



Comune di Casale Marittimo  
Provincia di Pisa



# REGOLAMENTO URBANISTICO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*(documento modificato in seguito all'approvazione della  
"Variante di adeguamento normativo alla L.R. 03-01-2005, n° 1,  
e di ridefinizione di comparti ed aree a servizi"  
Adottata con Del. C.C. n. 34 del 01-08-2008  
Approvata con Del. C.C. n. 14 del 18-04-2009)*

Arch. Eugenia Mura  
Aprile 2009

## INDICE

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b>	<b>6</b>
Art.1 – Riferimenti Generali	6
Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico	6
Art.3- Elaborati del Regolamento Urbanistico	7
Art. 4 - Varianti al Regolamento Urbanistico	7
Art. 5 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico	7
Art.6 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico	8
Art.7 – Criteri di lettura della cartografia e delle norme	8
Art. 8 – Salvaguardie	8
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</b>	<b>8</b>
Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso	8
Art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana	9
Art. 11 - Interventi a scala edilizia	10
Art. 11bis – Vincoli sovraordinati	11
- INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE – TV -	12
Art. 12 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	12
Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo	12
- INTERVENTI DI MODIFICA E RIQUALIFICAZIONE – MR -	12
Art. 14 - Ristrutturazione Edilizia e Interventi di Ampliamento	12
Art. 14bis – Sostituzione edilizia	12
- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - TR -	12
Art. 15 - Ristrutturazione Urbanistica	12
Art. 16 - Nuova costruzione	13
Art. 17 - Destinazioni d'uso	13
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI.....</b>	<b>14</b>
Art. 18 - Disciplina dei Sistemi e dei Subsystemi	14
ZONE INSEDIATIVE E PRODUTTIVE	15
Art. 19 - Disciplina delle zone Produttive ed Insediative	15
	2

Art. 20 - Nuclei storici consolidati (Zone A)	15
Art 21 - Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)	16
Art. 22 - Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)	19
Art. 23 - Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)	21
Art. 24 – Insediamenti Turistici	23
Art. 25 - Comparti a destinazione mista	23
Art. 26 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente e dimensioni minime degli alloggi	23
Art. 26 bis – Interventi sulle aree a verde privato	24
AREE FUNZIONALI E INFRASTRUTTURE	26
Art 27 - Disciplina delle aree funzionali e delle infrastrutture	26
Art. 28 - Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)	26
Art.29 - Disciplina delle infrastrutture viarie e delle zone di sosta	27
AREE RURALI E AMBIENTALI	30
Art. 30 Disciplina del Sistema Rurale e Ambientale ( zone E)	30
1- Aree di inedificabilità	31
2. Nuovi Edifici agricoli	32
3. Nuovi Edifici agricoli ad uso abitativo - Dimensioni e tipologie	32
4. Annessi agricoli	35
5. - Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda ovvero annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie.	36
5bis. – Annessi riferiti a fondi con superfici fondiarie inferiori ai minimi o necessari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali.	37
5ter. – Serre temporanee o con copertura stagionale	40
5quater. – Scuderie per equini	40
6. Disciplina degli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente - Norme di carattere generale.	41
7. Manufatti precari e annessi condonati L.47/85 e 724/94.	44
8. Ruder e loro recupero funzionale	45
9. Disciplina attività agrituristiche	46
10. Piscine e campi da tennis	46
11. Garage	47
12. Abaco delle specie arboree e arbustive utilizzabili per l'arredo verde inerente la nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e il restauro delle residenze, delle relative corti e delle piantumazioni di confine, di crinale e di fosso.	48
INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA	50

Art. 31 - Invarianti Strutturali 50

Art. 32 -Aree di rispetto e vincolo 50

## **TITOLO IV - TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....54**

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI 54

Art. 33 – Carta della Fattibilità 54

Art. 34 - Metodologia applicata 54

Art. 35 - Classi di Pericolosità 54

Art. 36 - Classi di fattibilità relative alla Carta di Fattibilità (TAV. 9A) 56

Art. 37 - Classi di Fattibilità relative al patrimonio edilizio esistente 57

Art. 38 - Classi di fattibilità relative agli interventi previsti dal R.U. in AREA AGRICOLA 58

Art. 39 – Criteri generali di fattibilità 58

Art. 40 - Applicazione delle Norme PAI (D.C.R n°13 del 25/01/2005) del Bacino Toscana Costa 60

Art. 41 – Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (ai sensi dell'Art.94 del D.L. n°152 del 03/04/06) 60

Art. 42 – Ambiti di rispetto fluviale 61

Art. 43 – Fattibilità in funzione della classe di vulnerabilità idrogeologica 61

CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI 63

Art. 44 - La valutazione degli effetti ambientali 63

Art. 45 - Risparmio idrico 63

Art. 46 - Rete fognaria e depurazione 63

Art 47 - Inquinamento da traffico veicolare 63

Art. 48- Inquinamento acustico 64

Art. 49 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento 64

Art. 50- Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti 65

Art 51 - Fruibilità dei servizi 65

## **TITOLO V - CRITERI DI COORDINAMENTO DELLE SCELTE LOCALIZZATIVE PER I TEMPI E GLI ORARI (ARTT. 28 E 5, LR 5/95) 67**

Art 52 - La mobilità 67

Art. 53- I tempi burocratici 67

Art 54 - I servizi scolastici 68

Art. 55 - Riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati 68

ALLEGATO 1 – Tabella di Fattibilità (tabella 1) 69



# REGOLAMENTO URBANISTICO

## TITOLO I - NORME GENERALI

### Art.1 – Riferimenti Generali

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale di cui all'art. 7 della L. 1150/42 è costituito dal complesso di atti di pianificazione territoriale, con i quali il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse secondo il disposto della L. R. 3 gennaio 2005 n° 1.

