercizi di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti.

3. 4. 2. 4 Commercio di carburanti per veicoli

Esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.

3. 4. 2. 5 Esposizioni merceologiche

Sono intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti.

3. 4. 3. Pubblici esercizi, per la vendita e il consumo

Sono i pubblici esercizi per la vendita ed il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio.

3. 4. 4. Strutture associative

Tali strutture comprendono le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi

caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione.

3. 4. 5. Attrezzature per lo spettacolo pubbliche e private

Tali strutture sono comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto.

3. 4. 6. Attrezzature ricreative, pubbliche e private

Tali attrezzature sono comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto.

3. 4. 7. Artigianato di servizio

Tale attività è comprensiva delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

3. 5 Attrezzature pubbliche o private per attività diverse di servizio.

Sono le attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;

3. 6 Attrezzature scolastiche, pubbliche e private

Tali attrezzature, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto si articolano in:

- Asili nido, scuole materne;
- Scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, altre scuole superiori

3. 7 Attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private

Sono le attrezzature per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti.

Sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

- Ospedali, cliniche, case di cura;
- Ospedali diurni ed altre strutture diurne;
- Poliambulatori;

- Ambulatori e centri di primo soccorso;
- Cliniche e ambulatori veterinari;
- Ricoveri per animali.

3. 8 Attrezzature sportive

Tali attrezzature pubbliche e private comprendono oltre che gli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, le attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc., maneggi, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili.

3. 9 Attrezzature religiose

Tali attrezzature sono intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivi delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto.

3. 10 Impianti cimiteriali

Tali attrezzature sono intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico.

3. 11 Attrezzature tecnologiche

Tali attrezzature sono intese come impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri commi del presente articolo, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

3. 12 Attrezzature per mobilità meccanizzata

Tali attrezzature sono comprensive di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta.

Sono diversamente considerate le seguenti utilizzazioni per:

- parcheggi;
- autorimesse;
- autostazioni.

3. 13 Attività ricettive

Sono le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili). Sono suddivise nelle seguenti categorie:

- Attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; bed and breakfast, ecc.;

- Attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
- Attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici e di turismo rurale.

ARTICOLO 4 STRUMENTI ATTUATIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

I piani attuativi in contrasto con il regolamento urbanistico possono essere avviati e mandati a effetto esclusivamente tramite variante contestuale al regolamento urbanistico.

4. 1 Contenuti

Ai sensi dell'art.67 della LR 1/2005 i piani attuativi contengono:

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

Il piano attuativo è inoltre corredato:

- del quadro conoscitivo di riferimento;
- della normativa tecnica di attuazione;
- dallo schema di convenzione, ove previsto;
- della relazione illustrativa e di fattibilità.

4. 2 Validità e iter di approvazione

La validità e l'iter di approvazione dei piani attuativi sono quelli previsti dagli artt.67, 68, 69 della LR 1/2005.

4.3 Piani attuativi particolari

Il regolamento urbanistico si attua secondo i seguenti piani attuativi particolari ai sensi degli artt.70, 71, 72, 73 LR 1/2005.

- Lottizzazioni;
- Piani per l'edilizia economica e popolare;
- Piani per gli insediamenti produttivi;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio.

4.4 Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

Nei casi in cui il regolamento urbanistico, i piani attuativi da esso dipendenti o la carenza di opere di urbanizzazione o infrastrutturali, pongano in essere obblighi per i soggetti titolari del permesso di costruire di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto autorizzativo da parte del Comune è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale essi si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste e alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono all'amministrazione pubblica;
- approvazione, da parte dell'amministrazione comunale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi di regola preliminarmente ai fabbricati e comunque secondo quanto previsto dalla legge e dalla convenzione;
- presentazione di fideiussione, nelle modalità previste dal regolamento edilizio, pari all'importo delle opere.

ARTICOLO 5 INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in quanto incidenti sulle risorse del territorio, gli interventi di cui agli artt.78 e 79 LR 1/2005, in coerenza con quanto disposto dal DPR 380/2001 nonché da quanto previsto dal vigente regolamento urbanistico comunale.

Tali trasformazioni sono di seguito elencate:

5.1 Manutenzione Ordinaria

Si intendono per interventi di manutenzione ordinaria quelli descritti all'art.3 lett.a) DPR 380/2001: "Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

La manutenzione ordinaria è ammessa per ogni edificio classificato, indipendentemente dalla categoria di intervento ad esso attribuita.

5.2 Manutenzione Straordinaria

Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria quelli descritti all'art.3 lett.b) DPR

380/2001 e disciplinati dall'art.79 LR 1/2005: interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono ammessi negli edifici d'interesse storico, ai quali è stata attribuita la categoria di intervento: "restauro scientifico".

5.3 Restauro e Risanamento Conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli descritti all'art.3 lett.c) DPR 380/2001 ed disciplinati con LR 1/2005, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

È fatta salva la definizione generale di restauro, prevista dall'art.29 DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

5.4 Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli descritti all'art.3 lett.d) DPR 380/2001 ed disciplinati dall' art.79 c.2 LR 1/2005 e cioè 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono altresì:

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo

pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

5.5 Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di "ristrutturazione urbanistica" quelli descritti all'art.3 lett.f) DPR 380/2001 e cioè 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.

Gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" non riferiti al singolo edificio sono consentiti solo se previsti all'interno di piani attuativi.

5.6 Demolizione

Gli interventi di "demolizione" sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni parziali, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto di denuncia di inizio attività o permesso di costruire relativi all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a titolo abilitativo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata, l'amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente. Qualora l'atto autorizzativo sia conseguito mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco. L'autorizzazione alla demolizione di immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

5.7 Movimenti di terra.

L'intervento consiste nelle operazioni di sterro e di riporto destinate a modificare in modo permanente l'assetto del terreno.

5.8 Nuova costruzione

Costituiscono interventi di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali:

- l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali automezzi, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee risultanti in base alle vigenti disposizioni;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

ARTICOLO 6 STANDARD URBANISTICI

Al fine dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente regolamento urbanistico e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968 come definito nelle varie zone.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree ove è ammessa la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata dai seguenti parametri e standard, fatto salvo quanto specificamente previsto alle varie aree o ambiti.

6. 1 Standard insediamenti residenziali

6. 1. 1. Standard pubblici o di uso pubblico

Per gli insediamenti residenziali, si richiamano le disposizioni di cui sono richiesti i seguenti standard minimi di superfici ad uso pubblico di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444. art.3:

Il regolamento urbanistico assume quale quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi 40 mq. per abitante, assumendo un abitante ogni 180 mc.

6. 1. 2. Parcheggi privati

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dalla L 122/1989 nella misura di mq 10 ogni mc 100 di volume costruito.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente salvo le zone A, che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, pari ad un posto auto per unità immobiliare residenziale e comunque non meno di 15 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

6. 2 Standard insediamenti produttivi

6. 2. 1. Standard pubblici o di uso pubblico

Per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), è stabilita in misura non inferiore al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

6. 2. 2. Parcheggi privati

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dalla L 122/1989 nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume costruito determinato come prodotto della superficie lorda moltiplicato per l'altezza virtuale di 4 m..

6. 3 Standard insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico ricettivo

6. 3. 1. Standard pubblici o di uso pubblico

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi.

Per gli insediamenti direzionali, pubblici o privati, e turistico ricettivi tali standard ammontano a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda.

Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi nelle zone A e B tali quantità possono essere ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

6. 3. 2. Parcheggi per la sosta stanziale per insediamenti commerciali

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, in aggiunta a tali standard, le dotazioni di cui all'art.10 della Deliberazione Consiglio Regionale 233/1999 e quindi parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2 c.2 L 122/1989, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

6. 3. 3. Parcheggi per la sosta di relazione per insediamenti commerciali

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Sono individuati nelle seguenti misure:

- per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita; tale dimensionamento non si applica all'interno dei centri antichi (zona omogenea A1) per il prevalente carattere pedonale dell'utenza ed all'interno degli insediamenti residenziali densi (zone omogenee B1e B2) quando l'ubicazione del punto vendita sia in zona a traffico limitato o escluso;
- per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

6. 3. 4. Parcheggi pertinenziali per insediamenti direzionali

Per tali insediamenti sono richiesti i seguenti requisiti minimi:

- 1 mq ogni 10 mc di cui alla L 122/1989.

6.3.5. Parcheggi pertinenziali per insediamenti carattere turistico ricettivo

Per tali insediamenti sono richiesti i seguenti requisiti minimi:

- mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda;
- un posto macchina per ogni camera;
- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante.

6.4 Distanze minime dai fabbricati

6.4.1. Distanze minime dei fabbricati (D)

La misura della distanza si fa riferimento al regolamento edilizio comunale vigente.

6.4.2. D1 - Distanza dal bordo stradale

La distanza minima dai fronti da prevedersi per i nuovi edifici ricadenti in zone assimilate a quelle C, ove non comprese in piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati con previsioni planivolumetriche, le distanze minime da osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art.9 c.2 DM 1444/1968.

Tali distanze minime sono derogabili in caso di strade a fondo cieco o di esclusivo servizio alle residenze.

6.4.3. D2 - Distanza dai confini di proprietà

Per gli interventi di nuova costruzione ove non diversamente specificato nelle presenti norme o diversa indicazione negli elaborati grafici del regolamento urbanistico è previsto il rispetto della distanza minima dal confine di proprietà pari a m 5.

La costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine solo se il terreno retrostante è ineditato.

6.4.4. D3 - Distanza tra edifici

Le distanze tra edifici sono disciplinate dal regolamento edilizio.

6.4.5. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati sono disciplinate dalle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 7 PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Il processo d'urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai parametri edilizi e modalità di calcolo previste dal vigente regolamento edilizio, nonché dai seguenti ulteriori parametri.

7.1 Superficie Territoriale

Per Superficie Territoriale (ST) s'intende la superficie comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale. La ST di ciascun'area soggetta a piano attuativo è quell'individuata da corretto perimetro (delimitazione di comparto) negli elaborati grafici del regolamento urbanistico.

7.2 Superficie Fondiaria

Per Superficie Fondiaria (SF), alla quale si fa riferimento nel caso d'intervento edilizio diretto, si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio, sia esistente sia di nuova costruzione, che il richiedente dimostra essere di sua proprietà o disponibilità legale.

7.3 Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Tale superficie è costituita dalla somma delle superfici delle aree di urbanizzazione primaria misurate secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme. Tali aree sono da riservare in particolare a: strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili; spazi di sosta e parcheggi; fognature; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato.

7.4 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Tale superficie è costituita dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli artt.3 e 5 DM 1444/1968 così come definito nelle varie zone, con esclusione delle superfici a parcheggio e da riservare in particolare a: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; uffici comunali; chiese e altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani; impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani; aree verdi di quartiere; parchi; 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.

7.5 Unità fondiaria

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante anche se costruito in aderenza.

7.6 Rapporto massimo di copertura

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in mq/mq, fissato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, così come definite nel presente articolo.

7.7 Superficie permeabile di pertinenza di un edificio (verde profondo)

La superficie permeabile di pertinenza di un edificio è costituita dalla superficie non impegnata

da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, va garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

7.8 Coefficiente di Superficie utile (Sut).

Tale indice è rappresentato dalla rapporto tra la somma delle superfici calpestabili di ogni piano, calcolate al lordo della superficie destinata agli spostamenti verticali (scale, ascensori, montacarichi, ecc.) e la superficie fondiaria.

ARTICOLO 8 TEMPI E ORARI

8.1 Oggetto

Il regolamento urbanistico, in attuazione degli indirizzi enunciati dal piano strutturale e in attuazione della LR 38/1998 e ss.mm.ii. "Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città" tiene conto dell'ottimizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, in relazione alle esigenze degli utenti ed alla prevenzione o riduzione di fenomeni di congestione del traffico.

8.2 Azioni

Il raggiungimento di tale obiettivo può includere le seguenti azioni:

- verifica degli orari comunali;
- verifica dell'orario di accesso alle scuole materne;
- verifica degli orari del commercio;
- verifica e sincronizzazione degli orari dei trasporti pubblici di reti diverse;
- promozione di sistemi di integrazione modale tra i vari tipi di trasporto.

8.3 Piani di settore

Il regolamento urbanistico al fine di attuare le azioni prima indicate promuove la redazione dei seguenti piani di settore:

- "Piani di distribuzione e localizzazione delle funzioni", ai sensi dell'art.58 LR 1/2005 nelle procedure previste dall'art.65 della medesima legge per regolare mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati nonché la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari o parti di esse, costituenti unità minime d'intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti.
- "Piano urbano della mobilità" ai sensi dell'art.22 L 340/2000 e "Piani urbani del traffico". Il PUT (Piano Urbano del Traffico) ai sensi dell'art.36 del codice della strada e dalle direttive ministeriali del 24.6.1995.

Titolo II IL SISTEMA INSEDIATIVO

ARTICOLO 9 SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

9.1 Oggetto

Ai sensi del vigente piano strutturale il sistema funzionale comprende le parti di territorio comunale occupate dagli insediamenti urbani.

L'intero sistema funzionale è articolato in unità territoriali organiche elementari (UTOE), "porzioni di territorio in riferimento alle quali possano essere sistematicamente definite problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa".

Per ciascun UTOE sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del regolamento urbanistico e a guidare le azioni conseguenti.

9.2 Obiettivi

Ai sensi del vigente piano strutturale sono obiettivi per la risorsa insediamenti urbani:

- la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi;
- la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi.

In particolare per i centri antichi il regolamento urbanistico persegue i seguenti obiettivi:

- adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione;
- riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.

Riguardo agli insediamenti prevalentemente residenziali il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi:

- ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;
- non incrementare le necessità di mobilità;
- individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare, prioritariamente, nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.

Riguardo agli insediamenti prevalentemente produttivi il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi:

- perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;
- individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese;
- favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;

- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.

ARTICOLO 10 DIMENSIONAMENTO

Il regolamento urbanistico recepisce, ai sensi dell'art.62 del piano strutturale, le previsioni analitiche di sviluppo urbanistico per ogni unità territoriale organica elementare.

10.1 Unità Territoriali Organiche Elementari

Il regolamento urbanistico articola le previsioni insediative nelle seguenti unità territoriali organiche elementari previste dal piano strutturale:

Il Piano Strutturale intende per Unità Territoriali Organiche Elementari le porzioni di territorio, con riferimento alle quali possono essere sistematicamente definite problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa.

Il piano individua le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

- Unità Territoriale Organica Elementare n. 1 Chitignano
- Unità Territoriale Organica Elementare n. 2 Rosina
- Unità Territoriale Organica Elementare n. 3 Taena
- Unità Territoriale Organica Elementare n. 4 Croce di Sarna

10.2 Previsioni

Il regolamento urbanistico recepisce le previsioni quantitative e qualitative del piano strutturale articolate per unità territoriale organica elementare. (vedi Tabella).

Tabella 1 - Previsioni massime di crescita secondo il Piano Strutturale 2007

	Residenziale e residenziale turistico		Produttivo	
	Superficie	Volumetria	Superficie	Volumetria
UTOE 1 Chitignano	mq 76308	mc 78808	mq 11505	mc 28763
UTOE 2 Rosina	mq 6832	mc 8832		
UTOE 3 Taena	mq 4105	mc 7105		
UTOE 4 Croce di Sarna	mq 0	mc 850		
Sub Sist. Agric. 1 Bassa Valle del Rassina		mc 9500	mq 2000	mc 2000
Sub Sist. Agric. 2 Poggio di Taena e di Sarna		mc 5000		
Sub Sist. Agric. 3 Poggio d'Oci		mc 3000		
Sub Sist. Agric. 4 Alta Valle del Rassina		mc 1000		
Sub Sist. Agric. 5 Monte Giusti		mc 5000		
Sub Sist. Agric. 6 Foresta dell'Alpe		mc 2500		
Totale	mq 87245	mc 121595		mc 30763
Totale abitanti (1ab=180mc su zone residenziali)	ab 463			

Le previsioni complessive di nuove edificazioni, inclusi i recuperi, del Regolamento Urbanistico ammontano a mc 82441, nonché a mc 18800 per i subsistemi agricoli, inferiori alle dotazioni

previste dal Piano Strutturale.

Le previsioni di aree di servizio relative ai sistemi residenziali si basano sulla dotazione minima, inderogabile, di mq. 25 per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie in rapporto alla popolazione attuale e alla massima capacità insediativa prevista, secondo quanto previsto dal DM 1444/1968.

Tabella 2 - Capacità insediativa delle aree urbane del Regolamento Urbanistico

Num.	Classificazione	Previsione	Area	Densità	volume
7	B3	PdF	mq 1.008	mq/mc 1,2	mc 1.210
9	B3	PdF	mq 1.972	mq/mc 1,2	mc 2.367
34	B3	PdF	mq 1.741	mq/mc 1,2	mc 2.089
26	B4	PdF	mq 2.261	mq/mc 1,0	mc 2.261
28	B4	PdF	mq 961	mq/mc 1,0	mc 961
29	B4	PdF	mq 4.148	mq/mc 1,0	mc 4.148
30	B4	PdF	mq 963	mq/mc 1,0	mc 963
32	B4	PdF	mq 2.740	mq/mc 1,0	mc 2.740
13	C1	PdF	mq 684	mq/mc 1,0	mc 684
16	C1	PdF	mq 6.140	mq/mc 1,0	mc 6.140
17	C1	PdF	mq 3.608	mq/mc 1,0	mc 3.608
19	C1	PdF	mq 5.191	mq/mc 1,0	mc 5.191
20	C1	PdF	mq 4.061	mq/mc 1,0	mc 4.061
21	C1	PdF	mq 2.019	mq/mc 1,0	mc 2.019
27	C1	PdF	mq 3.256	mq/mc 1,0	mc 3.256
8	B3	RU	mq 2.273	mq/mc 1,2	mc 2.727
25	B3	RU	mq 1.900	mq/mc 1,2	mc 2.280
1	B4	RU	mq 1.478	mq/mc 1,0	mc 1.478
2	B4	RU	mq 1.649	mq/mc 1,0	mc 1.649
3	B4	RU	mq 1.679	mq/mc 1,0	mc 1.679
4	B4	RU	mq 2.804	mq/mc 1,0	mc 2.804
5	B4	RU	mq 1.547	mq/mc 1,0	mc 1.547
6	B4	RU	mq 3.675	mq/mc 1,0	mc 3.675
10	B4	RU	mq 1.294	mq/mc 1,0	mc 1.294
11	B4	RU	mq 3.338	mq/mc 1,0	mc 3.338
12	B4	RU	mq 1.028	mq/mc 1,0	mc 1.028
14	B4	RU	mq 838	mq/mc 1,0	mc 838
15	B4	RU	mq 1.216	mq/mc 1,0	mc 1.216
18	B4	RU	mq 2.980	mq/mc 1,0	mc 2.980
24	B4	RU	mq 1.753	mq/mc 1,0	mc 1.753
22	C1	RU	mq 2.704	mq/mc 1,0	mc 2.704
23	C1	RU	mq 2.351	mq/mc 1,0	mc 2.351
31	C1	RU	mq 3.812	mq/mc 1,0	mc 3.812
33	C1	RU	mq 1.592	mq/mc 1,0	mc 1.592
TOTALE			mq 39.911		mc 82.442

ARTICOLO 11 A - INSEDIAMENTI STORICI

11. 1 Oggetto

Gli insediamenti storici sono costituiti dalle seguenti componenti:

11. 1. 1. Centri antichi

Sono costituiti dai centri antichi di Chitignano, Rosina, Taena e Croce di Sarna, nonché da tutti i nuclei storici minori a norma della Tav. C.1.3. del Piano strutturale:

Costituiscono particolari elementi di invarianza:

- i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le emergenze storico – architettoniche;
- gli elementi decorativi;
- gli assi visuali;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante.

11. 1. 2. Edificato storico

Costituiscono invarianti strutturali a norma delle Tavole B.3.1, B.3.3 e C.1.4.1. del Piano strutturale:

- gli edifici presenti al catasto Leopoldino e compresi sia nei sottosistemi insediativi che nei sottosistemi ambientali di fondovalle e di collina.
- gli edifici presenti nei sottosistemi insediativi e ambientali ed il tessuto formato dall'espansione edilizia dall'unità d'Italia all'inizio del secolo, caratterizzati da elementi architettonici, formali e decorativi di epoca moderna e contemporanea.

11. 1. 3. Ville, poderi ed edifici specialistici

Costituiscono invarianti strutturali gli edifici storici quali le case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, con la rispettiva area di pertinenza, che caratterizzano la struttura insediativa agraria a norma delle Tavole B.3.1, B.3.3 e C.1.4.1 del Piano strutturale

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

11. 1. 4. Viabilità storica e di interesse paesistico

Costituiscono invarianti strutturali le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto Leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale, da conservare in quanto costituiscono una trama di fondamentale importanza per la corretta fruizione del territorio, e mettono in relazione le varie aree del paesaggio agrario con le parti urbanizzate del comune (Tav. C.1.4.1, C.1.4.2,)

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- la rete dei tracciati;
- la libera percorribilità;
- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica.

In particolare il Piano Strutturale recepisce la classificazione di tutela dei **tratti stradali di interesse paesistico** eccezionale o rilevante individuati dal PTCP in rapporto all'integrità del manufatto stradale, alla qualità ambientale del tracciato e al suo potenziale panoramico

11.2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico prevede prioritariamente interventi mirati alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri morfologici, materici funzionali e sociali degli insediamenti storici.

11.3 Modalità di attuazione

Gli interventi su unità edilizia senza incremento di superficie utile sono di norma attuati tramite intervento diretto. Gli interventi su più unità edilizie sono effettuati di regola previo piano attuativo.

11.4 Destinazioni d'uso

Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme speciali per particolari ambiti negli insediamenti storici interni ai centri abitati sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni: residenza, attività ricettive, destinazioni compatibili con la residenza, di cui all'art.2 delle presenti norme e di norma al solo piano terra degli edifici. Le attività commerciali ammesse, sempre Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme speciali per particolari ambiti, sono limitate agli esercizi di vicinato. Per gli insediamenti storici nel territorio aperto valgono le destinazioni delle zone agricole confinanti.

ARTICOLO 12 A1 - INSEDIAMENTI STORICI - CENTRI ANTICHI

12.1 Oggetto

Tali insediamenti comprendono, quale sottocategoria degli insediamenti di cui all'art. 11, l'insieme degli insediamenti storici presenti all'interno di unità territoriali organiche elementari ed includono:

- gli edifici presenti al catasto d'impianto (1930);
- gli edifici oggetto di schedatura ed il tessuto formato dall'espansione edilizia dall'unità d'Italia all'inizio del secolo;
- le relative aree di pertinenza.

12.2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico prevede prioritariamente interventi mirati alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.

Il regolamento urbanistico attua in particolare i seguenti indirizzi stabiliti dal piano strutturale:

- perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle

funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;

- valorizzare la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale, strettamente integrata alla configurazione dei centri antichi;
- valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari di antica formazione;
- assicurare, per i centri antichi caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi;
- collocare attrezzature idonee a superare la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.

Costituiscono particolari elementi da tutelare:

- i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le emergenze storico – architettoniche;
- gli elementi decorativi;
- gli assi visuali;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante.

12. 3 Disciplina

Per gli edifici facenti parte del centro antico e non classificati dal regolamento urbanistico sono ammessi con la procedura dell'intervento diretto tutti gli interventi di cui all'art.4 delle presenti norme fino alla ristrutturazione leggera senza ampliamento.

Per i medesimi edifici facenti parte del centro antico e non compresi nella classificazione di cui al punto precedente sono ammessi con la procedura del piano attuativo, di regola piano di recupero, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia cui all'art.4.

La pianificazione attuativa in zona A1 deve comunque–garantire il raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche storiche, deve individuare le caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'edificio e dell'area oggetto d'intervento, provvedere conseguentemente alla classificazione di valore ed alla relativa categoria d'intervento.

Il comune può richiedere all'uopo speciali elaborazioni quali rilievi di dettagli architettonici e simulazioni prospettiche di alternative o quant'altro possa essere necessario per un'idonea valutazione dell'intervento proposto.

12. 4 Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza degli edifici compresi nella zona A1 non sono edificabili.

Sono tuttavia ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
- la creazione di parchi e giardini;
- la posa di alberature;
- la messa in opera di recinzioni e di arredi così come disciplinate dal "Piano del colore e del decoro urbano";

- la realizzazione, solo se consentita in relazione alla classificazione di valore degli edifici, di garage pertinenziali interrati, con l'esclusione di rampe scoperte, con il ripristino delle superfici degli spazi aperti con il mantenimento delle quote originarie.

ARTICOLO 13 A2 – EDIFICATO STORICO DEL TERRITORIO APERTO

13.1 Oggetto

Tali insediamenti comprendono, quale sottocategoria degli insediamenti di cui all'art. 11, gli insediamenti storici del territorio aperto, ossia dalle case rurali, le ville in zona extraurbana, i poderi e gli edifici specialistici e le relative aree di pertinenza, nonché gli ambiti di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici, individuate nelle cartografie del regolamento urbanistico.

13.2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico salvaguarda:

- le qualità del paesaggio costruito in genere;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

13.3 Disciplina

Il regolamento urbanistico all'articolo [Classificazione di valore degli edifici storici in territorio aperto](#) prevede una specifica tutela degli edifici storici nel territorio aperto, e per ciascun edificio o parte di esso, valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua:

- i metodi e le classi di intervento ammissibili, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi di valorizzazione;
- gli strumenti e i metodi per garantire la conservazione dei manufatti storici minori anche non localizzati in cartografia.

13.4 Aree di tutela paesistica di beni culturali ed ambientali del territorio aperto

Ai sensi delle direttive previste all'art. 25 della normativa del PTCP, Il Piano recepisce le Aree di tutela paesistica di beni culturali ed ambientali del territorio aperto previste dal Piano Strutturale di Chitignano (Tavole: B.5.1 e C.1.4.2), ossia le aree di pertinenza previste dal PTCP relative alle seguenti ville e giardini "di non comune bellezza" :

1. Villa Cironi, in Chitignano
2. Villa Arrigucci in località L'Osteria

Tali aree di pertinenza non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione, salvo la possibilità, tramite la procedura di valutazione prevista dal PTCP, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.

All'interno delle aree di pertinenza sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.

Ai sensi dell'Art. 32 della LR 1/2005 gli immobili e le aree individuate nel presente articolo rivestono notevole interesse pubblico e sono soggetti alla speciale tutela disposta dalla parte III, titolo I, capo II del Codice dei beni culturali e del paesaggio gli immobili e le aree riconosciute di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 143, comma 3 lettera h) del medesimo Codice.

ARTICOLO 14 CLASSIFICAZIONE DI VALORE DEGLI EDIFICI STORICI

Il regolamento urbanistico individua gli elementi (sistemi, aggregati, elementi puntuali) costituenti l'edificato oggetto di tutela, di cui all'art.11, secondo le modalità di cui all'art.15. Per tali edifici sono stabilite le seguenti classi, criteri di classificazione e modalità d'intervento:

14.1 edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV):

Fanno parte di tale categoria tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del DLgs 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

Sono compresi in tale categoria gli edifici classificati di particolare valore culturale ambientale P.V.C.A. della Variante al P.d. F. di adeguamento alla L.R. n° 64 del 14/04/95 per modeste modifiche normative alle zone agricole in applicazione - (Art. 1, Comma 4 - Art. 3, Commi 8-9-10-11; Art. 5, comma 1, lettera e successive mod.) la cui classificazione è integrata nel Regolamento Urbanistico.

Per tali edifici sono previsti obiettivi di conservazione e di restauro tali da garantire la conservazione integrale dei caratteri architettonici, storici, materici e tipo-morfologici.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico.

Le aree di pertinenza degli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale, non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione o ampliamento.

14. 2 edifici di valore architettonico e ambientale (V):

Tali edifici comprendono fabbricati che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo, si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

Sono compresi in tale categoria gli edifici classificati di valore culturale ambientale V.C.A. della Variante al P.d. F. di adeguamento alla L.R. n° 64 del 14/04/95 per modeste modifiche normative alle zone agricole in applicazione - (Art. 1, Comma 4 - Art. 3, Commi 8-9-10-11; Art. 5, comma 1, lettera e successive mod.) la cui classificazione è integrata dal vigente Regolamento Urbanistico.

Per tali edifici sono previsti interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione parziale e di restauro tali da garantire il mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative esterne e degli elementi tipologici principali (scala interna, portici, logge, cucina tradizionale).

Per tali edifici sono ammesse esclusivamente le seguenti categorie d'intervento edilizio, fatto salvo quanto disposto ai punti successivi:

- manutenzione ordinaria e opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento igienico tecnologico;
- ristrutturazione con vincolo di tutela degli elementi di valore storico ed ambientale dell'edificio

14. 2. 1. Interventi su edifici con destinazione d'uso agricola

Ai sensi dell'art.43 LR 1/2005, previa redazione di piano di recupero, sono consentiti sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, ove non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, oltre agli interventi sopraelencati anche interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento limitatamente alle addizioni funzionali di cui all'art.79 lett.d) punto 3 LR 1/2005 e/o di nuova costruzione di annessi agricoli o di corpi accessori nelle aree di pertinenza appositamente individuate nella cartografia di piano di recupero, anche attraverso trasferimenti di volume nelle misure e modalità previste all'art.43 c.3 LR 1/2005.

Tali interventi devono comunque provvedere all'analitica individuazione e tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e delle relative aree di pertinenza oggetto d'intervento, motivare le ragioni funzionali dell'aggiunta, garantirne la corretta integrazione architettonica e tipologica all'edificio principale, documentare e tutelare le caratteristiche storiche e fisiche delle strutture di pertinenza significative.

14. 2. 2. Interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola

Previo redazione di piano di recupero sono consentiti sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, ai sensi dell'art.43 LR 1/2005, anche interventi di "ristrutturazione edilizia con ampliamento".

Nell'ambito degli interventi di "ristrutturazione edilizia con ampliamento". Non sono tuttavia consentiti:

- il rialzamento del sottotetto,
- le addizioni per autorimesse pertinenziali.

Le addizioni funzionali per la costituzione di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti sono consentite una tantum nella misura di mc. 100 per l'organismo edilizio principale e mc. 80 per la realizzazione e/o ampliamento di pertinenze.

Tali interventi devono comunque provvedere all'analitica individuazione e tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza oggetto d'intervento motivare le ragioni funzionali dell'aggiunta e garantirne la corretta integrazione architettonica e tipologica.

14. 3 edifici di secondario valore architettonico ed ambientale (SV):

Tali edifici presentano minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione ovvero, seppure di impianto storico, con parziali alterazioni e modifiche. Per tali edifici il regolamento urbanistico prevede interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione e di restauro, tali da garantire la conservazione degli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti.

Sono compresi in tale categoria gli edifici classificati di irrilevante valore culturale ambientale (I. V.C.A.) della Variante al P.d. F. di adeguamento alla L.R. n° 64 del 14/04/95 per modeste modifiche normative alle zone agricole in applicazione - (Art. 1, Comma 4 - Art. 3, Commi 8-9-10-11; Art. 5, comma 1, lettera e successive mod.) la cui classificazione è fatta salva dal piano Strutturale e dal vigente Regolamento Urbanistico.

In particolare per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- Manutenzione Ordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- Manutenzione Straordinaria;
- Risanamento Igienico Tecnologico;
- Ristrutturazione leggera senza ampliamento;
- Ristrutturazione leggera con ampliamento.

14. 3. 1. Interventi su edifici con destinazione d'uso agricola

Sono consentiti sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, ove non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, anche interventi di nuova costruzione di annessi agricoli o di corpi accessori nelle aree di pertinenza anche attraverso trasferimenti di volume nelle misure e modalità previste all'articolo 43 comma III della legge regionale n.1/2005.

14. 3. 2. Interventi su edifici esistente con destinazione d'uso non agricola

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi le addizioni funzionali per la costituzione di nuovi elementi in ampliamento agli organismi edilizi esistenti sono consentite una tantum nei limiti del 30% della volumetria esistente per un massimo di mc. 100 per l'organismo edilizio principale e mc. 80 per la realizzazione e/o ampliamento di pertinenze.

14. 4 Edifici compatibili con l'ambiente (CCA):

Corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali. Per tali edifici il regolamento urbanistico prevede interventi di manutenzione, di ristrutturazione e

di ripristino ed eventualmente di sostituzione, prevedendo, in caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica la redazione di specifici piani attuativi.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento igienico tecnologico;
- ristrutturazione leggera senza ampliamento;
- ristrutturazione leggera con ampliamento;
- ristrutturazione pesante;
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.

14. 4. 1. Interventi sugli edifici con destinazione d'uso agricola

Sono consentiti, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, oltre agli interventi sopra elencati anche interventi di nuova costruzione di annessi agricoli o di corpi accessori, nelle aree di pertinenza appositamente individuate nella cartografia di piano, anche attraverso trasferimenti di volume nelle misure e modalità previste all'art.43 comma 3 della legge regionale n.1/2005.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e i trasferimenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 2 art.43 della legge regionale n.1/2005 sono esclusivamente consentiti tramite l'approvazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005), ai sensi dell'art.41 della medesima legge citata, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

Gli ampliamenti e i nuovi edifici previsti dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale devono avere comunque caratteristiche architettoniche e ambientali conformi alle direttive previste all'articolo [Patrimonio edilizio recente nel territorio aperto](#).

14. 4. 2. Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione ammessi le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, sono consentite una tantum nella misura massima di mc. 100 per l'organismo edilizio principale e mc. 80 per la realizzazione e/o ampliamento di pertinenze.

14. 5 edifici di valore architettonico e ambientale nullo (N):

Corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Sono compresi in tale categoria gli edifici classificati di valore culturale ambientale nullo (V.C.A.N.) della Variante al P.d. F. di adeguamento alla L.R. n° 64 del 14/04/95 per modeste modifiche normative alle zone agricole in applicazione - (Art. 1, Comma 4 - Art. 3, Commi 8-9-10-11; Art. 5, comma 1, lettera e successive mod.) la cui classificazione è fatta salva dal piano Strutturale e integrata dal vigente Regolamento Urbanistico.

Per tali edifici il regolamento urbanistico prevede interventi di ristrutturazione, di sostituzione o di ripristino delle caratteristiche storiche e ambientali, prevedendo, in caso di interventi di

sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica la redazione di specifici piani attuativi.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione anche con ampliamento;
4. sostituzione edilizia;
5. ristrutturazione urbanistica;
6. demolizione.

Gli interventi di cui ai precedenti punti b), c), d), e) sono subordinati alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti tecnologici di smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti in materia.

Gli interventi di ampliamento dovranno conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente. Gli interventi di ricostruzione di cui al punto d) dovranno attenersi all'uso di materiali ed alla tipologia indicata negli allegati e nelle presenti norme.

Sono ammessi parziali interventi di demolizione e ricostruzione in sito delle strutture portanti verticali e orizzontali degradate al fine del loro consolidamento.

E' inoltre, ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purchè ne vengano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

ARTICOLO 15 MODALITÀ D'INTERVENTO NEGLI EDIFICI STORICI NEL TERRITORIO APERTO

15. 1 Obiettivi

Tutti gli interventi sugli edifici storici nel territorio aperto mirano specialmente alla tutela e alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche.

15. 2 Procedure

Fermo restando che sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti all'articolo precedente, gli interventi ammissibili, articolati a seconda dei caratteri e della collocazione dell'edificio, si basano sulla considerazione integrale dell'edificio stesso o del complesso di edifici nelle specifiche aree di pertinenza.

Il progetto di intervento deve altresì considerare il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

Nel caso di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) deve essere fatto riferimento di tali speciali adempimenti nella convenzione relativa.

15. 3 Collocazione degli interventi eventuali ampliamenti

Tutti gli interventi ammessi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica, sostituzione, nuova

edificazione devono essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza specialmente individuate dal regolamento urbanistico come a seguito specificato:

- entro le aree di pertinenza cortiliva come catastalmente individuate al catasto d'impianto ed in contiguità con gli edifici preesistenti classificati di valore architettonico-ambientale nullo (N), compatibile con l'ambiente (CCA) o di secondario valore architettonico-ambientale (SV);
- fuori dalle aree di pertinenza cortiliva come catastalmente individuate al catasto d'impianto ad adeguata distanza e con modalità architettoniche tradizionali, nel caso di edifici classificati di valore architettonico-ambientale (V) o di rilevante valore architettonico-ambientale (RV).

15. 4 Caratteristiche degli ampliamenti

La ricostruzione di volumi conseguente ad interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentita, deve avere tipologia e posizione in funzione delle caratteristiche dell'edificio principale.

15. 4. 1. Indicazioni generali

Tutti gli interventi ammessi devono rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- Le eventuali nuove aperture dovranno tenere conto dell'ordine dei prospetti esistenti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.
- È prescritto nei manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati e/o l'uso di lastre in pietra locale, salvo nella realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti, nei quali è consentita la possibilità di mantenere il tipo di copertura esistente se in laterizio ed è prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.
- E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto o pietra delle gronde sporgenti della copertura o delle finiture laterali del tetto a capanna.
- Per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, compreso l'uso del legname in forme regolari squadrato o circolare.
- In particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista da mantenere con stuccature dei giunti con malta costituita da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia da realizzarsi a raso pietra, è richiesto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi vengano regolarizzati.
- Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.
- Per gli infissi esterni, a una o due ante, così come per le eventuali persiane, è previsto l'uso del legno naturale o altri materiali sintetici purché di sagoma e tinteggiatura tipica locale. I portoni di accesso devono essere realizzati in legno. L'uso di materiali innovativi deve essere motivato.
- Per i canali di gronda e per i discendenti, (che non siano realizzati in lamierino di rame) è richiesta la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.
- I comignoli vanno essere realizzati con le seguenti metodologie: le parti prospettiche delle pareti in pietrame e/o in mezzane o sestini in cotto nonchè se l'edificio risulta intonacato in muratura ordinaria con sovrastante intonaco, la copertura del comignolo dovrà essere realizzata in tegole e coppi e/o con ripiani sovrastanti di mezzane o sestini in cotto, o in

lastre di pietra; per quanto riguarda quelli esistenti realizzati in lamiera si prescrive l'obbligo della verniciatura con tonalità locali o, se l'edificio risulta intonacato, mediante verniciatura con tonalità uguale all'intonaco per le parti prospettiche e color rosso cotto per la copertura .

- Tutte le coloriture devono in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o della autorizzazione.
- Oltre a quanto sopra devono essere tutelati e valorizzati tutti i manufatti paesaggistici e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti di giardini, orti, pozzi, elementi di verde, pergolati di frutta tipica, pareti verdi con essenze locali, così come percorsi pedonali e carrabili, viali alberati, ecc..
- E' fatto obbligo della rimozione o adeguamento delle strutture precarie ed incongrue presenti nell'area di pertinenza degli edifici.

15. 4. 2. Edifici V e SV

Gli ampliamenti di edifici di valore architettonico-ambientale (V) o di secondario valore architettonico ambientale (SV) ammessi a norma del presente regolamento urbanistico, mirano al restauro e alla salvaguardia delle parti di valore. Tali eventuali aggiunte o ampliamenti devono essere, realizzati tenendo conto di criteri di crescita e raccordo con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale. Per ogni intervento sugli edifici nell'area di trasformazione, compresa la manutenzione straordinaria, è subordinato alle norme generali più avanti descritte che prevedono l'impiego di materiali tradizionali e coerenti con la preesistenza per gli esterni degli edifici e per le aree di pertinenza.

Per la realizzazione delle pertinenze è prescritto sulle pareti esterne l'uso di pietra a vista quando l'edificio principale sia realizzato prevalentemente in pietra o intonaci con tonalità cromatiche delle terre.

Gli interventi non devono interferire con le pratiche agricole e garantire il mantenimento delle sistemazioni agrarie adiacenti.

15. 4. 3. Edifici CCA e N

Gli ampliamenti ammessi negli edifici classificati di valore compatibile con l'ambiente (CCA), e di valore nullo (N) nonché le pertinenze, devono comunque mirare alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e ambientali residue, e tutelare l'ambiente agricolo e il paesaggio. Le pareti esterne vanno eseguite di regola in pietra locale o intonaco dalle tonalità delle terre, con le lavorazioni caratteristiche del luogo. Le coperture sono vincolate a forme elementari, prive di abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 35%, manto in tegoli e coppi, con l'esclusione di terrazze a tasca. Gli interventi non devono interferire con le pratiche agricole e garantire il mantenimento delle sistemazioni agrarie adiacenti.

ARTICOLO 16 VIABILITÀ STORICA E D'INTERESSE PAESISTICO

16. 1 Oggetto

Le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale

individuare nel catasto leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale.

16.2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico attua le previsioni del piano strutturale, tutelando specialmente:

- la rete dei tracciati;
- la libera percorribilità;
- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica.
- il mantenimento di canali visuali e di collegamenti con la campagna;
- la rigorosa tutela delle cortine edilizie di interesse storico ambientale

16.3 Prescrizioni

In tutti gli interventi, compresi quelli di manutenzione impiantistica nei tratti di viabilità urbana del centro storico sono ammessi i seguenti interventi:

- la conservazione del tracciato;
- la conservazione delle alberature esistenti e la loro integrazione nelle parti mancanti e/o abbattute;
- la esecuzione di interventi di pavimentazione e di sistemazione dell'arredo urbano per mettere in giusto rilievo gli spazi sacri o di significato civile ancor oggi ben conservati;
- la realizzazione di interventi di sistemazione delle pavimentazioni stradali, con particolare riguardo al problema degli spazi pedonali e alla valorizzazione urbanistica di alcuni nodi stradali minori;
- la realizzazione di interventi mirati di moderazione del traffico per la tutela dell'ambiente storico;
- il mascheramento con opportune piantumazioni dell'impatto dell'edilizia industriale contemporanea;
- per eventuali nuovi parcheggi l'adozione di pavimentazioni in terra battuta o comunque con materiali non impermeabili, e l'integrazione del verde;
- per gli spazi verdi interclusi o limitrofi o nelle Aree agricole periurbane la conservazione delle coltivazioni agrarie tradizionali, e la sistemazione e utilizzazione pubblica transitoria, per colmare il deficit di standard, di aree incolte (campi non coltivati, boscaglia).

Nei tratti di viabilità fuori dai centri abitati sono ammessi i seguenti interventi:

- nuovi parcheggi con adozione di pavimentazioni in terra battuta o comunque con materiali non impermeabili da integrare con la formazione di spazi a verde;
- la conservazione negli spazi verdi interclusi delle coltivazioni agrarie tradizionali.

In tutti i tratti di viabilità urbana ed extraurbana, comunque classificati quanto a destinazione funzionale, è prescritta la conservazione dei tracciati, delle alberature in filare e dei manufatti storici, anche a scapito di obiettivi di maggiore efficienza funzionale.

Nelle aree inedificabili di rispetto stradale ove siano presenti testimonianze di cui sopra non potrà essere autorizzata l'installazione di chioschi, di pannelli pubblicitari, di cabine elettriche secondarie e di trasformazione, di stazioni di rifornimento.

ARTICOLO 17 AREE DI TUTELA PAESISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

17. 1 Oggetto

Il regolamento urbanistico recepisce e disciplina le aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico definite dal piano strutturale, in applicazione delle direttive e prescrizioni del piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo.

17. 2 Disciplina

Tali aree sono sottoposte a disciplina urbanistico-territoriale, con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, così come previsto dall'art.1bis della legge n.431/1985 e dall'art.16, comma 2, lett. d) della legge regionale n.5/1995, per le aree ed i beni già vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 431/1985, nonché ai sensi del comma quarto dell'art. 16 della legge regionale n. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni, per tutte le altre aree e beni.

Nel caso di porzioni di territorio fuori dalle unità territoriali organiche elementari, ai fini dell'applicazione del DPGR 5R/2007, "Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1" è consentito il computo di tali aree per il raggiungimento della capacità edificatoria su aree limitrofe.

Gli interventi edilizi in tali aree sono prevalentemente diretti al recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

Il regolamento urbanistico prevede le seguenti prescrizioni relative alle aree di tutela:

17. 2. 1. Aree di tutela paesistica dei centri antichi di alto valore

Tali aree di tutela paesistica includono le porzioni di territorio adiacenti agli aggregati e centri antichi che hanno ottenuto, nella schedatura di cui all'allegato b delle norme del piano territoriale di coordinamento provinciale, i seguenti gradi di valore: eccezionale/eccezionale; eccezionale/buono; buono/eccezionale; buono/buono con tessuto urbano inalterato.

Tali aree di tutela paesistica dei centri antichi non sono destinate alla localizzazione d'interventi di nuova edificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute all'interno degli ambiti oggetto di tutela e disciplinati dalle apposite schede nelle presenti norme.

Sono altresì fatti salvi gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, secondo parametri e indici previsti per le singole sottozone.

17. 2. 2. Aree di tutela paesistica dei centri antichi di valore

Tali aree di tutela paesistica includono le porzioni di territorio adiacenti agli aggregati e centri antichi che hanno ottenuto, nella schedatura di cui all'allegato b delle norme del piano territoriale di coordinamento provinciale, gradi di valore diversi dal precedente paragrafo.

In tali aree di tutela paesistica dei centri antichi sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle modalità d'intervento previste all'articolo "Modalità di edificazione" secondo parametri e indici previsti per le singole sottozone.

In caso di aziende agricole esistenti all'interno di tali aree ma fuori delle unità territoriali

organiche elementari potrà essere esclusivamente consentita la realizzazione di annessi, solo qualora risulti impossibile una diversa localizzazione ed in conformità alle disposizioni relative al territorio aperto delle presenti norme.

17. 2. 3. Aree di tutela paesistica delle ville

Le aree di tutela paesistica delle ville non sono destinate alla localizzazione d'interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dalle schede di compatibilità urbanistica e paesistica allegate al piano strutturale e dettagliate nel presente regolamento urbanistico.

In caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza di cui sopra potrà essere esclusivamente consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali, solo qualora risulti impossibile una diversa localizzazione e quando la villa rivesta funzione di fattoria.

17. 2. 4. Aree di tutela paesistica delle strutture urbane

Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane non sono destinate alla localizzazione d'interventi di nuova edificazione, fatte salve le previsioni disciplinate dalle apposite schede di compatibilità urbanistica e paesistica allegate al piano strutturale e dettagliate dal presente regolamento urbanistico.

In caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza di cui sopra potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali, solo qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

Nelle zone agricole ricadenti nelle aree di tutela paesistica è ammessa la ricostruzione d'annessi agricoli esistenti con eventuali minimi spostamenti dei volumi, purché dimostrati compatibili dal punto di vista paesistico e ambientale.