Ai sensi del Capo III, artt. 9 e 10 della L.R. 1/2005, il comune provvede all'approvazione dello strumento di pianificazione territoriale ( il Piano Strutturale) e all'approvazione degli atti di governo del territorio (il Regolamento Urbanistico ed i Piani complessi d'intervento)

2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 45 del 23/11/2000, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.

### Art. 2- Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 contiene:

- a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967 n. 765, e del part. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 ;
- b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- d) l'individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi di cui al tit. V, capo IV, sezione I della L.R. 1/2005;
- e) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati
- f) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- g) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e delle funzioni in atto;
- h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari ai sensi dell'art 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e della disciplina regionale ivi prevista.
- j) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005;

Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre:

- i) Piano Urbano del Traffico – Trasporto ed aree di Sosta.
- l) studi geologici inerenti la fattibilità degli interventi nel territorio comunale.
- m) prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali
- n) Piano degli arredi e del verde urbano
- o) Piano dei parchi e della sentieristica
- p) Schedatura degli edifici esistenti con disciplina degli interventi ammessi

q) Zonizzazione acustica e regolamento di attuazione e disciplina delle attività rumorose.

### **Art.3- Elaborati del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Carta generale delle previsioni urbanistiche e del perimetro aggiornato dei centri abitati (scala 1:5000)
- b) Carte delle previsioni urbanistiche all'interno delle principali Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000)
- c) Carta della fattibilità degli interventi (scala 1:5000) e Relazione su Fattibilità e Vulnerabilità Idrogeologica
- d) Zonizzazione acustica di dettaglio ( scala 1:2000 ) Relazione e Regolamento di Attuazione
- e) Relazione del Piano e Schede dei Parametri urbanistici relativi alle zone omogenee.
- f) Norme Tecniche di Attuazione

2. Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al punto f) del comma precedente sono costituite, oltre che dal presente articolato normativo, dai seguenti allegati:

- All. 1: Schede Riepilogative dei Comparti e degli interventi
- All. 2: Elenco e schedatura degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie e la disciplina degli interventi ammessi
- All. 3: Piano del traffico, trasporto ed aree di sosta.
- All. 4: Piano degli arredi e verde urbano.
- All. 5: Piano dei parchi e della sentieristica.

3. Gli interventi ammessi nelle schede di cui al precedente comma, sono stati definiti in base agli artt. 3 e 4 della L.R. 52/1999, per cui in caso di loro modifica, sostituzione o abrogazione, resta fermo il rinvio effettuato al contenuto sostanziale in termini edilizi di detti articoli.

### **Art. 4 - Varianti al Regolamento Urbanistico**

1. Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui al titolo II, capo II, art. 18 della L.R. 1/2005

### **Art. 5 - Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al comma seguente.
2. Le previsioni di cui al precedente art. 2 nella parte in cui sottopongono un bene al vincolo preordinato all'esproprio d), e), f), ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, decadono dopo cinque anni da quando diventa efficace l'atto di approvazione del Regolamento, ovvero di una sua variante, se non è emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
3. Nel caso in cui siano previsti piani attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui al precedente comma si ha quando non sia stata stipulata, entro il quinquennio, la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
4. Le previsioni di cui al comma 2 possono essere reiterate con variante motivata al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. Resta ferma in ogni caso l'applicazione della normativa statale o regionale vigente e sopravvenuta in materia se prevalente, a cui è fatto espresso rinvio dinamico, con la conseguente automatica integrazione, modifica, sostituzione

o abrogazione delle disposizioni contenute nel regolamento ad eccezione di quanto previsto dalle schede di ciascun edificio ai sensi del precedente comma 3 dell'art. 3.

#### **Art.6 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico**

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:
  - a) interventi diretti (subordinati a permesso di costruire, denuncia di inizio attività, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio );
  - b) Piani, Attuativi di cui al Capo IV, Sez. I, della L.R. 1/2005;
  - c) Progetti esecutivi di opere pubbliche;
  
2. Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici specifiche perimetrazioni delimitanti zone di recupero o comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui al punto b) del comma precedente.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita e contenuta nelle schede di comparto allegata alle presenti norme.

Per le zone di recupero ed i comparti per i quali il Regolamento Urbanistico non ha definito una scheda individuale, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni generali stabilite dalle presenti norme tecniche.

In assenza di Piano Attuativo e qualora non sia diversamente precisato nelle singole schede di comparto, gli interventi ammessi all'interno dei comparti sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia e a quanto previsto nella scheda dell'edificio, esclusi incrementi in altezza e profondità, e alla demolizione di corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico tipologico.
  
3. Nei casi di cui ai punti a) e c) del precedente comma è sempre data facoltà dell'Amministrazione individuare zone o comparti all'interno dei quali gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di Piani Attuativi, in relazione alle dimensioni dell'intervento, alla sua particolare ubicazione, a particolari condizioni di degrado, al carico urbanistico.