17. 3 Schede di compatibilità paesistica

Le schede di compatibilità paesistica allegate al piano strutturale sono disciplinate nel presente regolamento urbanistico:

17. 4 Modalità di edificazione

Per gli interventi di trasformazione urbanistica e per le addizioni in adiacenza agli aggregati classificati come area di tutela paesistica degli aggregati con valore architettonico e paesistico buono o medio valgono le seguenti disposizioni volte a garantire una corretta compatibilità paesistica e urbanistica.

Le addizioni saranno disposte in linea generale tenendo conto del "disegno del suolo" in continuità organica o geometrica con gli insediamenti preesistenti lungo la viabilità ed avranno le seguenti caratteristiche:

- masse proporzionate all'insediamento storico;
- forma elementare degli edifici, con massimo due piani fuori terra e un'altezza massima di m 6,50 in gronda;
- pareti compatte con prevalenza dei pieni sui vuoti, prive di aggetti, in pietra locale o intonaco dalle tonalità delle terre, con le lavorazioni caratteristiche del luogo, riquadrature in pietra, infissi in legno o altri materiali sintetici purché di sagoma e tinteggiatura tipica locale, aggetti di gronda in forme semplici, in legno, cotto o pietra;
- coperture a capanna, prive di abbaini, con manto in tegole e coppi;

- eventuali garage saranno ricavati al piano seminterrato o in corpi ad un piano posti in adiacenza. Le aree scoperte dovranno essere destinate a prato o inghiaiate, con limitate pavimentazioni in pietra o altri materiali drenanti, in modo da evitare discontinuità col paesaggio agricolo circostante;
- eventuali recinzioni con materiali costruttivi in cotto e pietra.

Dal punto di vista paesistico gli interventi dovranno garantire:

- coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione;
- compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta;
- conservazione e valorizzazione degli elementi della maglia agraria storica: viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, culturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative.

ARTICOLO 18 B - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

18.1 Oggetto

Tale categoria comprende quelle porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti edilizi a destinazione esclusivamente residenziale ovvero prevalentemente mista residenziale e terziaria.

Tali zone costituiscono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate definite dall'art.17 L 765/1967 e dall'art.2 lett.b) DM 1444/1968.

18.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dell'immagine urbana tradizionale;
- valorizzazione degli elementi del sistema storico di interesse storico e artistico;
- eventuale completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi continui;
- dotazione di servizi;
- miglioramento dello spazio pubblico.

18.3 Destinazioni consentite

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno delle singole sottozone e nei particolari ambiti di ciascuna sottozona sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- attività commerciali al dettaglio di vicinato come definiti dalla Deliberazione CR 233/1999 Modifiche alla deliberazione n. 137 del 25 maggio 1999 relativa a "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. 17 maggio 1999 n. 28 (Norme per

la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114).;

- bar, posti di ristoro e simili;
- piccole strutture alberghiere;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attività di supporto del sistema agricolo, in casi eccezionali, in prossimità alle aree agricole, ove non si determinino conflitti con le attività urbane, con assoluta esclusione dell'allevamento di animali.

18. 4 Parametri edificatori

Sono differenziati per sottoclassi.

18. 5 Modalità di attuazione

Intervento diretto e piano attuativo ove prescritto espressamente.

18. 6 Modalità d'intervento edilizio

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno delle singole sottozone sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- ampliamento;
- nuova costruzione.

Tutti gli interventi sull'esistente devono essere coerenti con i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

Gli interventi sono ammessi esclusivamente previa realizzazione a spese dei proprietari degli allacci alle reti infrastrutturali.

E' inoltre fatto obbligo negli interventi di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle aperture esterne, delle logge, delle scale esterne, delle coperture degli edifici oggetto d'intervento.

Gli interventi edilizi in particolari edifici, specificamente individuati nelle tavole di piano, sono regolati dal combinato disposto degli articoli "Classificazione di valore degli edifici storici" e "Categorie d'intervento degli edifici compresi negli insediamenti storici". Tale disposizione si applica specialmente agli interventi nelle suddette aree di tutela dei centri.

18. 7 Sottoclassi

Gli insediamenti di cui al presente articolo si articolano nelle seguenti categorie, ordinatamente descritte agli articoli che seguono:

- [B1 - Insediamenti residenziali continui](#)
- [B2 - Insediamenti residenziali recenti](#)
- [B3 - Insediamenti residenziali di completamento a media densità](#)
- [B4 - Insediamenti residenziali di completamento a media densità](#)
- [B5 - Insediamenti ricettivi](#)

Per quanto non espressamente specificato all'interno delle varie sottoclassi si applicano gli

obiettivi generali, le destinazioni, i parametri e le modalità di attuazione della classe generale.

ARTICOLO 19 B1 – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

19.1 Oggetto

Tale categoria comprende quelle aree del territorio comunale caratterizzate da tessuti edilizi prevalentemente residenziali densi con costruzioni per lo più ad elementi continui.

19.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- il mantenimento immagine urbana tradizionale;
- la conservazione degli edifici secondo le procedure;
- l'eventuale completamento [B3 - Insedimenti residenziali di completamento a media densità](#) del tessuto edilizio con edifici ad elementi continui;
- il completamento della dotazione di servizi;
- l'eventuale messa in atto di misure di miglioramento igienico sanitario.

19.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	Pari all'esistente
Altezza massima	Pari al maggiore degli edifici adiacenti
Rapporto di copertura	50%
Distanza dai confini	≥ 5 m. o aderenza
Distacco dagli edifici	≥ (H1+H2)/2 con minimo di 10 m. o in aderenza
Distanza dalle strade	Secondo gli allineamenti esistenti ovvero, in assenza, determinati dall'ufficio urbanistica comunale

ARTICOLO 20 B2 – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI RECENTI

20.1 Oggetto

Tale categoria comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali a elementi isolati costruiti lungo le strade principali

20.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;
- integrazione dei servizi;
- adeguamento igienico-sanitario;
- ricontrollo degli assetti funzionali;
- conservazione e salvaguardia dei valori ambientali;
- creazione di nuove centralità.

20.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	≤1,5 mc./mq.
Altezza massima	≤6 m.
Rapporto di copertura	≤40%
Distanza dai confini	≥ 5 m. o aderenza
Distanza dalle strade	≥ 5 m. o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica
Distacco dagli edifici	≥ 10 m. o in aderenza

ARTICOLO 21 B3 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

21.1 Oggetto

Tale categoria comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali densi a elementi isolati in parte non costruiti.

21.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;
- integrazione dei servizi;

21.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	≤1,2 mc./mq.
Altezza massima	≤6 m.
Rapporto di copertura	≤45%
Distanza dai confini	≥ 5 m. o in aderenza

Distacco dagli edifici	≥ 10 m o in aderenza
Distanza dalle strade	secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

ARTICOLO 22 B4 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ

22.1 Oggetto

Tale sottoclasse comprende porzioni di territorio comunale caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali radi a elementi isolati di recente formazione.

22.2 Obiettivi

Gli interventi in tali aree sono indirizzati ai seguenti obiettivi:

- completamento del tessuto edilizio con edifici ad elementi isolati;
- creazione di nuove centralità.

22.3 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	≤1 mc./mq.
Altezza massima	≤6,00m.
Rapporto di copertura	≤40%
Distanza dai confini	≥5 m.
Distacco dagli edifici	≥H max e ≥10 m. o aderenza
Distanza dalle strade	≥5 m. o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

ARTICOLO 23 B5 - INSEDIAMENTI RICETTIVI

23.1 Oggetto

Tale sottoclasse comprende porzioni di territorio comunale destinate ai servizi alberghieri e di ristorazione.

23.2 Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	≤2 mc./mq.
Altezza massima	≤6,00m.
Rapporto di copertura	≤50%
Distanza dai confini	≥5 m.
Distacco dagli edifici	≥H max e ≥10 m. o aderenza
Distanza dalle strade	≥5 m. o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

ARTICOLO 24 C - AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

24.1 Oggetto

Tali aree sono costituite dalle porzioni di territorio comunale non edificate in tutto o in parte che il piano destina a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale per i quali, per complessità e dimensione, è prescritta una progettazione unitaria.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi definite previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett.c) DM 1444/1968.

24.2 Obiettivi generali

I nuovi insediamenti dovranno essere concepiti tenendo in particolare considerazione gli obiettivi di corretto equilibrio ecologico ed ambientale.

In particolare per i nuovi insediamenti vanno garantiti i seguenti requisiti:

- la salvaguardia del ciclo dell'acqua: acque superficiali e sotterranee, rischio idraulico, erosione del suolo e stabilità dei versanti, e consumo e inquinamento del suolo;
- il mantenimento nelle aree di nuova edificazione e nei parcheggi di una determinata superficie permeabile (comunque almeno il 25% del lotto e dell'intero piano di lottizzazione);
- l'individuazione di idonei indici di fabbricazione e di porzioni di superfici coperte, per mantenere sistemi vegetali atti a migliorare il microclima, per aumentare la percentuale di acqua piovana intercettata e infiltrata, diminuzione dell'erosione del suolo e delle acque nelle reti fognarie;
- la realizzazioni di reti duali per il recupero delle acque piovane da riutilizzare per l'irrigazione;
- la realizzazione, ove possibile, di strade a struttura assorbente.

24.3 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:

- residenza,
- destinazioni d'uso compatibili con la residenza: commercio al dettaglio comprensivo sia della tipologia esercizi di vicinato che delle medie strutture di vendita; agenzie bancarie e di assicurazione ecc.; artigianato di servizio; autorimesse pubbliche e private; uffici

pubblici; uffici privati; ristoranti; attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, per l'istruzione; servizi pubblici.

- Possono essere eccezionalmente ammesse destinazioni diverse, purché compatibili con la funzione residenziale, solo se previste nelle norme specifiche per singolo piano attuativo.

24. 4 Modalità di attuazione

Il regolamento urbanistico in tali zone è attuato tramite piano attuativo.

Tali piani, di iniziativa pubblica o privata, devono in ogni caso interessare tutte le aree, anche quelle eventualmente con destinazione diversa da quella di zone "C", che fanno parte dei perimetri delle aree oggetto d'intervento così come definiti nella cartografia di piano.

Tutte le aree comprese nei suddetti perimetri concorrono alla potenzialità edificatoria assegnata in applicazione dell'art.60 LR 1/2005.

I piani attuativi possono essere suddivisi per stralci funzionali sulla base di dimostrate esigenze di intervento, a condizione che siano in ogni caso mantenuti i rapporti tra le aree edificabili e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi così come definiti nelle presenti norme.

Per i piani attuativi la volumetria è stabilita nella quantità massima e gli stessi dovranno essere comunque dimensionati per una quantità insediativa non inferiore al 75% della volumetria massima prevista.

Il carico urbanistico dei vari comparti edificatori viene calcolato assegnando 185 mc./ab.

24. 5 Modalità d'intervento edilizio

Sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

24. 6 Indici e parametri urbanistici

Tali parametri sono specificati per ciascun comparto d'intervento per motivazioni di carattere funzionale e del contesto urbanistico ed ambientale

24. 7 Dotazione di standard

Nella pianificazione attuativa devono essere reperite le quantità minime di spazi di uso pubblico, che non potranno essere inferiori a 40 mq./ab., previste nei singoli piani pari alle quantità di cui all'articolo [Standard urbanistici](#) in rapporto alle destinazioni previste e ammesse.

Tali dotazioni di superfici ad uso pubblico dovranno in ogni caso essere previste nello strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali diverse maggiori quantità individuate all'interno dei perimetri nelle tavole di piano ed eventuale possibilità di monetizzazione della quota relativa alle aree di urbanizzazione secondaria.

24. 8 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano, al fine della migliore attuazione delle opere previste nella salvaguardia dell'interesse pubblico, prevede per le aree dei paragrafi successivi le seguenti prescrizioni:

- l'individuazione topografica;
- la dimensione complessiva lorda risultante dalla carta tecnica regionale;

- gli obiettivi e i condizionamenti all'edificabilità e gli indici stereometrici in ragione delle specificità di ogni singolo piano, nel quadro degli obiettivi di interesse pubblico del piano urbanistico.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere tenuti in particolare considerazione gli obiettivi di cui agli articoli [Insedimenti e qualità dell'aria](#) e [Insedimenti e tutela della risorsa acqua](#).

L'amministrazione può richiedere, con specifiche motivazioni d'interesse pubblico, speciali adeguamenti dei progetti per la puntuale attuazione di tali prescrizioni.

24.9 Sottoclassi

Gli insediamenti di cui al presente articolo si articolano nelle seguenti categorie, ordinatamente descritte agli articoli che seguono:

- [C1 – Aree residenziali di espansione](#)
- [C2 – Aree residenziali turistiche di espansione](#)

ARTICOLO 25 C1 – AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Le zone C1 comprendono quelle parti del territorio comunale per le quali sono previsti nuovi insediamenti residenziali ad uso permanente con edifici di altezza massima pari a due piani.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

It (Indice Territoriale)	= 10000mc/ha
H (Altezza massima)	= 6 m
Dm (Distanza minima dai confini di proprietà)	= 1/2 H (minimo m 5)
Di (Distacchi da altri edifici)	= (H1+H2)/2 con minimo di 10,00 m
Rc (Rapporto di copertura)	= 35%
Ds (Distanza dalle strade)	= 7,50 m

ARTICOLO 26 C2 – AREE RESIDENZIALI TURISTICHE DI ESPANSIONE

Le zone C2 comprendono specifici ambiti del territorio comunale per le quali sono previsti nuovi insediamenti residenziali ad uso temporaneo o turistico con edifici di altezza massima pari a tre piani.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

It (Indice Territoriale)	= 10000mc/ha
H (Altezza massima)	= 8 m
Dm (Distanza minima dai confini)	= 1/2 H (minimo m 5)

di proprietà)

Di (Distacchi da altri edifici)	= $(H1+H2)/2$ con minimo di 10,00 m
Rc (Rapporto di copertura)	= 40%
Ds (Distanza dalle strade)	= 7,50 m

ARTICOLO 27 D - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

27.1 Oggetto

Sono le porzioni di territorio comunale assegnate alle attività della produzione di beni o servizi e alle attività commerciali, direzionali e alle attrezzature esistenti e di nuova destinazione, secondo quanto disciplinato dagli articoli successivi.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett.d) DM 1444/1968.

27.2 Finalità

Il regolamento urbanistico persegue la realizzazione di nuove aree industriali o la trasformazione del patrimonio industriale esistente in aree ecologicamente attrezzate, ovvero dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai sensi dell'art.26 DLgs 112/1998.

27.3 Prescrizioni

In tali porzioni di territorio è tassativamente vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe, depositi di rottamazione e attività comunque moleste o inquinanti ai sensi delle vigenti leggi, nonché causa di degrado del paesaggio.

Per i nuovi insediamenti produttivi è dovuta la valutazione d'impatto ambientale (V.I.A. - V.A.S.), quando previsto, nelle modalità disciplinate della LR 79/1998 "Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale e successive modifiche e integrazioni" (LR Toscana 79/2000, LR Toscana 53/2001, LR Toscana 61/2003, LR Toscana 39/2005) nonché dalla LR Toscana 30/2000 "Nuove norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti".

Per tutti nuovi insediamenti produttivi è comunque dovuto uno studio preliminare, effettuato da professionista abilitato, che descriva gli impatti specifici e complessi del nuovo impianto industriale sull'ambiente, quanto a carichi di inquinamento, di traffico e di impatto morfologico, al fine di conseguire una soluzione progettuale e localizzativa la più compatibile con l'ambiente, nonché a metter in atto efficaci interventi di mitigazione.

27.4 Sottoclassi

Le aree per attività produttive artigianali industriali e terziarie si articolano nelle sottoclassi descritte agli articoli seguenti.

- [D1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti](#)
- [D2 - Aree produttive di Espansione](#)

ARTICOLO 28 D1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Tali aree comprendono quelle parti delle zone produttive edificate in tutto o in parte al momento dell'adozione del Piano, caratterizzati per esiguità delle loro dimensioni e per la prossimità alle zone residenziali.

28.1 Indici e parametri

Per tali insediamenti è consentita l'edificazione dei rimanenti lotti e/o la ristrutturazione e l'ampliamento degli impianti esistenti entro i seguenti indici:

Sut	=	2/3
Rc	=	50% (Il rapporto di copertura può essere aumentato fino al 70% nel caso di realizzazione di tetti giardino con impianti di irrigazione automatici)
Ds	=	5,00 m
Dm	=	1/2 H (salvo aderenza convenzionata) con minimo di m 5,00
Di	=	10,00 m

28.2 Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive di ogni genere con lavorazioni non nocive;
- depositi ed attività commerciali all'ingrosso, previo reperimento degli standard necessari;
- attività commerciali al dettaglio
- bar, ristoranti, mense aziendali,
- residenza per il proprietario e il personale di custodia nel limite di mq. 150 totali di superficie utile per un minimo di mq. 200 di Su produttiva e mai oltre il 50% della superficie produttiva.

28.3 Modalità di attuazione

L'attività edilizia in tali zone è attuata tramite intervento diretto, fatta salva la possibilità da parte del Comune di richiedere motivatamente la redazione di un piano attuativo.

28.4 Standard urbanistici

Gli interventi sono condizionati alla realizzazione degli standard di parcheggio di cui al paragrafo [Standard urbanistici](#) in rapporto alle destinazioni previste e ammesse.

ARTICOLO 29 D2 - AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

29.1 Oggetto

Tali aree sono le porzioni di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti produttivi.

29.2 Destinazioni

In tali porzioni territoriali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- impianti produttivi non inquinanti;
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- altri servizi tecnici ed amministrativi diversi da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- depositi e magazzini;
- servizi di interesse collettivo, che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia degli spazi coperti, risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria;
- caserme;
- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato e medie strutture, come definite dalla deliberazione CR 233/1999, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;
- altre destinazioni commerciali, diverse da quelli menzionati sopra, in proporzione non superiore al 40% delle superfici utili ammesse come esattamente individuato nei piani attuativi oggetto abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:
 - commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
 - medie strutture di vendita, con superficie di vendita non inferiore a mq. 400;
 - residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile non superiore a mq. 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva.

29.3 Modalità di attuazione

Il regolamento urbanistico in tali zone è attuato tramite piano attuativo.

Tali piani, di iniziativa pubblica o privata, devono in ogni caso interessare tutte le aree, anche quelle eventualmente con destinazione diversa da quella di sottozona "D2", che fanno parte dei perimetri delle aree oggetto d'intervento così come definiti nella cartografia di piano.

Tutte le aree comprese nei suddetti perimetri concorrono alla potenzialità edificatoria assegnata in applicazione dell'art.60 LR 1/2005.

I piani attuativi possono essere suddivisi per stralci funzionali sulla base di dimostrate esigenze di intervento, a condizione che siano in ogni caso mantenuti i rapporti tra le aree edificabili e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi così come definiti nelle presenti norme.

I piani attuativi devono garantire l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli insediamenti.

29. 4 Modalità d'intervento edilizio

Sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

29. 5 Indici e parametri

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

Sut	=	½
Altezza massima	=	7,50 m. (non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi tecnici speciali, etc.)
Rapporto di copertura	=	50% (Il rapporto di copertura può essere aumentato fino al 70% nel caso di realizzazione di tetti giardino con impianti di irrigazione automatici)
Distanza dai confini	=	5 m. o aderenza nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di sistemazione urbanistica o comunque secondo piano attuativo
Distacco dagli edifici	=	secondo piano attuativo
Distanza dalle strade	=	secondo piano attuativo

29. 6 Standard urbanistici

Nella pianificazione attuativa dovranno essere reperite le quantità minime di spazi di uso pubblico di cui all'articolo [Standard urbanistici](#) in rapporto alle destinazioni previste e ammesse.

Le eventuali modifiche nelle destinazioni d'uso, che comportino aumento di carico urbanistico, successive all'approvazione del piano attuativo, richiedono l'aggiornamento del lo stesso con la verifica e l'eventuale reperimento di standard aggiuntivi.

Le dotazioni di superfici ad uso pubblico dovranno in ogni caso essere previste nello strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali diverse quantità individuate all'interno dei perimetri così come da tavole di piano e con possibilità di monetizzazione della quota relativa alle aree di urbanizzazione secondaria.

I piani attuativi devono prevedere apposite alberature dei parcheggi nella misura di almeno un albero ogni mq. 80 e pavimentati con materiali che garantiscano la cessione delle acque meteoriche al terreno.

Nella pianificazione attuativa le quantità di parcheggio riferite alle singole destinazioni d'uso previste, dovranno essere dimensionate sulla quota massima del carico urbanistico ammesso dalle presenti norme, fatta salva la possibilità di determinare prioritariamente e preventivamente carichi urbanistici inferiori.

ARTICOLO 30 F - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

30. 1 Oggetto

Sono le porzioni di territorio comunale riservate a spazi pubblici o attività collettive riferite ai vari ambiti territoriali ed ai diversi livelli di utenza.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. f) DM 1444/1968.

30. 2 Obiettivi

I servizi pubblici costituiscono uno speciale strumento di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e del livello di vita dei cittadini.

Il regolamento urbanistico promuove per gli edifici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, e per gli spazi di pertinenza progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura.

30. 3 Modalità d'intervento

30. 3. 1. Interventi pubblici

In tali porzioni di territorio gli interventi edilizi ed urbanistici sono realizzati prioritariamente dagli enti pubblici: amministrazione comunale, enti religiosi, enti locali o altri, di norma, tramite intervento diretto.

Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso e/o più operatori l'amministrazione comunale provvede a predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale.

30. 3. 2. Interventi da parte di privati

Gli interventi da parte dei privati possono essere consentiti, tramite specifica autorizzazione da parte del consiglio comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla oggetto dell'intervento, limitatamente alle seguenti attività: sportive, ricreative, culturali, direzionali pubbliche.

I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo garantiti da apposita fideiussione con il quale si impegnano in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.

30. 4 Sottoclassi

In base alle loro caratteristiche fondamentali gli spazi pubblici, nonché le attività collettive, sono state suddivise in singole sottozone così come agli articoli successivi.

ARTICOLO 31 F1 - VERDE PUBBLICO DI VICINATO

Tali aree comprendono le porzioni di territorio comunale destinate al verde di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti urbani, nonché quelle di interesse generale di quartiere.

Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

Il verde deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

ARTICOLO 32 F2 - PARCHEGGI PUBBLICI

Tali aree comprendono le porzioni di territorio comunale destinate al verde di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti urbani, nonché quelle di interesse generale di quartiere.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

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

In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazione esterna per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile; le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti.

ARTICOLO 33 F3 - ATTREZZATURE COLLETTIVE

33.1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico allo svolgimento di attività di interesse collettivo alla scala di quartiere o di intero comune.

33. 2 Destinazioni

Tali aree sono destinate alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- [*Attività direzionali*](#), limitatamente ad operatori pubblici o di interesse pubblico
- [*Teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;*](#)
- [*Sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo*](#)
- [*Attrezzature pubbliche o private per attività diverse di servizio.*](#)
- [*Strutture associative*](#)
- [*Residenza collettiva*](#)
- attività per il culto.
- attività sanitarie, assistenziali parasanitarie

33. 3 Indici e parametri

Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	3 mc./mq.
Hmax	9.00 ml.
Rc	40%
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m., salvo mantenimento di allineamenti precedenti

33. 4 Standard

Si applicano, per analogia, le quantità previste all'art.5 relative per gli [*Standard insediamenti di carattere direzionale e turistico ricettivo*](#) per soli parcheggi pertinenziali, per la sosta stanziale e quella di relazione.