#### **Art.7 – Criteri di lettura della cartografia e delle norme**

In presenza di difformità tra i diversi elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio e nel caso di contraddizioni tra le presenti norme e i dati contenuti nelle schede esplicative dei comparti e degli edifici, si riterranno valide le indicazioni degli allegati. In presenza di interpretazioni diverse sarà da ritenersi valida l'impostazione più restrittiva.

#### **Art. 8 – Salvaguardie**

Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico e fino alla sua approvazione, la competente Autorità Comunale sospende ogni determinazione sulle domande con permesso a costruire quando le stesse siano in contrasto con il Regolamento adottato, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso**



1. In applicazione degli indirizzi e delle disposizioni contenute nelle Norme del Piano Strutturale, sono soggette alla disciplina del Regolamento Urbanistico le seguenti trasformazioni:

- a) interventi a scala territoriale ed urbana
- b) interventi a scala edilizia
- c) mutamenti di destinazione d'uso

2. La disciplina delle predette trasformazioni potrà essere ulteriormente specificata ed integrata da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.

#### **Art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana**

1. Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale ovvero di altri atti con efficacia di variante agli strumenti urbanistici comunali. Detti interventi sono classificati come di seguito specificato.

##### 2. Interventi infrastrutturali

Riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio. Si attuano tramite progetti esecutivi da parte degli Enti pubblici competenti.

##### 3. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art 4 della L. 847/67, e comprendono:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o parcheggio
- c) fognatura
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

##### 4. Urbanizzazione secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art. 17 della Legge 765/67, e comprendono:

- a) Attrezzature scolastiche (asilo nido, scuola materna, elementare e media)
- b) Attrezzature di interesse comune (strutture religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie ed amministrative)
- c) Spazi pubblici attrezzati (parchi di quartiere, attrezzature per il gioco e lo sport)
- d) Parcheggi

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

#### 5. Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente, nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle aree destinate -ad interventi edilizi. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

#### **Art. 11 - Interventi a scala edilizia**

1. Il Regolamento Urbanistico definisce per ogni edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun edificio può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse, intendendo come ammesse tutte le trasformazioni riconducibili alla categoria di intervento indicata dal R.U. o a quelle ad essa inferiori; in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.
2. Qualora gli elaborati di rilevamento, allegati alla richiesta per il permesso a costruire, evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico, tipologico o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre la trasformazione edilizia entro categorie più restrittive rispetto a quelle previste dal Piano Regolatore per l'edificio in oggetto.
3. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi di Tutela e Valorizzazione, Modificazione e Riqualficazione ed Interventi di Trasformazione, e sono definiti ai sensi dei successivi artt. fermo restando quanto disposto al comma 5 dell'art.5 delle presenti norme.
4. Si intende per Superficie Accessoria la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzione di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
  - a) balconi, terrazze, logge e simili; le logge coperte ed aperte su di un solo lato sono considerate superficie accessorie solamente se la loro superficie è pari od inferiore a 6 metri quadrati e la loro profondità è pari od inferiore a 2,5 metri
  - b) porticati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale
  - c) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati.
  - d) Vano scale (rampe e pianerottoli) e vano ascensore; di tali vani è considerata la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; tale superficie non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile, ove la scala o l'ascensore non siano racchiusi in un vano autonomo, ma si trovino nell'ambito di spazi molto più ampi ed articolati, le cui superfici costituiscano superficie utile, come nei casi di scale monumentali di scale o ascensori a giorno su spazi di rappresentanza o di ritrovo, di scale di accesso alle gradinate di impianto sportivi scoperti e simili.

- e) Sottotetti, ove nel rispetto delle vigenti norme non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori.
  - f) Piani interrati o seminterrati, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori.
  - g) Spazi per la sosta ed il ricovero dei veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati.
  - h) Magazzini, depositi, archivi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa.
5. Si intende per Superficie Lorda di Pavimento la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria. Non sono considerate facenti parte della superficie lorda di pavimento esistente le superfici risultanti da trasformazioni fisiche effettuate in violazione delle norme vigenti all'atto della loro effettuazione e che non siano state oggetto di un provvedimento abilitativo in sanatoria. Non sono considerate facenti parte della superficie lorda di pavimento esistente le superfici costituenti superfetazioni, come tali definite ai sensi delle norme vigenti, o facenti parte di tali superfetazioni. Per manufatti edilizi coperti, parzialmente o totalmente demoliti, in epoca remota, ovvero da calamità naturali, o da altri eventi eccezionali, sono considerate superfici lorde di pavimento, nonché superfici utili e superfici accessorie ove sia possibile distinguerle, quelle risultanti dal provvedimento abilitativo, in base al quale il manufatto edilizio è stato realizzato e/o trasformato, o in legittima mancanza di tale provvedimento, quelle risultanti da documentazione catastale, da altra documentazione ufficiale, o in legittima assenza anche di tali documentazioni, quelle ricostruibili sulla base dello stato di fatto.
6. Si intende per Superficie Utile la superficie dei piani entro e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali, inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa si computa detraendo dalla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria.
7. Si intende per Superficie Totale Lorda la superficie edilizia totale, misurata al lordo delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.