ARTICOLO 34 F 4 - AREE PER SCUOLE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

34. 1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura, riferiti agli ordini di studio fino all'istruzione superiore compresa.

34. 2 Destinazioni

Tali aree sono destinate alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- [*Asili nido, scuole materne;*](#)
- [*Scuole primarie, scuole secondarie inferiori;*](#)
- [*Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;*](#)

34. 3 Indici e parametri

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto di indici e parametri riferiti ad esigenze funzionali.

34. 4 Standards

Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari a 1/5 della superficie utile.

ARTICOLO 35 F 5 - VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT

35. 1 Oggetto

Tali aree comprendono zone del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico ad impianti sportivi coperti o scoperti.

35. 2 Indici e parametri

Gli eventuali edifici compresi in tali aree possono essere restaurati e trasformati per essere adibiti alle attività ammesse nella zona.

In caso di assenza di edifici esistenti o d'impossibilità di recupero di tali edifici è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità	3 mc./mq.
Altezza massima	rapportata ad esigenze funzionali
Rapporto di copertura	50%
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m., salvo mantenimento di allineamenti precedenti

35. 3 Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- [Impianti per lo spettacolo sportivo](#)
- [Attrezzature sportive](#)

35. 4 Standards

Lo standard per parcheggio dovrà essere proporzionato rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili.

ARTICOLO 36 F 6 - PARCHI E VERDE PUBBLICO URBANO

36. 1 Oggetto

Tali aree sono costituite dalle porzioni del territorio comunale riservate dal regolamento urbanistico, anche ai sensi del DPGR 2R/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione

degli insediamenti”, art. 14, alle seguenti destinazioni:

- infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero;
- allestimenti fissi per spettacoli all’aperto ovvero predisposizioni per l’allestimento di spettacoli temporanei all’aperto;
- infrastrutture per l’intrattenimento ed il gioco;
- attrezzature per gli animali domestici. spazi pubblici per l'organizzazione di parchi pubblici urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature.

36. 2 Destinazioni

Queste aree, finalizzate prioritariamente al tempo libero, al gioco, allo svago e alla ricreazione, possono comprendere:

- a- giardini;
- b- spazi di vita e soggiorno all'aperto dotati di strutture di arredo urbano;
- c- attrezzature per il tempo libero e lo svago;
- d- modeste attrezzature sportive;
- e- viabilità e parcheggi esclusivamente di servizio alle aree interessate.

36. 3 Indici e parametri

Gli eventuali edifici compresi in tali aree possono essere restaurati e trasformati per essere adibiti alle attività ammesse nella zona.

In caso di assenza di edifici esistenti o d’impossibilità di recupero di tali edifici può essere ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità	0,1 mc./mq.
Altezza massima	funzionale all’intervento
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m., salvo mantenimento di allineamenti precedenti

36. 4 Modalità di intervento

Intervento diretto.

ARTICOLO 37 F 7 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E IMPIANTI

37. 1 Oggetto

Tali zone sono quelle destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico, quali:

- Impianto per la depurazione,
- Impianti di acquedotto,
- Impianti pompaggio gas e rimesse per i mezzi di trasporto,
- Cabine elettriche di trasformazione,

37. 2 Interventi ammessi

In tali sottozone gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- ampliamento e nuova edificazione.

Tali opere, da realizzarsi con intervento diretto, per quanto non subordinati a indici o parametri particolari, ma rapportati ad esigenze funzionali, devono essere corredati da Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A. - V.A.S.), ove previsto, nelle modalità disciplinate della LR 79/1998 “Norme per l’applicazione della valutazione di impatto ambientale” e successive modifiche e integrazioni (LR 79/2000, LR 53/2001, LR 61/2003, LR 39/2005) nonché dalla LR 30/2000 “Nuove norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti”.

Nel caso tale valutazione non sia dovuta devono essere comunque redatti i seguenti elaborati:

- una relazione di valutazione ambientale firmata da professionista abilitato che descriva i carichi ambientali dipendenti dall’impianto con particolare attenzione anche agli aspetti geologici e tecnico idraulici;
- uno studio planivolumetrico con eventuali simulazioni tridimensionali degli edifici o impianti nel territorio con l’individuazione delle misure di minimizzazione dell’impatto morfologico e ambientale.

Le opere d’arte più rappresentative quali attraversamenti su corsi d’acqua o su viabilità eventualmente necessarie dovranno proporre soluzioni tipologiche emergenti sul piano dell’architettura.

37. 3 Standard urbanistici

Nel caso di nuova edificazione sono dovuti parcheggi nella misura indicata all’articolo [Standard urbanistici](#) paragrafo [Standard insediamenti produttivi](#).

ARTICOLO 38 F8 - CIMITERI

38. 1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico a cimiteri e servizi connessi con la sepoltura.

Di tali aree non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle cartografie di piano

38. 2 Interventi ammessi

In tali ambiti, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi eventuali ampliamenti, non subordinati a indici o parametri particolari, ma rapportati ad esigenze funzionali ed alla tutela delle caratteristiche storiche, ambientali, monumentali e spirituali del camposanto.

Sono inoltre ammesse attività commerciali come chioschi e strutture del commercio al dettaglio su aree pubbliche, disciplinate dal DLgs 114/1998, Tit.X, artt.27-30, per la vendita di prodotti legati alla funzione cimiteriale.

Per la realizzazione di servizi connessi con la sepoltura sono ammesse attività commerciali limitatamente alla realizzazione di esercizi di vicinato.

Per gli interventi suddetti dovranno essere reperite le quantità di parcheggio per la sosta stanziale e la sosta di relazione nella misura prevista dalla deliberazione CR 233/99.

ARTICOLO 39 AREE AGRICOLE PERIURBANE

39. 1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni di territorio comunale ad uso prevalentemente agricolo di potenziale integrazione delle strutture urbane, già individuate dal piano strutturale, la cui urbanizzazione non è prevista dal presente regolamento urbanistico.

39. 2 Destinazioni

In tali aree sono ammesse l'agricoltura e l'orticoltura, a condizione di:

- non recare molestia alle funzioni residenziali;
- non comportare mutazioni sostanziali negli assetti colturali e fondiari esistenti.

39. 3 Interventi ammessi e prescrizioni

Tali aree non sono edificabili, ad eccezione dei manufatti precari a servizio dell'agricoltura part-time di cui al DPGR 5R/2007 artt. 7-8.

Tali manufatti potranno essere realizzati e dimensionati sulla base di dimostrate esigenze funzionali secondo le caratteristiche costruttive di cui all'art.76 del vigente regolamento edilizio "ripostigli esterni".

Titolo III MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

ARTICOLO 40 VIABILITÀ E TRASPORTI

40. 1 Oggetto

Comprende le sedi stradali, i nodi stradali, le linee ferroviarie e le relative aree di rispetto.

40. 2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico recepisce gli obiettivi generali di razionalizzazione del sistema funzionale previsti dal piano strutturale e si propone interventi di razionalizzazione del traffico urbano con le finalità seguenti:

- di fluidificazione del traffico meccanizzato;
- di protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico;
- di riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- di riduzione del rumore;
- di riduzione degli incidenti stradali;
- di miglioramento della vivibilità dell'ambiente urbano;
- di miglioramento dell'efficienza del trasporto ferroviario.

Per conseguire i predetti obiettivi la cartografia di piano recepisce la classificazione funzionale della viabilità stradale di Chitignano redatta nel piano strutturale, tenendo conto degli indirizzi del DLgs 285/1992 e ssmmii art.2 e art.36.

40. 3 Modalità d'intervento

Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al comune o agli enti competenti istituzionalmente.

40. 4 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e di rischi per la tutela dei beni culturali e paesaggistici.

E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.

ARTICOLO 41 FASCE MINIME DI RISPETTO STRADALE

Le fasce minime di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati e salvo indicazione maggiore in cartografia, sono quelle definite ai sensi del DPR 495/1992 e ssmmii in base alla classificazione stradale.

In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo. Non è inoltre ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni, relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 m. per ogni lato. Per gli edifici esistenti sono previste solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume; questi ultimi purché ammissibili in base alla classificazione di valore storicoarchitettonico.

ARTICOLO 42 CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA VIABILITÀ STRADALE

Il regolamento urbanistico, in applicazione delle previsioni del piano strutturale, individua la rete viaria esistente e le porzioni di territorio comunale da utilizzarsi per l'ampliamento e la rettifica dei tracciati viari esistenti.

Il piano prevede i seguenti speciali obiettivi:

- il miglioramento della mobilità,
- il miglioramento della sicurezza stradale,
- la valorizzazione delle caratteristiche paesistiche e panoramiche,
- la riqualificazione funzionale e morfologica del sistema viario esistente.

L'esatta configurazione dei nuovi tracciati stradali individuati dal regolamento urbanistico è demandata a definizione da formularsi in sede esecutiva. Le carreggiate stradali, al netto di marciapiedi e parcheggi, ai fini degli allineamenti e della determinazione della profondità delle fasce di rispetto debbono far riferimento al valore minimo di m 6,50 salvo eventuali diverse dimensioni indicate nelle tavole di piano.

Gli interventi sulla viabilità si attuano tramite:

- regolamentazione generale adottata dall'amministrazione comunale;
- piani esecutivi;
- interventi diretti dell'amministrazione comunale.

Il regolamento urbanistico riorganizza la viabilità stradale secondo le seguenti categorie in

armonia con quanto previsto dal "Codice della Strada" (decreto legislativo n.285/1992, aggiornato con decreto legislativo n.360/1993, decreto presidente della repubblica n.575/1994, decreto legislativo n.143/1997, legge n.366/1998, decreto ministeriale 22 dicembre 1998 e successive modificazioni) con successive modifiche e integrazioni:

1. [strade extraurbane locali](#)
2. [Strade extraurbane locali minori](#)
3. [strade urbane locali](#)
4. [strade urbane locali residenziali](#)

ARTICOLO 43 STRADE EXTRAURBANE

Si intende per viabilità extraurbana quella esterna all'abitato così come delimitato ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada (decreto legislativo n.285/1992, aggiornato con decreto legislativo n.360/1993, decreto presidente della repubblica n.575/1994, decreto legislativo n.143/1997, legge n.366/1998, decreto ministeriale 22 dicembre 1998 e successive modificazioni).

43. 1 Strade extraurbane locali

43. 1. 1. Oggetto

Le strade extraurbane secondarie, ovvero del tipo Fsecondo il Codice della Strada, art.2, comprese nel territorio di Chitignano includono, così come riportato nella cartografia di piano, vari tratti stradali di raccolta e distribuzione del traffico dalla viabilità principale agli insediamenti urbani e viceversa.

Sono classificati in tale categoria in particolare i seguenti tratti stradali:

- La nuova circonvallazione di Chitignano
- la strada provinciale di Chitignano;
- la via per Taena. Rosina Croce di Sarna

Per il tratto di progetto, a carreggiate indipendenti, con accessi tramite rotonde, sono confermate le zone di rispetto di legge al fine della sicurezza stradale e della riduzione dell'impatto sugli insediamenti urbani.

43. 1. 2. Direttive e prescrizioni

La viabilità extraurbana secondaria ha funzioni sovracomunali, è accessibile di norma solo attraverso i nodi attrezzati indicati nelle tavole di piano e dagli accessi esistenti.

I calibri e le caratteristiche indicati nelle tavole di piano saranno coordinati in sede esecutiva con gli enti competenti di livello superiore.

Nelle aree inedificabili di rispetto stradale, dopo aver esperito precise verifiche di compatibilità ambientale e di rispetto delle norme vigenti, l'amministrazione comunale potrà autorizzare l'installazione di chioschi, di cabine elettriche secondarie e di trasformazione, di stazioni di rifornimento.

43. 2 Strade extraurbane locali minori

Le strade extraurbane locali, rientranti nel tipo F secondo il Codice della Strada, art.2, comprese nel territorio di Chitignano, includono, così come riportato nella cartografia di piano, la restante viabilità comunale con funzione di raccolta o distribuzione verso gli insediamenti urbani minori e verso il territorio agricolo e montano.

43. 2. 1. Direttive e prescrizioni

Il Piano prevede i seguenti obiettivi generali:

- la manutenzione e il potenziamento della rete locale la garanzia di presidio del territorio;
- la valorizzazione della fruizione turistica.

In prima istanza possono essere previsti interventi:

- di progettazione organica di itinerari di interesse prioritario;
- di miglioramento del tracciato tramite limitate opere di sistemazione del tracciato (allargamenti e riduzione della tortuosità);
- per la creazione di zone attrezzate per la sosta nei punti più panoramici con annessi parcheggi, di norma in zone alberate.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni integrali, ampliamenti edilizi fronteggianti la viabilità panoramica le distanze minime dal confine delle recinzioni con parti in muratura (ai sensi del decreto presidente della repubblica n.495/1992 modificato dal decreto presidente della repubblica n.147/1993) sono di m. 3 e gli edifici dovranno avere distanza minima di m. 10 dal ciglio.

ARTICOLO 44 STRADE URBANE

Il regolamento urbanistico prevede i differenziati obiettivi e prescrizioni, in dipendenza della classificazione funzionale della viabilità riportata nel presente articolo.

Le strade, pubbliche o private, di nuova formazione aperte al pubblico transito devono avere le caratteristiche di seguito elencate.

44. 1 Strade urbane locali

Le strade urbane locali, rientranti nella categoria tipo F (codice della strada art. 2), hanno funzione mista di collegamento tra zone diverse della città, di accesso a insediamenti commerciali, di servizio e residenziali.

È compreso l'attraversamento principale di Chitignano (Via Don Lazzeri, Europa, Strada Provinciale di Chitignano).

Per tali strade è prevista una velocità dei veicoli massima di km/h 40 ed una limitazione severa del traffico pesante.

La sezione minima delle nuove strade deve essere di m. 6,00 bidirezionale e m. 4,50 monodirezionale con marciapiedi laterali di m. 1,75.

Gli eventuali spazi laterali per la sosta degli automezzi in fila indiana e di fermata non devono essere inferiori a m. 2,00 di larghezza. Agli incroci deve essere assicurato di norma un raggio minimo di m. 7,50 in mezzera.

Le strade urbane interzonali sono individuate nella cartografia di regolamento urbanistico.

Gli interventi saranno mirati a conseguire i seguenti obiettivi:

- la regolamentazione del traffico di attraversamento con la creazione di eventuali sensi unici;
- la riduzione della velocità dei veicoli a motore in transito;
- la creazione di marciapiedi e/o di percorsi pedonali/ciclabili integrati;
- l'eventuale creazione di tratti pedonalizzati in fasce orarie particolari.

Per tali strade è prevista una velocità dei veicoli massima di km/h 40. La sezione minima delle nuove strade deve essere di m. 6,00 bidirezionale e m. 4,50 monodirezionale con marciapiedi laterali di m. 1,75 ed eventuali spazi laterali per la sosta degli automezzi in fila indiana e di fermata non inferiori a m. 2,00 di larghezza. Agli incroci deve essere assicurato di norma un raggio minimo di m. 10,00 in mezzzeria.

44. 2 Strade urbane residenziali

Le strade urbane residenziali, rientranti nella categoria tipo F (codice della strada art. 2), hanno esclusiva funzione di accesso agli insediamenti residenziali.

Le strade urbane residenziali consistono principalmente nei seguenti tratti stradali:

- A Chitignano: Via Roma; Via Falciano, Viabilità del villaggio Benedetti, Via Verna.
- A Rosina: Via località Ripa; Via frazione Rosina

Gli interventi saranno mirati a conseguire i seguenti obiettivi:

- la riduzione della velocità dei veicoli a motore a km/h 10/15 in modo da garantire il diritto di precedenza ai pedoni;
- la creazione di spazi di parcheggio;
- l'installazione di dispositivi per la riduzione della velocità dei veicoli a motore in transito;
- il miglioramento dell'arredo urbano;
- il miglioramento delle pavimentazioni.

In tali strade l'accesso veicolare potrà essere limitato ai residenti e ai mezzi speciali.

ARTICOLO 45 INFRASTRUTTURE ELETTRICHE E TELEFONICHE

Per la costruzione, modifica e manutenzione delle infrastrutture elettriche e telefoniche nel territorio comunale, oltre a quanto previsto nel vigente regolamento comunale e quanto previsto all'articolo [Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia](#), valgono le seguenti prescrizioni generali.

45. 1 Elettrodotti

La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Nuove linee aeree di distribuzione energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- Geotopi

- Aree di tutela paesaggistica del sistema insediativo;
- Aree classificate dal vigente piano strutturale ad unità territoriali organiche elementari (UTOE)

45. 2 Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e delle strutture urbane individuate nel piano strutturale;
- centri urbani e aggregati rurali minori;
- strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 m. per lato.

ARTICOLO 46 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

46. 1. 1. Oggetto

Tali zone sono quelle che comprendono aree ed attrezzature già destinate ad impianti per la distribuzione di carburanti, relativi depositi, costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli e simili, pensiline, autofficine, impianto di lavaggio, bar, punti di ristoro, etc..

La localizzazione di nuovi impianti è disciplinata dalla LR 19/2004 e relativo regolamento di attuazione 42/2004.

46. 1. 2. Prescrizioni

Nelle aree destinate a distribuzione del carburante possono essere realizzate attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato come definite dalla deliberazione CR 233/1999. Per tali interventi dovranno essere reperite le quantità di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione nella misura prevista dalla medesima deliberazione CR 233/1999.

I parcheggi esterni di cui al punto precedente dovranno essere alberati, perimetralmente e al loro interno, con specie di alto fusto autoctone nella misura di almeno 1 albero ogni 100 mq. e pavimentati con materiali che garantiscano la cessione delle acque meteoriche al terreno.

Titolo IV IL TERRITORIO APERTO RURALE

ARTICOLO 47 E - AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO

47. 1 Oggetto

Le aree produttive agricole comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate ad usi agricoli previste dall'art.17 della L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. e) DM 1444/1968.

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

47. 2 Finalità

Il regolamento urbanistico persegue specialmente:

- gli obiettivi di valorizzazione dell'economia rurale previsti all'art.39 LR 1/2005;
- gli obiettivi di tutela del territorio aperto previsti dalle norme tecniche del piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo agli artt. 18, 19, 20 e 21 e del vigente piano strutturale art. 44, nonché al titolo V e al titolo VI.

In tali zone:

- l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.
- il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzare le imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali.

47. 3 Sottozone

Le zone a prevalente funzione agricola individuate dal regolamento urbanistico sono articolate in sottozone, ai sensi dell'art.40 LR 1/2005, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati.

47. 4 Elaborati richiesti al fine del rilascio delle autorizzazioni comunali

Al fine del rilascio della concessione o autorizzazione sono richiesti i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica con descrizione delle caratteristiche dell'intervento;
- Documentazione Catastale;
- Rilievo grafico dello stato attuale esteso nella zona limitrofa, con l'indicazione di tutti i manufatti paesaggistici quali le viabilità, le alberature, i muretti di recinzione e/o di sostegno, i pozzi, i lastricati, ecc;
- Documentazione fotografica, atta ad evidenziare le caratteristiche ambientali ed architettoniche, effettuate da diversi punti di vista;
- Tutti gli elaborati, così come le documentazioni previste dal Regolamento Edilizio e da tutte le altre leggi nazionali e regionali vigenti.

47. 5 Tutela degli insediamenti storici

Per gli edifici, collocati all'interno del territorio agricolo ed individuati come zone omogenee "A", sulle cartografie in scala 1:2000, come il Castello e la Podesteria ritenuti di particolare valore culturale, paesistico e ambientale gli interventi ammessi sono limitati a quelli della manutenzione, del restauro e della ristrutturazione del tipo leggero senza ampliamento e al cambio di destinazione d'uso con destinazioni che valorizzino tutto il sito nel campo culturale, turistico, ricreativo, commerciale e alberghiero.

Oltre a quanto sopra potrà essere ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado anche se in parziale demolizione, purchè ne vengano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

47. 6 Interventi ammessi e modalità di intervento

Gli interventi ammessi all'interno del territorio aperto rurale sono quelli rivolti alla tutela del carattere produttivo, alla salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, così come alla difesa degli elementi di testimonianza della cultura e della tradizione locale.

Nel territorio aperto rurale sono ammessi interventi di edilizia abitativa per i familiari che collaborano alle esigenze dell'azienda anche in modo saltuario, previa dimostrazione della necessità aziendale mediante predisposizione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) che ne giustificano la presenza, purchè gli interventi da realizzare siano realizzati all'interno della stessa unità poderale agricola.

Fatto salvo quanto diversamente disciplinato per le singole sottozone e per gli ambiti speciali, dalle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova edificazione estranei alla produzione agricola, alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole ed alla valorizzazione dell'economia rurale e montana.

Fatto salvo quanto diversamente disciplinato per le singole sottozone e per gli ambiti speciali nel territorio aperto rurale sono ammessi i seguenti interventi:

47. 6. 1. Interventi al suolo

Nelle aree agricole coltivate sono ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purchè compatibili con le disposizioni del presente articolo, e che, in ogni caso, non modifichino gli assetti morfologici ma ne costituiscano, anzi, elemento di tutela e miglioramento, in ogni caso è fatto l'obbligo della tutela e del mantenimento della coltura dell'ulivo, della vite maritata ad acero e di tutte le alberature residue. Per quanto riguarda le regimazioni delle acque dai terreni coltivati è previsto l'obbligo di eseguire degli opportuni

scolatoi (mediante esecuzione di solcati che interrompono le colture) che accompagnano le acque piovane sino ai fossati principali di scolo.

47. 6. 2. Viabilità storica e percorsi vicinali ed interpoderali

La rete viaria storica (comprensiva tanto della morfologia dei tracciati e le sezioni stradali, come gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le recinzioni) costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto deve essere mantenuta.

Eventuali rettifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

I percorsi vicinali ed interpoderali sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, alberature ed ogni altro elemento di arredo rurale

47. 6. 3. Movimenti terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento dei terrazzamenti esistenti, come pure alla manutenzione, rettifica e formazione dei tracciati viari, nonché alle opere edilizie consentite, nel rispetto dei limiti di cui ai successivi comma.

47. 6. 4. Recinzioni e muri di sostegno

I muri di sostegno in pietrame, esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute. In particolare i muri di recinzione dovranno essere conservati. Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

Potranno altresì essere realizzate opere di delimitazione delle aree coltivate purché con materiali e tecniche consolidate nella zona.

47. 6. 5. Canali, laghetti, cisterne, strutture di irrigazione, pozzi, impianti tecnologici

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino, ivi compreso quelli occlusi a causa delle lavorazioni agrarie non eseguite a regola d'arte e perpetrate principalmente nell'ultimo ventennio e adibite in maggior modo a culture specializzate di vigneto o di seminativo intensivo. In particolare è fatto divieto di modificare od ostacolare il normale deflusso delle acque ed è fatto l'obbligo del ripristino dei fossati di scolo delle acque piovane eventualmente occlusi.

E' ammessa la manutenzione e il ripristino dei laghetti artificiali irrigui.

E', inoltre, ammessa la realizzazione di laghetti e depositi, funzionali alla produttività agricola, purché nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche e dell'andamento orografico del terreno, nonché se trattasi di depositi della opportuna schermatura con piante o siepi di verde tradizionali. E' fatto obbligo, per le opere suddette, di una preliminare valutazione di impatto ambientale, che consenta la formazione di un parere motivato rispetto alla compatibilità o

meno dell'intervento proposto.

Sono altresì ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come le opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche, purché opportunamente schermati con opere di verde tradizionali.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di opere di presa e pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, di tutte le altre norme comunali, nonché della più ampia legislazione nazionale e regionale in merito.

E' ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis all'aperto ed impianti sportivi all'aperto in genere, nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza. La realizzazione degli impianti non dovrà costituire eccessivo impatto ambientale conseguente a sbancamenti a radicale modifica dell'andamento naturale del terreno, nonché la localizzazione in luoghi emergenti o in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale. Impianti ad uso maneggio e/o allevamenti di cavalli potranno essere realizzati tramite redazione di piano attuativo che ponga attenzione particolare all'inserimento ambientale dell'impianto stesso, alla viabilità, ai parcheggi, ai materiali ed alle tipologie costruttive, alle alberature, allo studio dettagliato della localizzazione dei depositi degli escrementi, della loro forma e delle loro dimensioni..

47. 6. 6. Serre

E' ammessa solamente la costruzione di serre stagionali, solo in casi eccezionali possono essere ammesse serre fisse, soggette a concessione, purché ne venga documentata la comprovante necessità e vengano eseguite delle opportune schermature di verde alberato tradizionale.

e strutture non devono determinare Movimenti di terra e trasformazioni ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

47. 6. 7. Edifici d'interesse storico

Gli interventi edilizi sono soggetti alle indicazioni previste all'articolo [A2 – Edificato storico del territorio aperto.](#)

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

47. 6. 7. 1 Edifici minori

Nelle zone E sono ammessi interventi edilizi tesi alla tutela, al recupero e alla valorizzazione dei manufatti esistenti.

In particolar gli interventi di recupero ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia.

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

47. 6. 7. 2 edifici di particolare interesse storico.

Per eventuali edifici di particolare interesse storico, così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di piano, quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville, ecc, sono

consentiti esclusivamente interventi di restauro.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso, con il ripristino di quello originario o con destinazione d'uso compatibile con le esigenze di sviluppo turistico del territorio nel completo rispetto della tutela ambientale.

Eventuali modificazioni delle destinazioni ovvero altri più complessi interventi edilizi potranno essere ammessi tramite piano attuativo.

47. 6. 8. Edifici privi di interesse storico

47. 6. 8. 1 Destinazione d'uso residenziale

Agli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, si applica la disciplina prevista dall'art.45 c.1, 2, 3 e 4 LR 1/2005. Agli interventi di restauro e risanamento conservativo tale disciplina si applica una tantum.

Ai sensi dell'art.79 c.2 lett.d) pt.3 LR 1/2005 costituiscono addizioni funzionali gli ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 120 mc. per le residenze e 100 mc. per le pertinenze residenziali nei limiti del 20% delle superficie totale utile lorda esistente

Nelle zone a prevalente uso agricolo gli interventi ammessi per gli edifici residenziali esistenti sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica

Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali e nel rispetto delle prescrizioni specifiche dei successivi commi.

Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

- a) Ampliamenti di unità abitative esistenti edificate anteriormente e posteriormente al 1940, fino ad una superficie abitabile massima complessiva di mq 150, tale ampliamento potrà essere realizzato solamente a condizione che gli interventi comportino una generale riqualificazione estetica e rispettino il contesto architettonico e tipologico dell'edificio. Nella superficie abitabile massima complessiva non è computata la superficie per autorimesse, cantine e superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (D. M. 10/05/1977 n° 801).
- b) Demolizione e Ricostruzione di Edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, costruiti anteriormente e posteriormente al 1940 con volumetria non inferiore a mc. 300, adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla costruzione di una o più unità abitative, che dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle costruzioni tipiche dei luoghi.
- c) Trasferimento di volumetria riferita ad annessi ed accessori di irrilevante valore storico, culturale e architettonico, e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza o all'interno dell'unità poderale al fine di realizzare ampliamenti di unità abitative esistenti o nuove unità abitative al servizio dei familiari che pur esercitando altra professione risiedono e collaborano nella conduzione dell'azienda di famiglia.
- d) Addizioni funzionali fino ad un massimo di 120 mc. per le residenze e 100 mc. per le pertinenze residenziali nei limiti del 20% delle superficie totale utile lorda esistente di unità abitative esistenti oltre la superficie massima complessiva di mq. 150, per realizzare servizi igienici e volumi tecnici; è altresì consentito il rialzamento dell'ultimo piano, la creazione di terrazzi, piccoli gazebo in legno, pergolati di vario genere e serre solari, purchè non compatibili col contesto edilizio esistente. Viene inoltre concessa la possibilità di realizzare tutte le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei portatori di handicap a seguito di certificazione sanitaria.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), sono subordinati alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti tecnologici di smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti in materia.

Gli interventi di ampliamento di cui ai punti a) c) e d) dovranno conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente. Gli interventi di ricostruzione di cui al punto b) dovranno attenersi all'uso di materiali ed alla tipologia indicata negli allegati e nelle presenti norme.

Sono ammessi parziali interventi di demolizione e ricostruzione in sito delle strutture portanti verticali e orizzontali degradate al fine del loro consolidamento.

E' inoltre, ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purchè ne vengano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

47. 6. 8. 2 Destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti ai sensi dell'art.43 LR 1/2005, ove non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria,
- b) il restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art.79 c.2 lett.c) LR 1/2005;
- c) la ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 c.2 lett.d) LR 1/2005, ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 % del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito senza aumento delle unità abitative;
- d) la sostituzione edilizia nei limiti di cui al comma precedente
- e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti a tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc. e del 10 % del volume esistente sugli annessi agricoli. Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative.

47. 6. 8. 3 Mutamento delle destinazioni d'uso agricole

Ai sensi dell'art.45 LR 1/2005, gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art.5 LR 10/1979, ai sensi dell'art.43 LR 1/2005, sono consentiti esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nelle modalità previste dall'art.45 LR 1/2005.

Per gli edifici e manufatti dimessi non più utilizzati per le attività agricole alla data di adozione del regolamento urbanistico, ivi compresi gli edifici di cui al comma precedente, gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tali edifici, previa redazione di piano di recupero, contenente specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale, potranno essere altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, in riferimento alle dimensioni ed all'assetto tipologico, prevedano nuovi usi compatibili col contesto agricolo e col silenzio della campagna.

Per gli edifici destinati a deposito ed annessi agricoli a servizio della produzione per autoconsumo, realizzati e/o abilitati alla data di adozione del regolamento urbanistico, gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di cui al c.2 lett.d) pt. 1, 2 e 3 LR 1/2005.

47. 6. 9. Edifici privi d'interesse storico e programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento gli interventi previsti dall'art.43 c.4 LR 1/2005.

In particolare sempre previa predisposizione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale è ammessa la costruzione di volumi aggiuntivi agli edifici non ritenuti di V.C.A. (Valore Culturale Ambientale). per una superficie massima in ampliamento di mq 150, da realizzarsi in continuità secondo modelli di crescita storicamente consolidati nell'area, ad esclusivo soddisfacimento della funzione di presidio esercitata dai conviventi fino al 2° grado di parentela o affinità dei titolari dell'azienda impegnati in attività agricole anche in modo saltuario e non possessori di altro appartamento in proprietà nel territorio comunale, previa dimostrazione della necessità aziendale che ne giustificano la presenza, purché gli interventi da realizzare siano realizzati all'interno della stessa unità poderale agricola, tale ampliamento può anche essere concesso mediante costruzione di nuovo fabbricato all'interno dell'unità poderale agricola.

Il progetto di ampliamento dovrà proporre soluzioni, che nel rispetto dei modelli di crescita consolidati nella zona, riqualifichino l'edificio preesistente fino alla riconfigurazione dello stesso.

47. 6. 9. 1 Attività agrituristiche e di turismo rurale

In tutti gli edifici residenziali è ammesso lo svolgimento di attività di supporto all'agricoltura e di modeste attività artigianali e commerciali integrative dell'economia del nucleo familiare, in particolare laddove esistano già attività di ristorazione, sono consentiti manufatti stagionali temporanei necessari per lo svolgimento delle stesse, purché rispettino il contesto ambientale in cui vanno ad inserirsi. Tali manufatti devono essere autorizzati dietro apposita richiesta che indichi la data della sua installazione, sia quello della rimozione dello stesso. Il periodo autorizzabile comunque non può essere superiore a mesi otto, tale autorizzazione può essere rinnovata annualmente tramite comunicazione dell'interessato.

Per le attività di ristoro e turistico-ricettive attualmente esistenti è previsto la possibilità di ampliamento una-tantum del 10% della superficie utile esistente destinata a tale attività, il progetto dovrà prevedere un inserimento armonico nel contesto architettonico dell'edificio stesso o in ampliamento. Viene concessa inoltre anche la possibilità che tale ampliamento venga realizzato nell'ambiente limitrofo e comunque entro l'area di pertinenza dell'unità ricettiva;

Sono ammesse trasformazioni in attività di ristoro e turistico-ricettive con incremento una-tantum pari al 10% del volume esistente, con le disposizioni sopra descritte.

Per le attività agrituristiche esistenti sono ammessi in assenza di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) incremento una tantum pari al 10% della superficie utile esistente destinata a tale attività, comunque entro i limiti stabiliti dalla L.R. n. 76/94. Gli interventi in incremento dovranno essere realizzati nell'area limitrofa e di pertinenza del complesso edilizio agrituristico;

Sono ammesse trasformazioni in attività agrituristiche previa predisposizione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) con incremento una-tantum pari al 40% del volume esistente e comunque con le disposizione sopra descritte.

La realizzazione dei servizi e delle attrezzature di impianti sportivi nelle zone di cui al punto precedente dovranno essere realizzati nel possibile in contiguità con i fabbricati e dovranno comportare modesti movimenti di terreno e di conseguenti muri di contenimento, garantendo

una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto circostante.

Le trasformazioni per la configurazione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di piano attuativo preventivo. Per le caratteristiche costruttive del fabbricato e delle sistemazioni esterne valgono le norme specifiche sopradescritte e quelle indicate nelle presenti norme.

47. 6. 9. 2 Convenzione

Tutti gli interventi di cui al comma precedente sono obbligati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale tramite il quale il richiedente si impegna a mantenere, tutelare e valorizzare, gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonché tutti i manufatti paesaggistici significativi di cui ai punti precedenti con particolare attenzione alla conservazione dei terrazzamenti realizzati con muri di pietra a secco, alla conservazione e reimpianto dell'ulivo e, nei tratti coltivati più ampi della vite maritata al gelso con interposti canali agrari di scolo delle acque piovane così come venivano realizzati un tempo e che tanta importanza avevano per l'assetto idrogeologico dell'intero territorio.

La durata della convenzione è stabilita in anni dieci (10) e sarà deliberata dal Consiglio Comunale.

47. 6. 10. Annessi agricoli privi d'interesse storico

Nel rispetto e nei limiti concessi dalla L.R.1/2005 e del Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con deliberazione della Giunta regionale 5 febbraio 2007, n. 75 sugli annessi a servizio della produzione agricola esistenti saranno ammessi anche interventi di restauro e di ristrutturazione così come di ampliamento compatibilmente e nei limiti di cui alla classificazione di valore delle presenti norme subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' vietata la demolizione degli annessi esistenti, fatti salvi quelli di recente edificazione e che non presentino particolare interesse tipologico sia per gli aspetti tecnici intrinseci sia per il rapporto che instaurano con le pertinenze cortilive e i manufatti su cui insistono.

Tutti i tipi di intervento edilizio dovranno uniformarsi con gli assetti tipologici, con le articolazione volumetriche, con le tecniche e i materiali riscontrabili nell'edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi relativi ad attività di allevamento zootecnico saranno ammessi solo al fine di adeguare gli edifici e gli impianti ai disposti delle leggi vigenti in materia di salvaguardia e tutela del territorio dall'inquinamento.

In tal senso tutti gli interventi di manutenzione così come di ristrutturazione e di ampliamento, dovranno essere subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo con cui il richiedente si impegna, in particolare, a garantire nel tempo il rispetto delle succitate disposizioni.

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici: altezza massima H=4,50 ml. (salvo comprovante esigenze per attività di raccolta e trasformazione di prodotti agricoli che richiedono maggiori altezze e/o per ampliamenti di annessi con altezze superiori).

47. 6. 10. 1 Annessi di medie dimensioni

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di annessi agricoli con volumetria non inferiore a mc.300, possono essere finalizzati alla realizzazione di residenze stabili o stagionali di civile abitazione che devono avere una superficie utile massima di mq 150 come indicato al punto L), e comunque nel rispetto della tipologia allegata alle presenti NTA e che se soggetti a sanatorie di cui alla L.47/85 e 724/94, siano stati già definiti e adeguati con il rilascio della concessione

edilizia in sanatoria, se detti edifici non raggiungono la suddetta superficie, possono essere autorizzati ampliamenti una tantum come previsto al citato punto L) nonchè alla realizzazione di attività di turismo rurale collegato alla creazione di varie attività sportive in maggior modo equestri.

47. 6. 10. 2 Annessi di piccole dimensioni

Per gli annessi inferiori a mc.300 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambio di destinazione d'uso a parità di superficie e volume con rispetto delle disposizioni del Decreto Ministeriale 05 luglio 1975, a tal fine è consentito inoltre l'accorpamento di annessi agricoli inseriti nell'area di pertinenza dell'unità agricola e che se soggetti a sanatorie di cui alla L.47/85 e 724/94, siano stati già definiti e adeguati con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Oltre a quanto sopra previa redazione di Piano di Recupero potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-recettive, su strutture di consistenza e di carattere tipologiche idonee a questo tipo di attività, è prevista la possibilità di ampliamento una-tantum del 40% del volume esistente da destinare a tale attività, il progetto dovrà prevedere un inserimento armonico nel contesto architettonico dell'edificio stesso o in ampliamento. Viene concessa inoltre anche la possibilità che tale ampliamento venga realizzato nell'ambiente limitrofo e comunque entro l'area di pertinenza dell'unità ricettiva.

47. 6. 10. 3 Attività agrituristiche

Per le attività agrituristiche sono ammessi previa predisposizione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) incremento una tantum pari al 40% del volume esistente da destinare a tale attività, comunque entro i limiti stabiliti dalla L.R. n. 76/94. Gli interventi in incremento dovranno essere realizzati nell'area limitrofa e di pertinenza del complesso edilizio agrituristico.

La realizzazione dei servizi e delle attrezzature di impianti sportivi nelle zone di cui al punto precedente dovranno essere realizzati nel possibile in contiguità con i fabbricati e dovranno comportare modesti movimenti di terreno e di conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto circostante.

Le trasformazioni per la configurazione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di piano attuativo preventivo.

Per le caratteristiche costruttive del fabbricato e delle sistemazioni esterne valgono le norme specifiche di cui all'articolo [Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni](#)

47. 6. 10. 4 Convenzione

Tutti gli interventi di cui al comma precedente sono obbligati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale tramite il quale il richiedente si impegna a mantenere, tutelare e valorizzare, gli assetti strutturali dei luoghi, le colture esistenti, nonchè tutti i manufatti paesaggistici significativi di cui ai punti precedenti con particolare attenzione alla conservazione dei terrazzamenti realizzati con muri di pietra a secco, alla conservazione e reimpianto dell'ulivo e, nei tratti coltivati più ampi della vite maritata al gelso con interposti canali agrari di scolo delle acque piovane così come venivano realizzati un tempo e che tanta importanza avevano per l'assetto idrogeologico dell'intero territorio.

La durata della convenzione sarà stabilita dal Consiglio Comunale con un periodo non inferiore ad anni dieci.

47. 6. 11. Edifici rurali di nuova costruzione.

La costruzione di nuovi edifici rurali, ai sensi dell'art.41 c.3 (nuovi edifici rurali ad uso abitativo)

della LR 1/2005, è consentita nei modi e nelle misure previste dal DPGR 5R/2007, con le dimensioni, tipologie e materiali previsti all'articolo [Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni](#) delle presenti norme, fatte salve le specifiche disposizioni più avanti descritte, nonché quelle di sottozona e per gli ambiti speciali più avanti menzionati. Gli interventi eventualmente ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- Piani due più eventuale soffitta.
- Altezza massima H=6,50 ml.
- Dimensioni ammissibili per ogni unità abitativa uguale a mq. 150 di superficie utile dei vani abitabili.
- Distanza minima dei fabbricati: tra loro = ml.10,00 e dai confini = m.5,00
- Distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 01//04/1968, n. 1444 e per le strade non classificate dal succitato decreto, strade poderali e simili secondo quanto disposto dal Codice Civile e dal Codice Stradale.
- Schemi di riferimento vedi allegati alle norme: Tipologia A

47. 6. 12. Annessi agricoli di nuova costruzione.

La costruzione degli annessi c.4 (nuovi annessi agricoli), c.7 (annessi agricoli), annessi precari di cui all'art.41 c.5 (annessi agricoli per imprenditori non professionali) e c. 8 (manufatti precari e serre temporanee) è consentita nei modi e nelle misure previste dal DPGR 5R/2005, con le dimensioni, tipologie e materiali previsti all'articolo [Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni](#) delle presenti norme, fatte salve le specifiche disposizioni di sottozona e per gli ambiti speciali più avanti menzionati.

Gli Interventi su annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione sono condizionati al rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici, nonché alle disposizioni più avanti descritte:

- Altezza massima H=3,50 m salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione di prodotti agricoli che richiedono maggiori altezze.
- Pianta rettangolare con fronte stretto di larghezza massima pari a ml 12,00 e lunghezza massima ml 20,00.
- Distanza minima dei fabbricati dai fabbricati ml. 10,00 e dai confini: ml. 5,00.
- Detta distanza può essere ridotta rispetto a quella prevista dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti non finestate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.
- Distanza minima dalle strade : ml. 10 e comunque secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968, n. 1444 e per le strade non classificate dal succitato decreto, strade vicinali, poderali e simili secondo quanto disposto dal Codice Civile e dal Codice Stradale.

Le concessioni edilizie dovranno essere precedute dalla rimozione degli eventuali annessi precari di cattivo impatto ambientale esistenti in loco.

47. 6. 12. 1 Annessi per proprietà di superficie superiore alla tipologia aziendale

Nelle zone a prevalente uso agricolo non sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola di dimensioni superiori (superfici superiori alla tipologia aziendale di cui a quelle previste dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con deliberazione della Giunta regionale 5 febbraio 2007, n. 75.

con eccezione delle stalle per ovini ed equini che potranno essere dimensionate tramite il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005),

sulla base del numero dei capi effettivi o programmati e delle necessità inerenti le attività zootecniche e casearee.

La costruzione degli annessi necessita di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005), al quale non viene attribuito valore di piano attuativo per costruzioni inferiori a mc. 300 e se sono superiori al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) viene attribuito valore di piano attuativo.

Gli annessi dovranno essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Potranno in ogni caso essere realizzati in zone diverse, quando, attraverso il P.M.A.A risulti la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

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

La localizzazione dell'annesso deve favorire in ogni caso l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti preesistenti se su proprietà contermini.

Specificatamente la realizzazione di annessi per l'allevamento zootecnico è soggetta, oltre che al rispetto delle leggi vigenti in materia, alla preliminare presentazione e approvazione di uno studio di impatto ambientale.

In tal senso tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo con cui il richiedente si impegna in particolare a garantire nel tempo il rispetto delle succitate disposizioni di legge.

47. 6. 12. 2 Depositi di attrezzi inferiori alla tipologia aziendale con proprietà singole

Depositi di attrezzi ed annessi agricoli con superfici inferiori alla tipologia aziendale di cui al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con deliberazione della Giunta regionale 5 febbraio 2007, n. 75 sono ammessi previa presentazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) secondo le seguenti modalità:

- Per superfici inferiori a mq 1000 non sono consentiti nuovi annessi.
- Per superfici comprese fra 1000 mq. e 10.000 mq. sono consentiti annessi corrispondenti al tipo B della scheda progettuale allegata relativa alle tipologie degli annessi agricoli, le dimensioni ammesse per gli annessi possono variare da un minimo di mq.15 ad un massimo di mq. 25, in proporzione alle dimensioni della superficie su cui insistono.
- Per superfici comprese tra 10.000 mq e 20.000 mq sono consentiti annessi corrispondenti al tipo B1 e C della scheda progettuale allegata relativa alle tipologie degli annessi agricoli, le dimensioni ammesse per gli annessi possono variare da un minimo di mq. 25 ad un massimo di mq. 40, in proporzione alle dimensioni della superficie su cui insistono.
- Per superfici superiori a 20.000 mq sono consentiti annessi corrispondenti al tipo B2 o C1 della scheda progettuale, per una dimensione massima di mc. 150.

47. 6. 12. 3 Depositi di attrezzi inferiori alla tipologia aziendale con proprietà accorpate

Sono ammessi solo previa presentazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) sottoscritto da tutti i proprietari.

Valgono le indicazioni di cui al punto precedente, con unica eccezione che sarà possibile rispettando le dimensioni esterne suddette realizzare delle divisioni interne e più porte di accesso al locale.

Al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR

1/2005) non viene attribuito valore di piano attuativo.

Per le caratteristiche costruttive valgono le prescrizioni dettate dagli allegati alle Norme.

Le concessioni o autorizzazioni edilizie dovranno essere precedute dalla rimozione di eventuali annessi realizzati con materiale non consoni con l'ambiente esterno esistenti nel territorio.

E' altresì ammessa la ricostruzione senza necessità di presentazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) secondo i modelli di cui al presente articolo a parità di volume degli annessi oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 e ritenuti dalla Commissione Edilizia indecorosi sotto il profilo fisico ed ambientale.

I depositi e gli annessi a servizio delle attività agricole dovranno essere dimensionati tramite Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) sulla base del numero delle arnie effettive o programmate e della necessità inerente le attività di produzione e trasformazione, comunque di dimensioni non superiori al tipo B2 e C1 di cui al 1 comma precedente.

47.6.12.4 Annessi per orti familiari singoli e coordinati.

Per la realizzazione di annessi per orti familiari singoli e coordinati valgono le seguenti prescrizioni:

- Per superfici di proprietà inferiore a mq 400 non è ammesso nessun annesso;
- Per superfici di proprietà comprese tra i 400 mq e i 1.000 mq : massima superficie utile dell'annesso pari a mq 10, da realizzarsi in forma accorpata o secondo il tipo B delle schede progettuali allegate.
- Per superfici di proprietà superiore a 1.000 mq massima superficie utile dell'annesso pari a mq 15, da realizzarsi in forma accorpata o secondo il tipo B delle schede progettuali allegate.
- per proprietà di superficie minima di 10.000 mq deve essere redatto un progetto, anche in forma preliminare, sottoscritto dai proprietari e deve prevedere nel caso di orti coordinati la massima aggregabilità dei nuovi annessi escludendo, salvo casi di documentata impossibilità, la formazione di annessi singoli).

La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, sfruttando il terreno, dislivelli, ciglionature, muri a retta, scarpate, ecc, escludendo l'abbattimento di alberi, siepi, sistemazioni idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire un ambientamento del manufatto tramite la creazione di cortine di verde con piantagioni di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc).

E' consentito la recinzione delle superfici contermini con siepi o con pali di legno e rete metallica a maglie purchè opportunamente schermate con piante rampicanti, filari, siepi.

Per le caratteristiche costruttive valgono le prescrizioni dettate negli allegati alle norme.