#### **Art. 11bis – Vincoli sovraordinati**

Il Ru recepisce automaticamente ai sensi dell'art 24 delle norme del PAI (D.C.R n°13 del 25/01/2005) del Bacino Toscana Costa, le disposizioni aventi effetti territoriali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Con approfondimento del QC inoltre, in applicazione delle norme PAI (D.C.R n°13 del 25/01/2005) del Bacino Toscana Costa, nelle aree contenute nella **Carta della pericolosità in adeguamento al PAI** (Tav. 9), redatta nel Dicembre 2007 in conformità con quanto previsto dall'art.24 delle Norme di Piano del Bacino Toscana Costa, e classificate a **Pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.)** ed a **Pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.)** l'ammissibilità degli interventi è disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle Norme di Piano del P.A.I. (D.C.R n°13 del 25/01/2005).

Nella **Carta di pericolosità idraulica** (Tav. 7 – sostitutiva), redatta nel Febbraio 2009, nelle aree classificate a **pericolosità idraulica molto elevata (PIME)**, l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'applicazione dell'art. 5 delle Norme di Piano del P.A.I. (D.C.R n°13 del 25/01/2005).

## - INTERVENTI DI TUTELA e VALORIZZAZIONE – TV -

### **Art. 12 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria**

1. Sono gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici, di parti strutturali degli edifici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Per quanto non esplicitamente espresso si richiama integralmente la Legge Regionale n. 1 del 03.01.2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Sono gli interventi 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per quanto non esplicitamente espresso si richiama integralmente la L. R. n. 1 del 03.01.2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

## - INTERVENTI DI MODIFICA e RIQUALIFICAZIONE – MR -

### **Art. 14 - Ristrutturazione Edilizia e Interventi di Ampliamento**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e gli altri interventi esplicitamente previsti dalla L. R. n. 1 del 03.01.2005 e sue successive modifiche ed integrazioni. Fanno parte della presente categoria di intervento anche le opere di ampliamento degli edifici esistenti, anche senza aumento delle unità immobiliari, previsti dal presente regolamento e dalle indicazioni riportate nelle schede degli edifici esistenti. Per quanto non esplicitamente espresso si richiama integralmente la suddetta legge.

### **Art. 14bis – Sostituzione edilizia**

1. Per sostituzione edilizia si intendono quegli interventi di 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 di urbanizzazione.
2. Fino alla revisione dell'attuale schedatura del patrimonio edilizio esistente approvata con Del. n° 45 del 19/12/2002 non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia sugli edifici schedati in cui siano previsti interventi sino al restauro e il risanamento conservativo.

## - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - TR -

### **Art. 15 - Ristrutturazione Urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere introdotte destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale purché riconosciute compatibili dallo strumento urbanistico. Per quanto non esplicitamente espresso si richiama integralmente la L.R. n. 1 del 03.01.2005 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Per ristrutturazione urbanistica si intendono:

- le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, dell'edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

- le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente, compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Gli elaborati del *Regolamento Urbanistico* o di specifici Piani Attuativi indicano quelle parti del tessuto ovvero quelle costruzioni improprie soggette a demolizione e successivo ripristino dell'area liberata, Sono ammessi interventi di demolizione di parti non espressamente indicate dagli strumenti urbanistici, purché con carattere di superfetazioni ovvero di elementi non omogenei al tessuto edilizio.

La ricostruzione dovrà avvenire e nel rispetto delle indicazioni tipologiche ed in conformità ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico. Qualora tali parametri non siano evidenziati, la superficie coperta e l'altezza si intendono coincidenti con lo stato attuale.

E' ammessa riedificazione in ampliamento secondo parametri e tipologie stabilite nella scheda norma.

#### **Art. 16 - Nuova costruzione**

Nelle zone specificate dal Regolamento Urbanistico è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dallo stesso strumento. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato. Lo strumento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili.

#### **Art. 17 - Destinazioni d'uso**

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni d'uso attualmente in contrasto con gli strumenti urbanistici. Le destinazioni d'uso ammesse sul patrimonio edilizio esistente sono riportate nelle schede dei singoli fabbricati con le seguenti indicazioni:

R Residenza :

Edifici residenziali in genere - art.59, comma 1, lett. a) della L.R. 01/2005

RT Residenza Turistica :

Strutture ricettive con le caratteristiche della civile abitazione - Attività di cui al capo II Sezione III L.R. n. 42 del 23.03.2000 e Regolamento di attuazione. La categoria è assimilata all'uso residenziale di cui art.59, comma 1, lett. a) della L.R. 01/2005 e non costituisce cambio d'uso.

AR Attività ricettive :

Strutture ricettive in genere di cui alla L.R. n. 42 del 23.03.2000 e Regolamento di attuazione, art.59, comma 1, lett. d) della L.R. 01/2005

AP Attività Produttive:

Produzione e trasformazioni di beni , deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, servizi alle imprese, uffici amministrativi, art.59, comma 1, lett. b),e), f), g) della L.R. 01/2005

#### AU Attività urbane

Commercio al dettaglio ( superficie di vendita minore di 200 mq. ai sensi della L. R. 28 del 17/05/1999, ristorazione e pubblici esercizi, artigianali di servizio, artigianali di sportello e agenzie, attività direzionali, studi professionali, spettacolo, tempo libero, istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale, attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste, art.59, comma 1, lett. c), b), d), e), f), della L.R. 01/2005