Le concessioni edilizie dovranno essere precedute dalla rimozione degli eventuali annessi precari esistenti ancorchè oggetto di sanatoria ai sensi di legge ma ritenuti indecorosi sotto il profilo fisico e ambientale.

47.6.12.5 Edifici a servizio della produzione boschiva e della trasformazione e commercializzazione del legname.

Nelle zone a prevalente uso agricolo, previa predisposizione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005), è ammessa la costruzione di edifici a servizio della produzione boschiva e della trasformazione e commercializzazione del legname.

Le dimensioni sono determinate dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento

agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) sulla base della produzione di legname effettiva o programmata al quale viene in ogni caso attribuito valore di Piano Attuativo.

Per la progettazione valgono le prescrizioni di cui all'articolo [Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni](#) delle presenti norme.

Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) ed il progetto devono definire esattamente le modalità di stiva del legname in deposito o lavorato escludendo ogni forma di copertura dello stesso e consentire l'ambientamento dei manufatti tramite la creazione di cortine e quinte di verde con piantagioni di essenze locali (siepi ed alberature).

E' consentita la recinzione con pali di legno e rete metallica opportunamente schermata con piante rampicanti, filari, siepi, ecc.

Per gli accessi è fatto obbligo di utilizzare la viabilità preesistente evitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

47. 6. 13. Impianti di pubblico interesse

Nelle zone a prevalente uso agricolo possono essere realizzati esclusivamente i seguenti impianti di pubblico interesse, previa redazione di studio di inserimento ambientale:

- Impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione e il relativo trasporto della stessa.
- Impianti di ritenzione e trattamento delle acque alla reti di trasporto per scopi potabili o industriali.
- Ripetitori per le telecomunicazioni.
- Microdepuratori, Impianti Idroelettrici
- Accessori di rete.
- Impianti fotovoltaici ed eolici

47. 7 Destinazioni d'uso

Gli interventi ammessi all'interno delle zone E sono quelli rivolti alla tutela del carattere produttivo, alla salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, così come alla difesa degli elementi di testimonianza della cultura e della tradizione locale.

Dalle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricole e alle esigenze dei lavoratori, delle aziende agricole e dei familiari che collaborano in agricoltura. Sono ammessi interventi di edilizia abitativa per i familiari che collaborano alle esigenze dell'azienda anche in modo saltuario, previa dimostrazione della necessità aziendale mediante predisposizione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) che ne giustificano la presenza, purchè gli interventi da realizzare siano realizzati all'interno della stessa unità poderale agricola.

Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse sottozone ed per gli ambiti speciali.

Eccetto quanto specificatamente disciplinato dalle presenti norme sono espressamente vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'amministrazione comunale;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;

- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide in base al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (ex art. 42 LR 1/2005) di cui all'art.41 della legge regionale n.1/2005;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche;
- residenza non agricola.

ARTICOLO 48 E 1 - COLTIVI DELL'APPODERAMENTO MEZZADRILE

48. 1 Definizione

Tali aree rurali corrispondono porzioni del territorio aperto comunale caratterizzate dall'appoderamento mezzadrile della bassa e media collina di ambito appenninico, che presentano conservati in tutto o in parte i seguenti elementi caratterizzanti: maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata.

Sono altresì compresi in questa categoria i coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco sotto la quota altimetrica di ml. 500.

48. 2 Obiettivi

Tali sottozone sono la sede preferenziale di sviluppo di attività agricole e agrituristiche collegabili principalmente allo sviluppo di prodotti biologici.

Si prevede la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

48. 3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree gli interventi edilizi ammessi sono limitati alle seguenti fattispecie:

- La realizzazione di nuove costruzioni rurali per abitazione e di annessi commisurate alle esigenze aziendali secondo i criteri e le caratteristiche tipo-morfologiche previsti nelle presenti norme;
- La realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive dell'azienda ovvero superiori ai minimi fondiari nel rispetto dei criteri e le caratteristiche tipo-morfologiche previsti nelle presenti norme, secondo i parametri previsti all'articolo [Annessi agricoli privi d'interesse storico](#) e [Annessi per proprietà di superficie superiore alla tipologia aziendale](#).
- La realizzazione di eventuali nuovi annessi agricoli e di manufatti provvisori per imprenditori non professionali, in forma rettangolare, con copertura a capanna e pareti in legno, secondo altre forme consolidate nella cultura locale, secondo i seguenti parametri:

Superficie del fondo	Dimensione annesso	Altezza massima	Note
Inferiore a 5000 mq.	15 mq.	2,40 m.	Rispetto delle condizioni di cui all'art.46 LR 1/2005
Da 5000 a 10000 mq.	18 mq.	3,00 m.	
Oltre 10000 mq.	36 mq.	3,00 m.	

ARTICOLO 49 E 2 - AREE A PASCOLO NATURALE

49.1 Definizione

Tali aree rurali comprendono porzioni del territorio aperto comunale caratterizzate da un sistema insediativo parzialmente aggregato con la presenza sporadica della casa colonica sparsa.

49.2 Obiettivi

Il regolamento prevede la tutela e la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario (maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata) nonché dei caratteri del sistema insediativo.

49.3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree gli interventi edilizi sono da localizzare soltanto in contiguità degli aggregati o in ampliamento dei complessi rurali esistenti, limitatamente alla realizzazione di nuove costruzioni rurali per abitazione e di annessi commisurate alle esigenze aziendali secondo i criteri e le caratteristiche tipo-morfologiche previsti nelle presenti norme. Sono sempre ammessi annessi precari stagionali.

ARTICOLO 50 E 3 - AREE DI TRANSIZIONE

50.1 Definizione

Tali aree rurali comprendono porzioni di versante del territorio aperto comunale caratterizzate dall'evoluzione, per debolezza e marginalità dell'economia agraria, da prati e pascoli in arbusteti e arbusteti arborati.

Obiettivi

50.2 Il regolamento urbanistico prevede:

- l'ordinata integrazione di dette aree nei boschi limitrofi, ferma restando la tutela delle

specie di interesse naturalistico;

- la conversione a bosco, con eccezione delle aree nelle quali le specie arbustive rivestano un pregio naturalistico.

50. 3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione di qualsiasi genere, salvo annessi precari stagionali.

ARTICOLO 51 E 4 - COLTIVI A MACCHIA DI LEOPARDO INTERNI AL BOSCO

51. 1 Definizione

Tali aree rurali comprendono porzioni elevate (altezza sul livello del mare superiore a m 500) del territorio aperto comunale caratterizzate da debolezza e marginalità dell'economia agraria

51. 2 Obiettivi

Il regolamento prevede la tutela e la conservazione degli elementi residui del sistema agricolo

51. 3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree è da escludere la creazione di nuovi insediamenti residenziali, di nuovi annessi agricoli, la sostituzione dei tessuti insediativi e l'insediamento di attività rumorose non compatibili col silenzio della campagna.

È tuttavia consentita la realizzazione di infrastrutture atte a garantire: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia, la mobilità compatibile con la rete viaria esistente. Sono altresì ammessi annessi precari stagionali.

ARTICOLO 52 E5 - COLTIVI DELLA MONTAGNA

52. 1 Definizione

Tali aree rurali comprendono porzioni del territorio aperto comunale caratterizzate da debolezza e marginalità dell'economia agraria

52. 2 Obiettivi

Il regolamento prevede la tutela e la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario (maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei

sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata) nonché dei caratteri del sistema insediativo

52. 3 Interventi ammessi e prescrizioni

Per tali aree rurali gli interventi di nuova edificazione sono limitati alle seguenti fattispecie:

- realizzazione di addizioni edilizie limitatamente agli edifici rurali esistenti in conformità alle regole architettoniche (tipi edilizi, forma architettonica, materiali), compatibili col contesto;
- realizzazione di nuovi annessi agricoli solo in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari strettamente commisurati ad esigenze funzionali.
- Annessi precari stagionali.

Gli eventuali interventi di nuova edificazione consentiti dovranno sottostare alle norme tecniche di attuazione della tipologia A e ai seguenti indici e parametri:

- Volumetria funzionale al tipo di intervento previsto;
- Altezza massima pari o inferiore a quella esistente per interventi contigui;

Tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati entro l'ambito di pertinenza del complesso edilizio.

ARTICOLO 53 E 5 - AREE BOScate

53. 1 Definizione

Tali aree comprendono le porzioni boscate intercluse alle aree agricole.

53. 2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico prevede la tutela integrale delle aree boscate, nell'individuazione delle tavole di piano, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorchè percorse dal fuoco.

53. 3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione di qualsiasi genere, salvo gli annessi precari stagionali.

nelle zone boscate adibite a castagneto da frutto è tuttavia consentito la costruzione di piccoli manufatti tipici dei luoghi chiamati "Seccatoi" che avranno dimensioni e caratteristiche costruttive uguali a quelli ancora esistenti e del tutto consoni con l'ambiente che li circonda, dovranno essere costruiti in zone di terreno arido, possibilmente coperti da alberi di castagno da frutto, e saranno dimensionati in sulla base delle presenti norme.

ARTICOLO 54 TERRAZZAMENTI E CIGLIONAMENTI

54.1 Oggetto

Tali aree sono costituite da porzioni del territorio aperto comunale che presentano sistemazioni agrarie a terrazzamenti e ciglionamenti (tav. C.1.4.2. e cartografia del piano strutturale)

54.2 Obiettivi

Terrazzamenti e ciglionamenti sono da conservare integralmente, perché costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico.

Costituiscono elementi di invarianza:

- le tipologie costruttive tradizionali;
- le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
- il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali.

54.3 Interventi ammessi e prescrizioni

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione di qualsiasi genere, salvo piccoli annessi stagionali a carattere provvisorio. Sono altresì consentiti solo interventi di manutenzione e integrazione delle opere di sistemazione agraria secondo tipologie costruttive tradizionali.

Nel caso di crolli totali e parziali è ammessa la realizzazione di soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

Gli interventi di ripristino e di miglioramento di tali elementi sono considerati quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi dell'art.9 DPGR 5R/2007.

ARTICOLO 55 SOTTOSISTEMI TERRITORIALI AGRICOLI E AMBITI AGRICOLI SPECIALI

Il piano recepisce le previsioni relative a intende per Sottosistema Territoriale Agricolo (STA) le porzioni di territorio in riferimento alle quali possano essere sistematicamente definite problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa a destinazione prevalentemente od esclusivamente agricola o forestale.

Ognuno degli ambiti è individuato nella cartografia del Piano Strutturale.

Il piano individua i seguenti ambiti:

- Subsistema Territoriale Agricolo n. 1 Bassa Valle del Rassina
- Subsistema Territoriale Agricolo n. 2 Poggio di Taena e di Sarna

- Subsistema Territoriale Agricolo n. 3 Poggio d'Oci
- Subsistema Territoriale Agricolo n. 4 Alta Valle del Rassina
- Subsistema Territoriale Agricolo n. 5 Monte Giusti Subsistema Territoriale Agricolo n. 6 Foresta dell'alpe

Ai sensi del vigente Piano Strutturale e dell'art. 39 della LR 1/2005 il Regolamento Urbanistico mira alla salvaguardia del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.

A tal fine il Regolamento Urbanistico recepisce i seguenti ambiti speciali individuati dal Piano Strutturale caratterizzati da problematiche particolari e pertanto subordinati a speciale normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, consentendo ove necessario anche l'insediamento di attività non agricole, ai sensi della LR 25/1997 art. 1 comma 4, e successive modifiche e integrazioni, ferma restando la prevalenza della disciplina delle invarianti strutturali:

55.1 Buca del Tesoro

Per i fabbricati e pertinenze costituenti il piccolo complesso termale dell'acqua sulfurea in località Buca del Tesoro (vedi perimetrazione sulle tavole di piano leggermente difformi da quelle del PS a causa di errori cartografici del PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	Si tratta di un'area verde attrezzata lungo il Torrente Rassina ben sistemata a prato e dotata di parcheggio con accesso dalla strada comunale per Rosina. Il contesto è costituito da aree naturali e seminaturali, coltivi appoderati densi e continui, boschi e foreste, coltivi dell'appoderamento mezzadrile (Luglio 2010)
Obiettivi:	Valorizzazione della sorgente ferruginosa con potenziamento della struttura di accoglienza e salvaguardia ambientale
Destinazione d'uso:	Servizi turistici di cui all'art. 24 lettera e) ed f) della legge 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Permesso di costruire
Collocazione e dimensioni massime:	Mc 1500 compreso recupero edifici esistenti (circa mc 750) collocati sul sedime degli edifici esistenti o accanto ad essi, senza intaccare l'area esondabile - Vedi art. 56 - Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni
Caratteristiche architettoniche:	Vedi art. 56 - Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni oppure in legno, previa autorizzazione Soprintendenza
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento e miglioramento delle colture agrarie e boschive nei terreni adiacenti. Nessuna costruzione nelle aree esondabili limitrofe. Obbligo di realizzazione di impianto di depurazione. Limitazione al minimo nuove infratrutturazione ed impermeabilizzazione del suolo (Suolo permeabile min 90%). Contenimento inquinamento luminoso

55.2 La Tornaia

Per il complesso ricettivo del Laghetto in località Tornaia lungo la strada Chitignano – Rosina (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU conformi al PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	Il laghetto della Tornaia è posto lungo la strada comunale per Rosina in ambito agricolo di campi coltivati per lo più abbandonati con forte acclività in alto a nord e pianeggianti in basso dove c'è il lago artificiale Il contesto ampio è dato da coltivi appoderati densi e continui, nonché da boschi e terrazzamenti, coltivi dell'appoderamento mezzadrile. Il lago ha determinato una vegetazione di tipo acquatico ed è molto limitata la presenza di alberature (Luglio 2010)
Obiettivi:	Valorizzazione turistica del lago (pesca) e potenziamento della struttura di accoglienza. Prevenzione di fenomeni di degrado dovuti all'abbandono. Miglioramento ambientale e paesaggistico.
Destinazione d'uso:	Servizi turistici di cui all'art. 24 lettera b) della legge regionale 23.3.2000 n. 42 e residenze assistite
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo e allegato K ai sensi del vigente PTPC
Collocazione e dimensioni massime:	mc 3000 secondo collocazione definita nell'allegato K
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo 56 <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u>
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento e miglioramento delle colture agrarie e boschive nei terreni adiacenti. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione. Limitazione al minimo nuove infratrutturazione ed impermeabilizzazione del suolo (Suolo permeabile min 90% al netto del sedime edificato definito dalla scheda K). Contenimento inquinamento luminoso

55. 3 Casino di Cenciarone

Per la zona a monte della località Casina di Cenciarone lungo la strada provinciale a valle del centro abitato di Chitignano (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU leggermente difforni da quelle del PS a causa di errori cartografici del PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	Casina di Cenciarone è un piano posto tra due terrazzamenti prima coltivato ora abbandonato ed adibito al futuro centro-esposizione-deposito attrezzi per la coltura materiale, a lato e a monte della strada provinciale con accesso diretto da questa . Secondo il PS tale area era classificata con aree terrazzate, coltivi appoderati densi e continui. Secondo le analisi del RU tale area è classificata come “aree terrazzate, coltivi dell'appoderamento mezzadrile”. Allo stato attuale (luglio 2010) l' area utilizzata per ricovero mezzi agricoli ed altro
Obiettivi:	Presidio territorio agricolo e valorizzazione della cultura e tradizioni locali Prevenzione di fenomeni di degrado dovuti all'abbandono. Tutela paesaggistica
Destinazione d'uso:	Area attrezzata per la valorizzazione delle attività locali tradizionali (battitura del grano, ecc.) e il tempo libero
Procedure di attuazione:	Permesso di costruire previa redazione allegato K ai sensi del vigente PTPC con relative prescrizioni
Collocazione e dimensioni massime:	mc 2000 di nuova costruzione secondo collocazione definita dall'allegato K
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u> ovvero fabbricati in legno con le prescrizioni di cui all'art. 56.4.
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento delle colture agrarie nei terreni adiacenti. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione. Limitazione al minimo nuove infratrutturazione ed impermeabilizzazione del suolo (Suolo permeabile min 90% al netto del sedime edificato definito dalla scheda K). Contenimento inquinamento luminoso.

55. 4 La Casa

Per la zona a monte della località La Casa (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU leggermente difforni da quelle del PS a causa di errori cartografici del PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	La Casa contempla un campo pianeggiante ed incolto lungo il torrente ed adiacente alla strada provinciale all'inizio del confine comunale. Secondo il PS è classificato come “coltivi appoderati densi e continui piccola proprietà contadina”. Secondo il RU è classificato come “RU coltivi dell'appoderamento mezzadrile Allo stato attuale è scarsa coltivazione e vegetazione di ripa, in parte incolti.
Obiettivi:	Presidio territorio agricolo e miglioramento rete infrastrutturale
Destinazione d'uso:	Struttura di distribuzione combustibili per autotrazione, officina, lavaggio e residenza di servizio
Procedure di attuazione:	Piano attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Mc 2000 di nuova costruzione (vedi art. 56)
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo 56 - <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni.</u>
Caratteristiche ambientali:	Salvaguardia dell'ambito fluviale. Mantenimento colture agrarie. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione. Suolo permeabile min 90%.

55. 5 Il Caggiolo

Per il complesso avicolo del “Caggiolo” (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU conforme da PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	l’ambito speciale Caggiolo è classificato come “aree naturali e seminaturali, coltivi appoderati densi e continui” (secondo PS) e “coltivi dell'appoderamento mezzadrile” (secondo RU). Allo stato attuale comprende i vecchi edifici dismessi e un grande pianoro privo di alberature. Il Caggiolo è facilmente raggiungibile dalla strada comunale per Taena perchè da questa ha accesso e confine.
Obiettivi:	Riconversione dei fabbricati dell’impianto avicolo dismesso e restauro ambientale Miglioramento paesaggistico ed ambientale
Destinazione d’uso:	Servizi turistici e residenza turistica (max 50%) di cui all’art. 24 lettera b) della legge regionale 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Recupero della volumetria esistente con eventuale ampliamento fino alla volumetria massima di mc 5000 collocata sul sedime attuale o accanto. Altezza massima in gronda m 4,5. 0
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo 56 - <u>Criteri d’inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni.</u> (Suolo permeabile min 90% al netto del sedime edificato).
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento e miglioramento delle colture agrarie e boschive nei terreni adiacenti. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione. Suolo permeabile minimo 90% al netto del sedime edificato definito dalla scheda K)

55. 6 Gli Scogli

Nella località Gli Scogli (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU conforme al PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	L'ambito Gli Scogli è raggiungibile da una stretta ed irta strada di montagna che conduce fino alla sommità del monte dopo casa Aina (diruta). L'ambito, classificato dal PS quale "coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco ed aree naturali e seminaturali" e dal RU a "boschi e foreste - aree in transizione" Allo stato attuale (luglio 2010) contempla aree acclivi a pascolo intercluse da boschi ed arbusteti da molto tempo abbandonati.
Obiettivi:	Valorizzazione del sito per attrezzatura sportiva di richiamo regionale Salvaguardia del paesaggio agrario nelle zone circostanti.
Destinazione d'uso:	Parco con pista di ciclo e moto cross e strutture ricettive di cui all'art. 24 lettera e) della legge regionale 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Lunghezza della pista max Km 1,5; estensione dell'area interessata di ha 5; Fabbricati di supporto dell'attività sportiva max 1500 mc; altezza massima in gronda dei fabbricati m 5,50
Caratteristiche architettoniche:	Preferibilmente volumetrie in legno. Vedi comunque articolo 56 <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u>
Caratteristiche ambientali:	Creazione di fascia di protezione ambientale con vegetazione fitta di una profondità di almeno m 50,00 Obbligo di realizzazione di impianto di depurazione idoneo al trattamento degli inquinanti di varia natura dipendenti dall'attività (grassi meccanici, servizi igienici). Suolo permeabile minimo 90% .

55. 7 Pian dell'Essere

Per la zona a monte della località Pian dell'Essere (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU conforme al PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	L'ambito Pian dell'Essere è pianeggiante cespugliato, talvolta coltivato ad orto ex- campi ora abbandonati circondati da abetina e bosco; posto tra da due strade: comunale (Docciola asfaltata) e forestale non-asfaltata più agevole-pianeggiante ma di percorrenza più lunga che si diparte a nord al termine dell'abitato di Chitignano. L'ambito è classificato dal PS quale "aree di transizione, aree naturali e seminaturali" e dal RU quale "boschi e foreste, aree a pascolo naturale"
Obiettivi:	Valorizzazione del sito a fini turistici. Presidio del territorio aperto, miglioramento paesaggistico ed ambientale
Destinazione d'uso:	Servizi turistici - strutture ricettive leggere (camping) di cui all'art. 24 lettera c) e d) della legge regionale 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Mc 2500 di nuova edificazione compresi i servizi (bungalow) e comunque per un massimo di 40 presenze. Nelle aree boscate potranno essere costruiti solo edifici provvisori in legno, senza abbattere le alberature esistenti di pregio.
Caratteristiche architettoniche:	Volumetrie compatte in legno per posti letto e servizi ovvero si veda l'art. 56 - <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u>
Caratteristiche ambientali:	Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione. Tutela del contesto forestale. Suolo permeabile min. 80%. Limitazione inquinamento luminoso.

55. 8 Casa Stabbi

Per la Casa Stabbi e pertinenze (vedi perimetrazione sulle tavole di piano RU conforme al PS) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	L'ambito Gli Stabbi contempla un centro provinciale di studi sulla fauna, tre fabbricati immersi nella folta vegetazione del bosco, corredato da modesti appezzamenti prima coltivati e raggiunto da strada sterrata. Secondo il PS è classificato nella categoria "coltivi della montagna, coltivi appoderati densi e continui". Secondo il RU "coltivi dell'appoderamento mezzadrile". Allo stato attuale (luglio 2010) ospita il centro provinciale di studi con recupero dei fabbricati e delle aree agricole limitrofe
Obiettivi:	Riconversione e valorizzazione degli edifici per servizi pubblici di interesse regionale. Presidio del territorio. Prevenzione da fenomeni di degrado per abbandono.
Destinazione d'uso:	Centro studi oasi provinciale o attività di servizio di interesse pubblico
Procedure di attuazione:	Permesso di Costruire
Collocazione e dimensioni massime:	Ampliamento pari a mc 300 di dell'edificio esistente
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo 56 <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni.</u>
Caratteristiche ambientali:	Tutela del contesto agricolo e forestale. Realizzazione di impianto di depurazione. Mantenimento delle attuali superfici permeabili ad esclusione dell'incremento della superficie coperta dell'edificio pari a max mq 300.

55. 9 Sorgente Ferruginosa Il Rio

Per la Sorgente Ferruginosa lungo il Torrente Rassina e pertinenze (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Descrizione	L'ambito Sorgente Ferruginosa è inaccessibile da un sentiero in forte pendenza che si diparte dalla strada provinciale a nord dell'abitato di Chitignano, posta lungo il Torrente Rassina con scogli e vegetazione intensa di sponda. Il contesto è dato da aree naturali o seminaturali (PS) e da boschi e Foreste stato attuale: presenza di molta vegetazione di ripa
Obiettivi:	Riconversione e valorizzazione dell'edificio per servizi pubblici di interesse regionale. Miglioramento ambientale.
Destinazione d'uso:	Struttura termale e area attrezzata per parco fluviale
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Sola ricostruzione dell'edificio storico diruto come desumibile dalle immagini allegate nella relazione illustrativa per un ampliamento pari a mc 500 di nuova edificazione
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo 56 - <u>Criteri d'inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni</u>
Caratteristiche ambientali:	Tutela del contesto agricolo e forestale. Realizzazione di impianto di depurazione. Limitazione massima dell'infrastrutturazione con solo adattamento e ampliamento della viabilità esistente.