#### AA Attività Agricole

Produzione agraria, allevamento e forestazione (art. 2135 del C.C.) , Attività connesse e compatibili secondo le indicazioni di cui all'art. 4 del P.S. art.59, comma 1, lett. h) della L.R. 01/2005

#### SA Attività di Servizi

Istruzione inferiore, attrezzature religiose, culturali sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, art.59, comma 1, lett. f), della L.R. 01/2005

Parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati,

Parchi territoriali,

Sport,

Parcheggi,

2. Ad ogni unità immobiliare è attribuita una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui alla Legge Regionale 01/2005. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq anche con più interventi successivi.
3. La destinazione d'uso edilizia legittima nell'unità immobiliare è quella risultante da atti pubblici rilasciati ai sensi di legge. In assenza di tali atti è valida la classificazione catastale o quella risultante da documenti probanti dello stato di fatto.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso con opere degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, è subordinato al corrispondente titolo (permesso di costruire, denuncia di inizio dell'attività). In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia richiesti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo.

## **TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI**

### **Art. 18 - Disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi**

1. La disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi individuati dal Piano Strutturale è stata articolata nel Regolamento Urbanistico in riferimento a zone omogenee riconducibili a quelle di cui al DM 1444/68. In tali zone, e nelle relative sottozone, sono applicate le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri stabiliti agli art. 1 " Disposizioni Generali" delle Norme del Piano Strutturale dove sono indicati come Sistemi: Pianura Costiera – Colline Costiere ed Interne – Collina Centrale – Parchi – Infrastrutture.
2. Per ogni zona omogenea, e per le eventuali sottozone, sono definite norme e prescrizioni di carattere generale.

3. All'interno delle zone e sottozone di cui al comma 2 sono individuati i comparti per i quali è definita, in conformità con quanto stabilito dall'art. 6 comma 2 della presente normativa, una disciplina specifica in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni. La predetta disciplina di dettaglio è definita dalle schede dei comparti allegate.

## ZONE INSEDIATIVE E PRODUTTIVE

### **Art. 19 - Disciplina delle zone Produttive ed Insediative**

1. Sono individuate le seguenti zone omogenee:
  - a) Nuclei storici consolidati (Zone A)
  - b) Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)
  - c) Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)
  - d) Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)
  - e) Comparti a destinazione mista
2. In applicazione dell'art. 55 comma 2 lett. B della L.R. 1/2005, il presente strumento individua il nuovo perimetro aggiornato dei centri abitati, al sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 4, D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.

### **Art. 20 - Nuclei storici consolidati (Zone A)**

1. I nuclei storici (zone A) comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale (zone A1), o da porzioni di essi, comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi ed indispensabili per il loro mantenimento (zone A2).
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno delle zone A dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, dovranno essere attuati prevalentemente interventi di conservazione.
3. All'interno di tali zone A1 e A2, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o dalle schede normative specifiche allegate ad ogni fabbricato, in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui all'art. 55, comma 2, lett. a, c, della L.R. 1/2005.
4. Limitatamente alle sole zone A2 e alle pertinenziali zone a verde privato, sono sempre ammissibili, fatti salvi i diritti di terzi, ampliamenti fino a 18 mc per risanamenti igienico-sanitari ed autorimesse pertinenziali. Gli eventuali ampliamenti dovranno conformarsi per forme e materiali all'edificato del centro storico. Non sono ammessi aggetti sulla facciata principale e sui prospetti visibili dagli spazi pubblici.
5. All'interno delle zone di recupero individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina è precisata da una specifica scheda norma o da uno strumento urbanistico di dettaglio. Il RU. distingue attraverso specifica simbologia:
  - zone di recupero soggette a PdR unitario per le quali il PdR dovrà essere esteso unitariamente all'intera area del comparto.

-zone all'interno delle quali il PdR può essere attivato per subcomparti funzionali: in tal caso i subcomparti dovranno essere corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto *ambientale, urbanistico, edilizio*. ed in ogni caso non inferiori ad un organismo edilizio ed alle sue relative pertinenze.

6. In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. L'Amministrazione potrà altresì procedere alla individuazione di zone di recupero ai sensi della legislazione vigente. Le previsioni dei predetti strumenti sono attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra.

#### **Art 21 - Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)**

1. Le zone B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dalle zone A, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. L'ammissibilità degli interventi edilizi compresi quelli definiti ai commi successivi come "ampliamenti una-tantum" è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.
3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nell'elenco degli edifici urbani con indicazione delle categorie di intervento ammesse (Allegato alla presente normativa)  
Nelle zone Bs sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, nonché, in zone di particolare degrado, ampliamenti condizionati alla ristrutturazione del complesso edilizio e del tessuto urbano così come descritti ai commi successivi.
4. Ampliamenti Una Tantum  
-Per i fabbricati ricadenti nelle zone Bs del Montaleo e della Casetta, sono sempre ammissibili, purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 mc, fatti salvi i diritti di terzi, ampliamenti fino a 18 mc per risanamenti igienico-sanitari e costruzioni di autorimesse pertinenziali; sono inoltre ammessi ampliamenti "una tantum", anche in deroga ai parametri urbanistici di zona e comunque secondo le successive disposizioni, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;



b) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza, compresa la demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, come previsto nelle schede degli edifici.

c) Gli ampliamenti non possono costituire aumento delle unità immobiliari. La volumetria per i fabbricati a schiera viene valutata per la sola unità immobiliare.

d) L' ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'inserimento delle stesse nel programma delle opere pubbliche o in alternativa alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori. Possono costituirsi associazioni di proprietari attraverso Consorzi di Gestione e possono essere stipulate con l'Amministrazione Convenzioni anche in forma collettiva. Il privato o il Consorzio stabilirà con il Comune apposita convenzione dove saranno previste le opere per il miglioramento e la manutenzione futura della viabilità esistente.

e) Sullo stesso fabbricato con atto di assenso di tutti i proprietari, gli ampliamenti sono cumulabili su una stessa unità immobiliare, previo Atto di rinuncia formale degli altri proprietari.

Nella zone Bs dell'U.T.O.E. del Montaleo sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum:

Per u. i. con S.U. < di 110 mq.	Ampliamenti fino al 20 % del volume esistente
Per u. i. con S.U. compresa fra 110 mq. e 130 mq.	Ampliamenti fino al 15 % del volume esistente
Per u. i. con S.U. > di 130 mq.	Ampliamenti fino al 10 % del volume esistente

Nelle zone Bs dell' U.T.O.E. della Casetta sono consentiti i seguenti ampliamenti:

Ampliamento massimo fino a 45 mc. (15 mq. s. lorda) per ogni unità immobiliare. Nel caso di edifici condominiali l'ampliamento deve essere autorizzato, come per legge, dall'assemblea condominiale, ove formalmente costituita, ed in mancanza da almeno i singoli condomini confinanti.

Nelle zone Bs dell'U.T.O.E. del Capoluogo sono consentiti i seguenti ampliamenti :

Ampliamento massimo della volumetria esistente fino a 18 mc. (6 mq. s. lorda) per comprovate esigenze di carattere igienico-funzionale e ampliamenti fino a 45 mc per ogni unità immobiliare per ristrutturazioni funzionali dell'alloggio, senza aumento di unità immobiliari. Volumetrie non cumulabili.

5. All'interno delle zone B è prevalente la funzione residenziale sono ammesse attività commerciali e attività di servizio alla residenza purché con essa compatibili (esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq). Le schede norma possono prevedere deroghe specifiche. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.
6. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.
7. Sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso un Piano

Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. La dimensione del comparto, qualora non definita negli elaborati di Piano, deve coincidere con l'intero isolato; il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime funzionali. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto. Il progetto planivolumetrico deve rispettare i parametri urbanistici di edificazione previsti per le zone omogenee B con la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente. Nel caso di demolizione di edifici con destinazione non residenziale risultante da certificazione catastale, di volumetria superiore o che concorrono a determinare un volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, è ammessa la costruzione di un volume residenziale pari alla media risultante dal volume demolito ed il volume massimo consentito dell'indice della zona.

8. Nel lotti parzialmente edificati è ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, alla determinazione del quale concorrono tutti i volumi legittimi esistenti nel lotto, anche se derivanti da concessioni in deroga o sanatorie.

10. Per le richieste di nuova edificazione, anche se compatibili con i parametri urbanistici di zona, dovranno essere verificate le seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessioni.
- l'edificio richiesto sia dotato dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica (accesso carrabile di larghezza non inferiore a ml 3, interamente compreso all'interno della zona "B" di appartenenza).
- il resede dell'edificio richiesto non occupi, anche parzialmente, l'area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest'ultima individuata o meno dagli elaborati del R-U.
- la nuova edificazione si relazioni in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituisca motivo di degrado urbanistico ed ambientale.

Le zone B vengono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi :

Zone Bs: Zone definite sature per conformazione degli agglomerati e dell'edificato

Zone Bc: Zone di completamento dell'edificato esistente

11. Zone Bs: In tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di riqualificazione urbanistica e di ampliamento una tantum descritto ai commi precedenti; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma o all'interno dei Piani di Recupero individuati dall'A.C. La Ristrutturazione Urbanistica è ammessa solo attraverso la procedura del Piano di Recupero. L'ammissibilità di nuove costruzioni interno dei Piani di Recupero è subordinata alla realizzazione di spazi di uso pubblico (parcheggio, verde) funzionali all'adeguamento degli standard urbanistici per l'aggregato urbano circostante. L'individuazione della quantità di standard necessari dovrà essere determinata dall'A.C. preliminarmente alla formazione del PdR.

If. 0,003 mc/mq.

H. max. 6,50 ml \*

Distanza dai confini 5,0 ml.

\*Qualora si edifichi su terreni in pendenza l'altezza massima di 6,5 mt va misurata sul prospetto a monte.  
E' ammessa la realizzazione di porticati fino al 30% della superficie coperta dell'edificio

12. Zone Bc: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, pari a 0,6 mc/mq. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio circostante e dovranno rispettare i valori ambientali del luogo con materiali e finiture conformi a quelli prevalenti nella zona. Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione che comportino frazionamenti di unità immobiliari o costituzione di nuove unità abitative deve essere sempre verificata la dotazione di superfici a parcheggio di cui alla Legge 122 e/o la dotazione di almeno un garage per ogni unità abitativa. Per le unità abitative di nuova costituzione, dovuta a frazionamento di volumi esistenti, non è ammessa la costruzione di spazi per la sosta e garage in deroga agli indici di zona e gli stessi dovranno essere ricavati all'interno delle volumetrie esistenti o entro le volumetrie ammesse dagli indici di zona.

If. 0,6 mc/mq.