ARTICOLO 56 CRITERI D'INSERIMENTO ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DELLE NUOVE COSTRUZIONI

56. 1 Oggetto e campo di applicazione

I criteri contenuti nel presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione nel territorio aperto al fine di assicurare un adeguato rapporto tra edificato storico preesistente ed eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici recenti (residenze e/o annessi) ricadenti nell'ambito di edifici storici di valore architettonico-ambientale (V) e di rilevante valore architettonico-ambientale (RV), o nelle Aree di pertinenza paesistica, con particolare riferimento a quelli ricadenti in zona agricola.

56. 2 Interventi sul suolo

Gli interventi sul suolo devono tutelare nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario.

In particolare la viabilità storica deve essere rigorosamente mantenuta. Le eventuali modifiche o nuovi interventi eventualmente necessari dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle

strade esistenti, armonizzarsi e adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente e agli aspetti naturali del luogo. Deve essere limitata al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

Nel caso di frane o di deterioramento è raccomandata la ricostruzione con materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Per i parcheggi a raso sono ammesse esclusivamente pavimentazioni permeabili (terra battuta o verde) e coperture con struttura lignea tradizionale e riparo in canniccio o pergolato.

56. 3 Interventi edilizi

56. 3. 1. Criteri

Nella realizzazione di nuovi interventi, compresa la costruzione degli annessi agricoli, debbono essere rispettati i seguenti criteri:

- la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve tenere conto della preminenza delle preesistenze storiche in rapporto ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti devono essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale;
- i nuovi edifici devono avere forme architettoniche e volumetrie semplici, murature in pietrame o intonacate tinteggiate con colori tradizionali, coperture continue a capanna, manto in cotto di tipo tradizionale, e tenere conto dei caratteri tipologici degli edifici preesistenti, delle forme e dimensioni delle aperture e dei materiali;
- la sistemazione delle pertinenze esterne deve tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o d'estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone o ambientate;
- devono essere tenute in speciale considerazione obiettivi di sostenibilità degli interventi (recupero delle acque reflue, energie alternative, ecc.);
- l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, entro le aree di pertinenza, quali piscine e campi da tennis deve prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferisca con la percezione del complesso rurale principale.

56. 3. 2. Indicazioni morfologiche e materiche

Tutti gli interventi ammessi devono tenere conto delle indicazioni di seguito riportate:

- È prescritto nei manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati e/o l'uso di lastre in pietra locale, salvo nella realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti, nei quali è consentita la possibilità di mantenere il tipo di copertura esistente se in laterizio ed è prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.
- Per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, è prescritto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale.
- Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.
- Finestre di piccole dimensioni (largh meno di cm 0,80) e Infissi esterni in legno o altri materiali purché di sagoma e tinteggiatura tipica locale, preferibilmente con dispositivo di oscuramento interno.

- Canali di gronda e per i discendenti, (che non siano realizzati in lamierino di rame) con coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.
- Comignoli di idsegno tradizionale.
- Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento sono condizionati alla sistemazione delle strutture precarie ed incongrue presenti nell'area di pertinenza degli edifici.

56. 4 Indicazioni per gli annessi

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio e in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alla prescrizioni di seguito riportate:

- Per la costituzione del lotto sul quale insite l'edificio si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la costruzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto.
- Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati o di lastre in pietra tradizionale, su edifici realizzati interamente in legno è consentito sostituire il suddetto manto con guaina bitumata, onduline bitumate o tegole canadesi di color rosso cotto o marrone ricoperti con strati di erica scoparia o ginestra dei carbonai.
- La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- Per le strutture in elevazione sia portanti che di tamponamento è consigliabile l'uso esclusivo di legname sia squadrato che rotondeggiante possibilmente di fornitura locale che si uniformi maggiormente con l'ambiente circostante. Se richiesto è altresì previsto per le tamponature l'uso di muratura in pietra locale e malta bastarda. E' consentito specialmente per quanto riguarda l'esecuzione di ricoveri per ovini, equini e caprini, l'abbinamento tra i due tipi di tamponatura ad esempio il primo ml di altezza in muratura di pietra locale, la restante altezza in legname rotondeggiante o squadrato.
- I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati in lamierino di rame o simili
- Gli infissi interni ed esterni devono essere realizzati esclusivamente in legno o altri materiali sintetici purché di sagoma e tinteggiatura tipica locale.
- Gli eventuali comignoli devono essere realizzati di piccole dimensioni che fuoriescano Max 1,50 ml dalla copertura e devono essere realizzati in lamierino di rame o come descritto nelle presenti norme.
- La costruzione di annessi in muratura con realizzazione della volumetria fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato, sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali ciglionature, muri a retta, scarpate, ecc.

56. 5 Procedure

I progettisti devono dare atto della considerazione delle singole raccomandazioni e direttive contenute nel presente articolo e motivare eventuali scelte divergenti.

Titolo V IL TERRITORIO APERTO D'INTERESSE CULTURALE E NATURALISTICO E DI SPECIALE TUTELA IDROGEOLOGICA

ARTICOLO 57 TERRITORIO APERTO D'INTERESSE CULTURALE E NATURALISTICO E DI SPECIALE TUTELA IDROGEOLOGICA

57. 1 Definizione e finalità

Il territorio aperto d'interesse culturale e naturalistico è costituito da quelle porzioni del territorio comunale extraurbano caratterizzate da elementi di particolare valore culturale e naturalistico da tutelare e valorizzare ai sensi dell'art. 30 della LR 1/2005, nonché dalle aree a bosco e soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 47 della LR 1/2005 secondo le direttive del PTCP della Provincia di Arezzo.

57. 2 Disciplina

Nel territorio aperto d'interesse culturale e naturalistico e di speciale tutela idrogeologica non sono ammessi nuovi edifici.

Sono ammessi tuttavia interventi di nuova edificazione funzionali localizzati negli stessi ambiti di cui al comma precedente effettuati da enti Enti Pubblici che valorizzino tali immobili nel campo culturale, ambientale e turistico ricreativo, nonché annessi precari stagionali o per riparo escursionistico;

Nelle zone disciplinate dal presente articolo sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione per centraline che captano la qualità dell'aria, dell'acqua e che rivelino la qualità delle piogge, delle nevi e dei venti.

57. 3 Ambiti e sottozone

All'interno del Territorio aperto d'interesse culturale e naturalistico e di speciale tutela idrogeologica sono individuati i seguenti ambiti e sottozone disciplinate dagli articoli seguenti:

- Aree di eccezionale interesse paesaggistico
- Aree fluviali di prima pertinenza
- Boschi e foreste
- Coltivi della montagna

ARTICOLO 58 AREE DI ECCEZIONALE INTERESSE PAESAGGISTICO

58. 1 Oggetto

Tali aree sono costituite delle porzioni di territorio comunale di interesse paesaggistico oggetto, individuate ai sensi dell'art.142 DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., comprendenti:

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna;
- le montagne per la parte eccedente 1.200 m. sul livello del mare;
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2 c.2 e 6 DLgs 227/2001;
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 448/1976;
- le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice e individuate nella cartografia.

58. 2 Disciplina

Tali aree, sia quelle specificamente individuate nella cartografia del regolamento urbanistico, sia quelle non specificamente perimetrate in detta cartografia, sono inedificabili per notevole interesse pubblico ai sensi nella parte terza, "beni paesaggistici", titolo I "Tutela e valorizzazione" del DLgs 42/2004.

Eventuali interventi di nuova costruzione o di trasformazione dei luoghi, compresi anche piccoli movimenti di terra e ricerche archeologiche, sono subordinati a specifica preventiva autorizzazione delle competenti soprintendenze o degli enti gestori delle aree di tutela ovvero in forza di quanto previsto dai piani paesaggistici ai sensi dell'art.156 DLgs 42/2004.

ARTICOLO 59 AREE FLUVIALI E DI PRIMA PERTINENZA

59. 1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni di territorio comunale occupate dalle incisioni fluviali in regime di piena ordinaria. Tali aree sono individuate nella cartografia del regolamento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 26 del piano strutturale vigente sono compresi delle aree fluviali:

- tutte le acque pubbliche;
- gli alvei ed i percorsi fluviali;
- i fossi e i torrenti e le aree a loro contermini;
- la rete minore;
- le confluenze dei corsi d'acqua;

- le superfici libere golenali;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
- la vegetazione riparia;
- le aree individuate nella Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica.

59.2 Obiettivi

Il regolamento urbanistico intende valorizzare il valore strategico di tali aree sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico e salvaguardare i seguenti aspetti:

- la morfologia del corso d'acqua nel suo assetto geometrico ed ecologico;
- le formazioni arboree di ripa e di golenia quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica;
- la qualità delle acque così come definita nelle norme del Piano strutturale;
- le opere idrauliche e i loro manufatti;
- l'accessibilità pubblica.

59.3 Interventi ammessi

All'interno di tali aree sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- nuova costruzione o ricostruzione di ponti o passerelle senza che ciò comporti la riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua;
- realizzazione di opere di sistemazione necessarie alla messa in sicurezza di manufatti esistenti (ponti, molini, ecc.) e per la difesa dall'erosione spondale;
- interventi di manutenzione, restauro e riqualificazione delle sponde e delle opere d'arte idrauliche

59.4 Prescrizioni e divieti

Nei tratti fluviali e negli ambiti di pertinenza fluviale nel territorio aperto sono da rispettare le seguenti disposizioni:

- nella progettazione di opere idrauliche, verificata la compatibilità idraulica, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche morfologiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi, e delle fasce verdi ripariali, in rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate
- comunque vietato rivestire le sponde con calcestruzzo a vista; -
- sono consentiti gli abbattimenti di vegetazione di esemplari d'alto fusto, morti, pericolanti o debolmente radicati mantenendo le associazioni vegetali in condizioni giovanili con manutenzione regolare del corso d'acqua favorendo le formazioni arbustive a macchia irregolare;
- al fine di non pregiudicare la vivibilità dell'ambiente, la flora e la fauna acquatiche e gli equilibri ecologici in genere e valorizzare la conservazione e la fruizione turistico ricreativa
- non sono ammessi consistenti prelievi o nuove opere di presa con trasferimenti a valle della risorsa idrica, per fini diversi da quello potabile od agricolo che devono comunque rispettare i limiti della normativa vigente

ARTICOLO 60 AREE FORESTALI

60. 1 Oggetto

Tali aree sono costituite dalle porzioni del territorio comunale completamente coperte da boschi o foreste, nonché da tutte le aree parzialmente boscate, a condizione che siano concretamente inserite in un contesto forestale e senza che possa assumere alcun importanza la costruzione di eventuali muri di cinta o analoghi manufatti che delimitino una parte più o meno estesa del bosco medesimo.

Le superfici a bosco costituiscono invarianti strutturali, anche in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica, di conservazione dei valori paesaggistici e di compensazione ambientale.

Costituiscono particolari elementi d'invarianza:

- la dotazione boschiva;
- la caratterizzazione delle specie arboree;
- la sistemazione dei suoli;
- la rete dei sentieri e la viabilità minore interna alle aree.

60. 2 Interventi edilizi ammessi

Le aree a bosco, così come individuate nella cartografia di piano nonché le radure e le colture a macchia di leopardo, sono tassativamente inedificabili.

Sono tuttavia consentite costruzioni temporanee per il ricovero degli animali o per la sosta e il riparo dalle intemperie degli addetti alle lavorazioni agrarie e boschive e di chiunque altro si trovi ad averne necessità durante l'escursioni naturalistiche nei sentieri del nostro territorio, purchè rettangolari di minime dimensioni e di altezza massima mt. 2,70 e corrispondenti alle tipologie B, B1 e B2 degli allegati alle presenti norme da realizzarsi preferibilmente in legno rotondo sia per quanto riguarda le strutture portanti che i tamponamenti, gli infissi saranno in legno o altri materiali sintetici purchè di sagoma e tinteggiatura tipica locale, la copertura in tavole di legno con sovrastante guaina bitumata, ondulina bitumata o tegole canadesi di color rosso cotto o marrone, ricoperti con strati di erica scoparia o ginestra dei carbonai, sempreché gli enti soggetti alla tutela del vincolo non prescrivano l'uso obbligatorio di altri materiali.

Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente lungo i sentieri e le stradelle possibilmente in prossimità delle sorgenti naturali, con l'obbligo anche se realizzati da privati in struttura chiusa di lasciarli aperti al pubblico interesse. Sono altresì consentite la realizzazione di Altane o piccoli appostamenti per l'avvistamento e le riprese fotografiche della selvaggina, purchè realizzate come sopra o con altre metodologie che rispettano rigorosamente il paesaggio tipico dei luoghi. Tali opere sono concesse previa predisposizione di P.M.A.A al quale non viene attribuito valore di piano attuativo.

60. 3 Attività forestali

Le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico si applica quanto previsto dalla LR 39/2000 "Legge forestale della Toscana" e dal regolamento relativo.

La ceduzione è ammessa solo nella forma con matricine disetanee, è ammessa la conversione a fustaia con l'obbligo che siano rispettate le indicazioni descritte precedentemente.

Le aree intercluse con destinazione attuale a prato pascolo e pascolo cespugliato, non possono essere oggetto di rimboschimento, fatte salve le esigenze d'ordine idrogeologico, sono invece

consentito per le zone idone le lavorazioni agrarie purchè biologiche ed escludendo l'uso di qualsiasi fertilizzante o antiparassitario chimico.

Le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'art.74 LR 39/2000 non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione negli strumenti della pianificazione territoriale e sono soggette a denuncia d'inizio attività sia ai fini della presente legge, sia ai fini del vincolo idrogeologico.

Titolo VI VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 61 DISPOSIZIONI APPLICATIVE

Le norme di cui al titolo “Valutazione della sostenibilità degli interventi” definiscono condizioni per le trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento urbanistico, anche per quanto previsto nel decreto del presidente della giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 4/r Regolamento di attuazione dell’articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata.

Tali norme di cui ai successivi articoli devono essere tenute in conto nella redazione dei piani di settore di competenza comunale, dei piani attuativi e degli altri strumenti urbanistici comunali, nonché nella disciplina delle trasformazioni del territorio.

ARTICOLO 62 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Nella valutazione dei progetti edilizi ed urbanistici, anche ai sensi del decreto del presidente della giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/r Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti, art. 23, 24, l’amministrazione, in sede di istruttoria per il rilascio dei permessi a costruire o dei piani di lottizzazione, valuta specificamente il conseguimento di obiettivi di sostenibilità, in relazione a ciascuno dei seguenti parametri:

62.1 Conservazione della risorsa acqua

62.1.1. Approvvigionamento idrico

Le nuove trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico sono ammissibili solo previa preventiva realizzazione della rete acquedottistica e il suo allacciamento.

Solo dove venga dimostrato che l’allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si può ricorrere al utilizzo di pozzo per l’emungimento di acqua potabile per usi domestici.

Al fine della salvaguardia della risorsa acqua, oltre a quanto previsto nella parte III delle presenti norme, valgono le seguenti specifiche misure:

- Non potranno essere costruiti nuovi manufatti edilizi, eccetto quelli finalizzati al funzionamento delle reti tecnologiche ed infrastrutturali, nel raggio di 200 mt dai pozzi finalizzati all’emungimento di acqua potabile per l’acquedotto.
- Non potranno essere costruiti nuovi manufatti edilizi nel raggio di 10 mt dai pozzi finalizzati all’emungimento di acqua potabile per uso domestico.
- Nelle nuove previsioni insediative o nelle previsioni di incremento degli insediamenti

esistenti dovranno essere realizzate reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti abitativi e negli insediamenti commerciali e produttivi.

- Nelle nuove previsioni insediative o dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi: ad esempio mediante la realizzazione di cisterne per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per gli usi irrigui.
- Nelle nuove trasformazioni dovranno essere previsti sistemi di recupero delle acque: e di differenziazione dell'utilizzo delle fonti di approvvigionamento in relazione all'uso finale
- delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi.
- Incentivare la azioni di informazione e di incentivazione per la diffusione dei metodi e di apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nel settore industriale, terziario e agricolo.
- Qualora nel corso della realizzazione di interventi edilizi, si rintracci risorsa idrica di qualsiasi natura, è fatto obbligo di denunciarne il ritrovamento all'autorità competente e di presentare un progetto di corretto utilizzo della stessa.

62. 1. 2. Smaltimento acque reflue e depurazione

Il Regolamento urbanistico persegue le seguenti misure specifiche in merito al miglioramento ed incremento dell'efficienza depurativa, della copertura depurativa e dell'adeguamento della rete depurativa alle previsioni di nuovi allacciamenti:

- Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto; dove venga dimostrato che l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica.
- In fase di progettazione di nuove trasformazioni deve verificarsi la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.
- Dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità del maggior carico depurativo prodotto da eventuali nuovi insediamenti.
- Per ogni trasformazione si dovrà tener conto di quanto riportato nel Regolamento di distribuzione dell'A.A.T.O. Acque n.4
- Nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione dovrà essere obbligatoriamente previsto un sistema di fognatura separata, preventivamente concordato con il gestore del servizio, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche.
- Laddove sussistano condizioni adeguate, devono essere messi in opera sistemi di depurazione che permettano l'utilizzo delle acque depurate.
- Nel territorio rurale e per gli edifici isolati esistenti, o dove gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura prevedere il soddisfacimento delle necessità di depurazione autonoma, quali il ricorso a sistemi di fitodepurazione per i nuclei abitati isolati, laddove esistano spazi adeguati; il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, stagni di ossidazione e fitodepurazione, piccoli impianti di tipo aerobico per più abitazioni); la formazione di fasce di vegetazione arbustiva o ripariale a valle dei sistemi di scolo delle acque dei terreni agricoli, in grado di trattenere le sostanze chimiche e organiche veicolate dalle acque prima che queste raggiungano i corpi idrici.

Particolare attenzione dovrà essere prestate alle acque meteoriche dilavanti (AMD), in

particolare

- deve essere privilegiato il riutilizzo, nella massima misura tecnicamente possibile, in relazione alle caratteristiche delle stesse acque ed alle necessità dello stabilimento e/o insediamento dove si generano. A tal fine le opere e gli impianti degli stabilimenti e/o insediamenti sono predisposte e gestite in modo da minimizzare il dilavamento da parte delle acque meteoriche di superfici potenzialmente inquinanti.
- Le AMD devono essere in via prioritaria avviate nella massima misura tecnicamente possibile, se necessario dopo idoneo trattamento, al riutilizzo nello stabilimento od insediamento all'interno del quale si sono prodotte. E' ammessa la distribuzione tramite condotta di dette acque tra stabilimenti o insediamenti.
- Fatta salva la priorità del riuso, ove possibile è da prevedere la separazione delle AMD derivanti da tetti e altre coperture, non suscettibili di essere inquinate da sostanze pericolose, ed il loro convogliamento entro reti esclusivamente pluviali aventi a recapito nei corpi recettori.
- Per quanto non ulteriormente specificato si rimanda al DPGR 46/R/08 Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

62. 1. 3. Permeabilità dei suoli

Oltre i casi previsti dalla DPGR 2R/07 nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo (piazze, parcheggi, piattaforme etc) è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Dovrà in ogni caso, essere lasciata una superficie permeabile pari a circa il 25% della superficie complessiva utilizzata

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

Nella realizzazione delle opere dovrà essere evitato di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

Dovrà essere evitato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua quando sia possibile dirigere le acque in aree adiacenti permeabili senza che si determinino fenomeni dovuti al ristagno.

La messa a norma degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

Per quanto non ulteriormente specificato si rimanda al DPGR 46/R/08 Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

62. 1. 4. Misure in ambito urbano

Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche devono essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;

- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- la realizzazione di impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
- l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;

Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali, artigianali e turistico-ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

Le trasformazioni che possono dar luogo ad utenze, singole o associate con consumi idrici superiori a 2000 mc/anno (1 persona 150 lt/giorno), sono subordinate alla presentazione di una stima dei consumi idrici per i diversi usi, all'adozione delle misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici e al risparmio di acqua idropotabile.

62. 1. 5. Misure in ambito extraurbano

Il Regolamento urbanistico promuove procedure che consentono di incentivare la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche in particolare per le attività agricole produttive.

In particolare gli interventi di modifica delle sistemazioni agrarie sono consentite salvo verifica espressa dei seguenti obiettivi:

- mantenimento del deflusso minimo vitale dei corpi idrici superficiali, mantenimento e il miglioramento della qualità delle acque superficiali e limitazione della pressione delle
- sostanze inquinanti di origine antropica sulla risorsa stessa.
- Salvaguardia da usi impropri e/o manomissioni delle opere idrauliche ed i loro manufatti anche se di proprietà privata e ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica.
- Garantire l'efficienza idraulica delle arginature mediante un preciso programma di manutenzione periodica e per il mantenimento di una idonea ed efficace copertura vegetale delle sponde.
- Vietare l'impermeabilizzazione degli argini e privilegiare gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
- contenimento dell'inquinamento delle acque da nitrati di origine agricola, soprattutto nelle zone regionali vulnerabili, entro le quali devono essere applicati specifici piani di azione, contenenti le norme per un corretto esercizio dell'attività agricola e di allevamento compatibili con la tutela qualitativa della risorsa idrica.

62. 2 Tutela del suolo e ciclo dei rifiuti

62. 2. 1. Direttive

Per quanto attiene al ciclo sono previste le seguenti direttive:

- Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Nelle articolazioni del territorio urbano destinato alla nuova edificazione o alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, è fatto obbligo di prevedere, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, con particolare riferimento a quelli

destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, al transito e alla manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto l'obbligo di garantire idoneo ed apposito spazio per ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti oltre al transito e spazi di manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

62. 2. 2. Prescrizioni per i piani attuativi

I piani attuativi, i progetti unitari e le opere pubbliche devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta;
- idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali oggetto di frequenti abbandoni (a esempio rifiuti inerti);
- ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie;
- stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

Le aree destinate all'ubicazione di impianti per la gestione dei rifiuti, nonché alle attività e alle funzioni marginali quali depositi e rottamazioni di automobili devono:

- essere adeguatamente schermate su tutti i perimetri dell'area di sedime con specie vegetali arboree e arbustive autoctone di adeguate dimensioni;
- evitare che le lavorazioni in esse svolte arrechino danno alle altre funzioni previste nelle aree circostanti;
- minimizzare gli impatti derivanti dal rumore e dalle polveri.

62. 2. 3. Norme di riferimento

Per quanto non ulteriormente specificato si rimanda al DPGR 14/R/04 Regolamento di attuazione ai sensi della lettera e), comma 1, dell'articolo 5 della legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 (Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati), contenente norme tecniche e procedurali per l'esercizio delle funzioni amministrative e di controllo attribuite agli enti locali nelle materie della gestione dei rifiuti e delle bonifiche.

62. 3 Tutela dal rumore

Il Regolamento urbanistico favorisce la diffusione di tecniche costruttive finalizzate ad assicurare migliori prestazioni nel rispetto dei requisiti acustici degli edifici come previsto dalla normativa vigente.

In particolare le nuove costruzioni e le ristrutturazioni devono tendere alla realizzazione di edifici rispondenti a quanto richiesto dalla norma vigente in merito ai requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/97).