H. max. 6,50 ml\*

Distanza dai confini 5,0 ml.

\*Qualora si edifichi su terreni in pendenza l'altezza massima di 6,5 mt va misurata sul prospetto a monte.  
E' ammessa la realizzazione di porticati fino al 30% della superficie coperta dell'edificio

#### **Art. 22 - Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)**

1. - Le zone C comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione.
2. - Le zone C sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:

##### **- Zone C nell'U.T.O.E. 3.A.1 del Capoluogo.**

Nelle zone per le quali sono già stati approvati e sottoscritti i relativi Piani Attuativi e nella zona PEEP esistente, si fa riferimento alla disciplina stabilita dal precedente strumento urbanistico; tuttavia i relativi permessi a costruire, potranno essere rilasciati fino ad un anno prima della scadenza della convenzione relativa. A partire da tale data ogni ulteriore intervento di qualsiasi genere dovrà conformarsi alle disposizioni per le aree non pianificate previste all'art 63 della L.R. 1/2005.

Per le nuove zone di espansione si fa riferimento ai seguenti indici di zona ed alle prescrizioni indicate nelle schede di comparto. Le zone sono state individuate nella cartografia allegata al R.U. con l'indicazione dei tracciati stradali e degli spazi pubblici (verde e parcheggio) per la redazione dei relativi piani attuativi

If. 1,00

H. max. 6.50\*

Rc max 50%

Distanza dai confini 5,0 ml.

Distanza minima tra i fabbricati ml. 10 o come meglio specificato dal R.E.

\*Qualora si edifichi su terreni in pendenza l'altezza massima di 6,5 mt va misurata sul prospetto a monte.

In qualsiasi zona "C" dell'U.T.O.E. 3.A.1 di espansione è facoltà dell'Amministrazione individuare nuove aree PEEP per soddisfare i bisogni di edilizia agevolata. Sono previste tipologie edilizie di tipo tradizionale, a schiera,

monofamiliari e bifamiliari etc. con caratteristiche e materiali tipici dei luoghi. Sono vietate le coloriture bianche o particolarmente riflettenti.

- **Zone C1 nell'U.T.O.E. 3.A.2 del Montaleo**

Le zone sono individuate dal presente strumento urbanistico. In queste zone vale la disciplina stabilita ai seguenti commi. Per le nuove zone di espansione si fa riferimento ai seguenti indici di zona ed alle prescrizioni indicate nelle schede di comparto; Le zone sono state individuate nella cartografia allegata al R.U. con l'indicazione dei tracciati stradali e degli spazi pubblici (verde e parcheggio) per la redazione dei relativi piani attuativi:

Lotto minimo 2800 mq

If. 0,3

H. max. 6.50

Rc max 50%

Distanza dai confini 5,0 ml.

Distanza minima tra i fabbricati ml. 10 o come meglio specificato dal R.E.

\*Qualora si edifichi su terreni in pendenza l'altezza massima di 6,5 mt va misurata sul prospetto a monte.

3. In dette zone il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle singole schede norma. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.
4. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
5. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è la residenza; sono altresì ammesse destinazioni compatibili con la residenza (quali ad esempio uffici ed esercizi commerciali a servizio della residenza con superficie di vendita fino a 250 mq), ove previste dalle specifiche schede norma. Nelle singole schede norma potranno essere stabilite ulteriori limitazioni e prescrizioni.
6. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale quale case unifamiliari e bifamiliari isolate. E' consentita la realizzazione di un unico fabbricato per lotto edificatorio nelle zone C1 nell'U.T.O.E. 3.A.2 del Montaleo. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione e degli interventi.

7. Le volumetrie esistenti (risultanti da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione o dalla posizione catastale, formati in data anteriore all'entrata in vigore del precedente R.U. (C.C. n° 45 del 19.12.2002)) si sommano alle cubature previste per ciascun comparto.
8. La destinazione delle aree a verde pubblico, prevista nelle schede di ciascun comparto edilizio, può essere mutata a discrezione dell'amministrazione comunale in fase di convenzione, in verde privato. Tali aree potranno essere diminuite fino al limite massimo del 50% e comunque, ove non indicato nelle schede relative a ciascun comparto o lotto edificabile, dovrà essere assicurato lo standard di 20 mq di verde per abitante insediabile.

#### **Art. 23 - Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)**

1. Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.
2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione.
4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma.
5. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti. Qualora sia prevista una superficie commerciale superiore al 20% della superficie utile del singolo lotto, tale trasformazione dovrà essere attuata attraverso un preventivo Piano Attuativo.
6. In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di piano individuano:
  - a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
  - b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.
- Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della LR 59/80, sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale, restauro e ristrutturazione; tali interventi dovranno essere coerenti con il tipo edilizio e suoi caratteri formali. Per i manufatti con caratteristiche di archeologia industriale o comunque significativi sotto l'aspetto storico e architettonico, l'eventuale recupero funzionale ed edilizio dovrà avvenire attraverso un piano di recupero che, oltre alla riqualificazione degli organismi architettonici ed alla conservazione delle loro caratteristiche formali e strutturali, determini una efficiente dotazione di standard urbanistici all'interno dello specifico comparto funzionale individuato negli elaborati di Piano. Qualora sia assente tale individuazione, è facoltà dell'Amministrazione Comunale delimitare la zona di recupero secondo le procedure previste dalla legislazione vigente. Contestualmente alle operazioni di recupero architettonico degli edifici, dovranno essere attuati gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni, anche attraverso operazioni di bonifica e demolizione dei corpi incongrui.