- Produrre apposita valutazione di impatto acustico nel caso di realizzazione, modifica o potenziamento delle opere elencate alla Art. 8 Co. 2 della L. 447/95 (nella fattispecie di Chitignano: strade locali tipo F).
- Produrre apposita valutazione previsionale di clima acustico nella realizzazione delle

tipologie di insediamenti di cui all'Art. 8 co.3 della L. 447/95. nella fattispecie di Chitignano: scuole, asili nidi.

62. 4 Tutela dalle radiazioni non ionizzanti

Al fine della tutela dalle radiazioni non ionizzanti il regolamento Urbanistico richiede lo speciale rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tener conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità fissati dal DPCM 8/07/2003 in particolare dovrà essere rispettato l'obiettivo di 6 V/m per gli edifici, le loro pertinenze e tutte le aree intensamente frequentate.
- In attesa della determinazione delle fasce di rispetto, nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni in prossimità degli elettrodotti gli Enti gestori dovranno fornire la determinazione delle fasce di rispetto ai sensi del DM 29/05/08 e conseguentemente, se necessaria, dovrà essere prodotta apposita relazione tecnica dimostrante il non superamento del limite di attenzione e del valore di attenzione di cui al DM suddetto.
- Gli enti titolari delle autorizzazioni amministrative sono tenuti a prevedere modalità di monitoraggio dei campi elettromagnetici indotti dalle infrastrutture (elettrodotti e stazioni radio base), al fine di fornire all'amministrazione un livello di conoscenza dettagliato circa il grado di attuale esposizione della popolazione.

62. 5 Emissioni da impianti civili

Nella redazione di progetti edilizi è fatto obbligo adottare le misure di cui alla DCR 322/05 "Linee guida per la valutazione delle qualità energetica e ambientale degli edifici in Toscana", ovvero deve essere data specifica motivazione nel caso di non adozione di tali misure.

62. 6 Contenimento dei consumi energetici e delle emissioni

Il Regolamento Urbanistico persegue il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Le nuove trasformazioni devono tener specialmente conto delle disposizioni previste dalla normativa regionale vigente in materia e con il Piano di indirizzo energetico regionale Incremento dell'efficienza energetica (PIER).

In particolare:

- resta confermato l'obbligo di dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n. 10, ed al D.P.R. 26 agosto
- 1993 n. 412.
- È fatto obbligo di rispettare quanto previsto al D.Lgs. 192/05 e al D.Lgs. 115/08 per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia.
- Per i nuovi edifici isolati è fatto obbligo di installazione di impianti solari termici, ben integrati con l'involucro architettonico, per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 art. 23)
- Gli impianti finalizzati alla produzione industriale di energia sono ammessi solo per interventi che prevedono il ricorso all'uso di fonti alternative (es. solare, fotovoltaico, eolico, ecc.).

- Nei nuovi piani attuativi l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica deve essere conforme alle prescrizioni dalla normativa regionale vigente in materia e a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche. Ai fini del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto, la realizzazione di illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzati con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.
- Nella redazione di progetti edilizi è fatto obbligo adottare le misure di cui alla DCR 322/05 "Linee guida per la valutazione delle qualità energetica e ambientale degli edifici in Toscana", ovvero deve essere data specifica motivazione nel caso di non adozione di tali misure.

ARTICOLO 63 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DA PIANI ATTUATIVI

63.1 Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti

Gli interventi di trasformazione soggetti a piano urbanistico attuativo sono tenuti all'espresso rispetto delle prescrizioni e direttive descritte all'art. 62 delle presenti norme. Tali piani sono altresì subordinati alla valutazione degli effetti ambientali. I piani urbanistici attuativi devono essere corredati da uno specifico elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni", redatto sulla base della Delibera giunta regionale n. 1541/1998 recante "Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli Enti Locali.

63.2 Elaborato di valutazione degli effetti ambientali

Tale elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" contiene:

- la individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);
- la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
- l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.

L'elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni" non è dovuto per piani attuativi residenziali inferiori a mq 5000 in zona urbana e a mq 1000 in ambito extraurbano ovvero inferiori alla capacità insediativa teorica di 50 abitanti in ambito urbano e 15 abitanti in ambito extraurbano.

63. 3 Inquinamento atmosferico

63. 3. 1. Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti

Sono subordinate alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare sia da processi di combustione le seguenti tipologie:

- trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione;
- trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria

63. 3. 2. Prescrizioni

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:

- i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione; al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili anche secondo quanto previsto per le [D - Aree per attività produttive](#) e successive sottoclassi.

63. 4 Inquinamento acustico

Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali e la nuova edificazione sono tenute a conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono, e comunque a garantire il rispetto dei valori definiti nel decreto presidente consiglio ministri 14 novembre 1997 "determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e i principi stabiliti nella legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447.

63. 5 Approvvigionamento e risparmio idrico

63. 5. 1. Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti

Le seguenti trasformazioni sono subordinate all'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:

- trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno;
- trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sul sistema acqua.

63. 5. 2. Prescrizioni

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni, in fase di redazione dell'elaborato di cui all'articolo [Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi](#):

- valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del comune;
- verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
- dà atto, previa certificazione della competente autorità di ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalla presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è in ogni caso tenuto a:

- prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto e comunque qualsiasi altro dispositivo all'uopo progettato);
- dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

63. 5. 3. Collettamento reflui e depurazione

Negli ambiti di intervento individuati dal regolamento urbanistico, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- dà atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvede alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche oppure, specificatamente per le piccole comunità, laddove esistano spazi

adeguati, tramite il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

63. 5. 4. Recepimento delle misure previste dai soggetti competenti alla gestione delle acque

Sono comunque fatte salve le previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito ex legge 36/1994, Piano di bacino – Stralci "Qualità delle acque" e "Equilibrio risorse idriche" ex Dgr 886/2002).

63. 6 Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili

63. 6. 1. Trasformazioni oggetto di verifica degli effetti

Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione soddisfa il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nelle seguenti, interventi ove riguardino superficie utile lorda maggiori di 1.000 mq: – ristrutturazione edilizia pesante – sostituzione edilizia; – ristrutturazione urbanistica; – nuova edificazione

63. 6. 2. Prescrizioni

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni, in fase di redazione dell'elaborato di cui all'articolo [Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi](#) valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici condomini), se disponibili;
- connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

63. 7 Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia

63. 7. 1. Fasce di protezione

Il soggetto proponente le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, al fine di considerare compiutamente gli effetti delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, prevede l'edificazione di insediamenti residenziali, ovvero adibiti a altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti al di fuori delle fasce orarie entro le seguenti fasce di rispetto:

- metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi

tensione nominale d'esercizio di 132 KV e fino a 150 KV;

- metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio di 132 KV e fino a 150 KV;

L'ampiezza di tali fasce può essere modificata qualora sopravvenga una nuova disciplina ovvero il proponente la trasformazione dimostri una loro diversa definizione secondo quanto indicato dall'art. 6 del decreto del presidente del consiglio dei ministri 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori, di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

63. 7. 2. Prescrizioni

Il proponente trasformazioni che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni prevede in uno specifico elaborato ovvero inserisce nell'elaborato di cui all'articolo [Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi](#), qualora siano tenuti a redigerlo per altri scopi, misure atte a

- a minimizzare l'impatto visivo;
- garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
- garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

63. 8 Raccolta dei rifiuti

63. 8. 1. Obiettivi

Il soggetto erogatore del servizio è tenuto a prevedere siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque a garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti il soggetto avente titolo ad operare interventi delle seguenti tipologie di trasformazioni urbanistiche:

- sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo;
- trasformazione dell'uso, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione.

Resta ferma la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti specie la Comunità Montana del Casentino,

63. 8. 2. Oggetto della valutazione

Per tutte le tipologie di trasformazione urbanistica od edilizia di rilevante dimensione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- valuta la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente, domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti;
- prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

Titolo VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI RACCORDO

ARTICOLO 64 ABROGAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI E NORME PREESISTENTI

Fatto salvo quanto disposto al successivo articolo si intendono abrogate, a datare dell'approvazione del presente regolamento urbanistico da parte delle autorità competenti, la cartografia e le norme del vigente strumento urbanistico generale.

ARTICOLO 65 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dall'adozione del presente regolamento urbanistico da parte del consiglio comunale e sino a quando il presente regolamento urbanistico non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L 1150/1942 e della L 517/1966.

ARTICOLO 66 ATTI ABILITATIVI RILASCIATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del presente regolamento urbanistico rimangono in vigore fino alle scadenze ivi previste. Decorso il periodo di validità, qualora non conformi al regolamento urbanistico, tali concessioni e autorizzazioni non possono essere rinnovate.

ARTICOLO 67 REGOLAMENTO EDILIZIO

Le presenti norme s'intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente regolamento edilizio comunale. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevale l'interpretazione del documento più recente.

PARTE III TUTELA IDROGEOLOGICA

ARTICOLO 68 FATTIBILITÀ GEOLOGICO TECNICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Il regolamento urbanistico è stato redatto a norma del D.P.G.R. 26/R del 27 Aprile 2007 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 Gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) e definisce la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi urbanistici ed edilizi previsti sia all'interno delle UTOE che nella restante parte del territorio comunale.

La fattibilità come previsto dalla normativa vigente scaturisce dalla sovrapposizione degli interventi e/o delle destinazioni d'uso previste con la pericolosità dell'area definita nel Piano Strutturale.

Gli interventi edilizi ed urbanistici devono osservare scrupolosamente le prescrizioni e le direttive contenute negli articoli successivi.

ARTICOLO 69 CARTA DELLE ZMPLS

In tale carta sono evidenziati qualitativamente gli elementi in grado di generare i fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.

In particolare la classificazione viene effettuata sulla base della tipologia delle situazioni e dei possibili effetti che l'evento sismico può generare:

69.1 Accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto o potenziali dovuti ad effetti dinamici

- 1 Zone caratterizzate da movimenti franosi attivi
- 2A Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti. Tale classe include le aree interessate da movimenti di massa generalizzati con l'obiettivo di, essendo forme caratterizzate da attività saltuaria legata alla stagionalità e che interessano livelli molto limitati e superficiale di terreno, in relazione alla amplificazione sismica dai movimenti franosi attivi ed inattivi.
- 2B Zone potenzialmente franose
- 3 Zona caratterizzata da movimenti franosi inattivi

69.2 Amplificazione sismica dovuta ad effetti topografici

- 6 Zone di ciglio $H > 10m$ costituite da scarpate con parete sub-verticale, bordi di cava, nicchie di distacco, orli di terrazzo e/o di scarpata di erosione

69.3 Amplificazione sismica dovuta a morfologie sepolte

- 8 Zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante

69.4 Amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura

- 9 Zona con presenza di depositi granulari e/o sciolti
- 10 Zona con presenza di coltri detritiche di alterazione del substrato roccioso e/o coperture colluviali

69.5 Amplificazione differenziata del moto del suolo e dei cedimenti

- 12 Zona di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche significativamente diverse
- 13 Contatti tettonici , faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fratturazione

ARTICOLO 70 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

La carta della pericolosità geomorfologica propone una classificazione delle aree secondo classi di rischio valutate tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i vari fattori analizzati nelle carte facenti parte del quadro conoscitivo. Il territorio viene suddiviso in 4 classi a decrescente pericolosità:

70.1 Pericolosità molto elevata (G.4)

Comprende le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi e le relative aree di influenza.

70.2 Pericolosità elevata (G.3)

Comprende le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, aree di instabilità connesse alla giacitura, all'acclività alla litologia, alla presenza di acque sotterranee e superficiali, nonché processi di degrado di carattere antropico, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e di subsidenza. All'interno di questa classe sono stati inseriti i movimenti di massa generalizzati in quanto assimilati a movimenti quiescenti in quanto il loro grado di attività è saltuario e interessa livelli molto limitati e superficiale di terreno.

70.3 Pericolosità media (G.2)

Comprende le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

70.4 Pericolosità bassa (G.1)

Comprende le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

ARTICOLO 71 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER PERICOLOSITÀ IDRAULICA

La carta della pericolosità idraulica individua le classi di pericolosità in funzione del rischio idraulico

71. 1 Pericolosità molto elevata (I.4)

Sono comprese aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr < 30$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori
- rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

71. 2 Pericolosità idraulica elevata (I.3).

Sono comprese aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr < 200$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

71. 3 Pericolosità idraulica media (I.2)

Sono comprese aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr < 500$ anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

71. 4 Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Sono comprese aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

71. 5 Aree non classificate

Per alcune aree, prossime ai corsi d'acqua, la pericolosità, in mancanza delle verifiche idrauliche non è stata attribuita. In cartografia tali aree sono individuate da un asterisco * mentre nella scheda è stato evidenziato che l'attribuzione potrà essere effettuata a seguito di verifica idraulica . In conseguenza di tali considerazioni le aree così definite saranno inserite in classi I.4 di fattibilità idraulica.

ARTICOLO 72 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Tale carta propone una classificazione delle aree dove possono verificarsi effetti locali o di sito secondo classi di rischio valutate sulla base delle informazioni del quadro conoscitivo:

72. 1 Pericolosità molto elevata (S.4)

Sono comprese aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi (1) e che pertanto potrebbero subire un'accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali si possono verificare in occasione di eventi sismici, terreni soggetti a liquefazione dinamica

72. 2 Pericolosità elevata (S.3)

Sono comprese aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti (2A) e che pertanto potrebbero subire una riattivazione in occasione di eventi sismici, zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana (2B) per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica, zone caratterizzate da movimenti franosi inattivi (3), zone con possibile amplificazione della sollecitazione sismica connesse a zone di bordo valle e/o aree di raccordo con il versante (8), zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici (9-10) , zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), presenza di faglie e/o contatti tettonici (13)

72. 3 Pericolosità media (S.2)

Sono comprese aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici (6), aree dove, dal rilievo di superficie, non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica

72. 4 Pericolosità bassa (S.1)

Sono comprese aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi.

ARTICOLO 73 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali sono differenziate secondo quattro categorie di fattibilità, distinta, sulla base delle indicazioni del DPGR 26/R in relazione ai fattori geomorfologici, idraulici e sismici :

- Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1). si riferisce a previsioni per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
- Fattibilità con normali vincoli (F.2). si riferisce alle previsioni per le quali è necessario indicare la tipologia delle indagini e/o fornire specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
- Fattibilità condizionata (F.3) . si riferisce alle previsioni per le quali ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o in loro assenza in sede di predisposizione dei progetti edilizi
- Fattibilità limitata (F.4) . si riferisce alle previsioni la cui attuazione è subordinata alla realizzazione d'interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del regolamento urbanistico sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

73. 1 Classificazione di Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici

73. 1. 1. Fg.4 (Fattibilità limitata)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata. Per l'attuazione degli interventi ricadenti in tale classe dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione

delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

73. 1. 2. Fg 3 (Fattibilità condizionata)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata.

Per l'attuazione degli interventi ricadenti in tale classe dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. L'adozione delle soluzioni progettuali di cui sopra dovrà essere supportata da un'adeguata campagna geognostica (insieme delle prove di laboratorio e/o in situ necessarie per acquisire le conoscenze dell'area), estesa fino alla profondità necessaria a definire le problematiche emerse nel Piano Strutturale e/o alla quale si ritiene che si abbia influenza degli effetti indotti dalla trasformazione o dall'attività ipotizzata. In particolare per gli interventi ricadenti in aree coperte da coltri detritico - gravitative dovranno essere svolte indagini finalizzate a definire lo spessore, le caratteristiche litotecniche delle coltri, nonché le caratteristiche del drenaggio che le interessano. Nel caso in cui l'intervento si imponga su di un versante il progetto dovrà essere corredato da una verifica di stabilità del versante con particolare riferimento alle variazioni indotte dal nuovo progetto.
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

73. 1. 3. Fg 2 (Fattibilità con normali vincoli)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica media . Per l'attuazione

degli interventi ricadenti in tale classe dovranno essere rispettate le seguenti norme:
le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini geognostiche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica (insieme delle prove di laboratorio e/o in situ necessarie per acquisire le conoscenze dell'area), redatta ai sensi della normativa vigente, in particolare tale indagine deve essere finalizzata all'approfondimento ed alla soluzione delle problematiche emerse nella redazione del Piano Strutturale

73. 1. 4. Fg 1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)

Corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica bassa media la caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta anche per mezzo di raccolta di notizie, la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione.

73. 2 Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

73. 2. 1. FI4 (Fattibilità limitata) o FI3 (Fattibilità condizionata)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata ed elevata ed in tali zone dovranno essere rispettate i seguenti criteri generali:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di

anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

73. 2. 2. Fi2 (Fattibilità con normali vincoli)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media ed in tali zone dovranno essere rispettate le seguenti norme :

Per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Qualora si voglia perseguire una maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

73. 2. 3. Fi1 (fattibilità senza particolari limitazioni)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa ed in tali zone non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

73. 3 Fattibilità in relazione alla pericolosità sismica

73. 3. 1. Fs.4 (Fattibilità limitata)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) ed in tali zone dovranno essere rispettate i seguenti criteri generali:

Nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (1), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

73. 3. 2. Fs.3 (Fattibilità condizionata)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in questa classe in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
- nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche

significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;

73.3.3. Fs2 (Fattibilità con normali vincoli) Fs1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)

corrisponde a situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) dove non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

ARTICOLO 74 DISCIPLINA DELLE AREE INDIVIDUATE NEL PAI

A seguito dell'approvazione del D.p.c.M. 6 Maggio 2005 sono entrate in vigore le norme di attuazione ed i relativi allegati del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico approvate dal Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004. Pertanto per le aree individuate nel P.A.I. oltre alle norme del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico dovranno essere rispettati i contenuti della normativa specifica.

ARTICOLO 75 ABACO DI FATTIBILITÀ

L'abaco di fattibilità è un elaborato contenente le linee guida per la caratterizzazione della tipologia delle indagini geologiche di supporto al progetto degli interventi da realizzare. L'abaco andrà utilizzato per la definizione della fattibilità degli interventi ricadenti nel territorio aperto ed all'interno delle UTOE nel caso in cui la tipologia dell'intervento non sia la massima consentita nella zona omogenea.

In tale abaco è stata attribuita la fattibilità per gli interventi più comuni in relazione alla classe di pericolosità riportata in cartografia. Per gli interventi non previsti nell'abaco sarà presa come riferimento la fattibilità attribuita ad interventi ad essi assimilabili.

ARTICOLO 76 RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO TECNICA E RELAZIONE GEOLOGICO GEOTECNICA

Ogni progetto che preveda la realizzazione di interventi di carattere urbanistico (varianti allo strumento urbanistico o Piani attuativi) dovrà essere corredato da una relazione di fattibilità geologico tecnica redatta ai sensi della D.PGR 26/R, della D.C.R. 12/2000 e del D.M. 11.03

1988, tale relazione sarà parte integrante del progetto e come tale dovrà essere presentata contestualmente agli elaborati.

Ogni progetto che preveda la realizzazione di interventi di carattere edilizio, elencati nelle schede e nell'abaco allegati alle presenti norme, o interventi ad essi assimilabili dovrà essere corredato da una relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988 e del D.P.G.R. 36/R del 2009, dal D.M. 14.01.2008. Tale relazione sarà parte integrante del progetto e come tale dovrà essere presentata all'atto della richiesta di concessione o della denuncia di inizio attività.

La relazione geologica e geotecnica dovrà contenere l'esame e l'inquadramento dell'intervento nel contesto dello strumento urbanistico vigente (pericolosità e fattibilità), dovrà analizzare caratteri geologici e litostratigrafici dell'area per un ambito significativo così come definito nella definizione delle classi di fattibilità, dovrà contenere l'analisi dei lineamenti geomorfologici dell'area con particolare riferimento alle emergenze rilevate nel Piano Strutturale con verifica delle incidenze che l'intervento avrà sulla situazione esistente dovrà contenere la caratterizzazione litologico geotecnica del terreno con l'acquisizione dei parametri necessari per la scelta ed il dimensionamento delle fondazioni e per la previsione dei cedimenti.

ARTICOLO 77 POZZI E SORGENTI

77. 1 Pozzi e sorgenti ad uso domestico

La richiesta di emungimento di acque dal sottosuolo per scopi domestici così come definiti dall'art. 93 del R.D. 1775/1933 è soggetta a denuncia di inizio attività. Per uso domestico si intende l'utilizzazione di acqua destinata all'uso igienico e potabile, all'innaffiamento di orti e giardini, all'abbeveraggio del bestiame, purché tali usi siano destinati al nucleo familiare e non configurino un'attività economica-produttiva o con finalità di lucro.

Tale richiesta dovrà esser corredata da una relazione geologica ed idrogeologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988 punto L, contenente l'ubicazione dell'opera di captazione, l'indicazione del perimetro di protezione statica di raggio non inferiore a metri lineari 5 con centro nell'opera di captazione ed estratto del R.U.

Nel perimetro di protezione statica non dovranno essere presenti elementi che possano costituire una minaccia per l'integrità della falda. Con apposita recinzione dovrà inoltre essere impedito l'accesso all'opera da parte di terzi.

La DIA dovrà inoltre essere corredata da nulla osta rilasciato dall'A.A.T.O. 4 e da eventuali altri pareri necessari in relazione al regime vincolistico vigente nell'area.

Nel caso in cui l'opera in progetto ricada in aree in cui si rilevino particolari emergenze ambientali, l'amministrazione comunale potrà avvalersi della consulenza dei tecnici dell'ARPAT. Negli altri casi, non avendo l'ARPAT competenze amministrative dirette sul procedimento istruttorio per la realizzazione di pozzi, il parere dell'Agenzia non è dovuto allegato.

Al termine dei lavori dovrà essere inviata alla Provincia copia della relazione finale contenente la stratigrafia del pozzo e gli appositi moduli per l'autorizzazione all'utilizzo dell'acqua.

77. 2 Pozzi e sorgenti ad uso diverso dal domestico

Per i pozzi e sorgenti ad uso diverso dal domestico la presentazione della DIA dovrà essere successiva all'acquisizione dell'autorizzazione alla ricerca da parte della Provincia ai sensi del Regolamento Provinciale per il rilascio delle concessioni preferenziali di derivazione e di utilizzazione di acque divenute pubbliche in applicazione della Legge 05.01.1994 n.36 e succ. modifiche ed integrazioni in cui sono contenute anche le modalità per la concessione di utilizzo dell'acqua.

Per la richiesta di perforazione di pozzi destinati ad uso idropotabile (acqua erogata a terzi) dovranno essere rispettate le disposizioni del D.L.152/99 relativamente alla definizione delle aree di salvaguardia. Poiché le aree di salvaguardia, hanno carattere di vincolo urbanistico, dovrà essere valutata la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

ARTICOLO 78 LINEE ELETTRICHE DI MEDIA TENSIONE

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione geomorfologica che evidenzi le problematiche presenti lungo l'intero tracciato.

PARTE IV SCHEDE DI SISTEMAZIONE URBANISTICA DI AMBITI DI ESPANSIONE

La parte IV comprende le schede di sistemazione urbanistica degli ambiti, dove il Regolamento Urbanistico colloca i principali nuovi insediamenti.

Tali schede sono da tenere in peculiare considerazione da parte degli operatori , che possono proporre varianti e miglioramenti, derivanti da un più approfondito studio dei luoghi, fermi restando i limiti quantitativi e gli obiettivi qualitativi fissati per ciascuna zona del sistema insediativo in ambito urbano (Titolo II delle presenti norme) e dalle previsioni per il sistema insediativo nel territorio aperto (Titolo IV delle presenti norme).