Per gli edifici di cui al punto b) possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; in tal caso la nuova costruzione deve rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.

7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D, fatta eccezione per quelli eventualmente interessati da specifica tutela e salvaguardia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3. Al fine di promuovere la riqualificazione funzionale del comparto, sono ammessi inoltre ampliamenti una tantum del 20% del volume esistente purché collegati alla riconversione a destinazione non residenziale. Nei nuovi comparti è vietata la costruzione di residenze a servizio delle attività produttive ad eccezione dell'alloggio per la guardiania del custode che può essere realizzato all'interno dell'edificio industriale per un massimo di mq 50 di superficie lorda di pavimento.
8. E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o d'interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).
9. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale. All'interno dei singoli comparti le eventuali schede norma potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni.
10. Le zone D sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:
  - Ds: zone produttive sature di riqualificazione
  - Dc: zone produttive di nuova realizzazione a destinazione mista residenziale/artigianale.

11. **Zone Ds:** In queste zone sono ammessi:

- a) interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla L 457/78 e s.m.i.; qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

$$R_{cmax} = 0,5$$

$$H_{max} = 10 \text{ m}$$

$$Slp = \text{max. } 2 \text{ Sc}$$

- b) per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica purché finalizzati alla riqualificazione edilizia, anche attraverso riconversione funzionale, ed alla dotazione di servizi e standard urbanistici. Le eventuali unità immobiliari presenti in zona Ds possono essere equiparate alle zone Bs della zona, pertanto possono usufruire degli ampliamenti "una tantum" previsti.
- c) interventi di ampliamento "una tantum" della superficie utile fino ad un massimo del 10% dell'esistente, e comunque nel rispetto del limite massimo di superficie coperta del 50% del lotto. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla verifica degli standard di legge e della compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma o schede dei fabbricati.
- d) nuove costruzioni o ampliamenti, purché entro gli indici di zona consentiti;
- e) sugli edifici esistenti a carattere produttivo, qualora la superficie coperta risulti totalmente utilizzata all'entrata in vigore delle presenti norme, la realizzazione di strutture a carattere temporaneo per lo stoccaggio dei materiali o per altre esigenze di lavorazione; tali manufatti dovranno essere realizzati nelle forme e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

12. **Zone Dc:** In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli "interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle

destinazioni individuate dal Regolamento Urbanistico per i singoli comparti. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutture, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard Urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

$$R_{cmax} = 0,5 \qquad H_{max} = 10 \text{ m} \qquad S_{lp} = \text{max. } 2 \text{ Sc}$$

La superficie a destinazione commerciale non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva.

#### **Art. 24 – Insediamenti Turistici**

1. Le zone D turistico-ricettive comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione turistica così come definite dalla L.R. 42 del 23.03.2000 e dal successivo Regolamento di Attuazione del 23/04/2001. (sono escluse le aree, i fabbricati e le attrezzature di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III relativo alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione)
2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale della normativa regionale sopra citata, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.
3. Le zone turistico ricettive sono suddivise in Zone Turistiche Esistenti e Zone Turistiche di Nuova Espansione, indicate nella cartografia allegata. All'interno delle zone turistico-ricettive esistenti e delle relative sottozone, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti i soli interventi di adeguamento previsti dalla L.R. 42 del 23.03.2000 e dal successivo Regolamento di Attuazione del 23/04/2001.

#### **Art. 25 - Comparti a destinazione mista**

Per i comparti a destinazione mista fanno fede le indicazioni delle schede di comparto:

1. I comparti a destinazione mista comprendono le parti di territorio che, in relazione a particolari obiettivi di qualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni.
2. In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole schede norma.
3. Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso:  
a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde; b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio.

#### **Art. 26 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente e dimensioni minime degli alloggi**

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia e dalle prescrizioni individuate in ogni singola scheda di intervento allegata al presente regolamento.

Per quanto riguarda i fabbricati ricadenti in zona omogenea classificata "A" e quelli ricadenti in zona omogenea "B" gli interventi possibili sono quelli descritti all'art. 20 e art. 21 delle presenti norme, nonché quelli indicati nelle singole schede di ogni fabbricato.

Gli interventi e le trasformazioni relative ai fabbricati e ai manufatti ricadenti in zona omogenea "E" o nelle zone a verde privato equiparate alle zone "E", sono descritti nel successivo art. 30 delle presenti norme e dettagliati nelle schede di ogni fabbricato allegato al Regolamento Urbanistico.

In ogni caso, qualsiasi tipo di intervento, ad eccezione delle demolizioni di manufatti precari, superfetazioni ed elemento estranei alla conformazione originaria, dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche del manufatto, dovrà prevedere materiali, colori e conformazioni di ampliamento omogenee con quelle dell'intero territorio comunale.

Per quanto attiene alla disciplina degli usi si fa riferimento alla L.R. n.39 del 23.05.94 L.R. 1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni e all'art. 17 delle presenti norme.

## 2. Dimensioni minime degli alloggi

Il limite minimo di superficie lorda di pavimento per gli alloggi da rispettare in caso di frazionamento o nuova costruzione viene stabilito in:

- Zona A1 = 45 mq
- Zona A2 = 45 mq
- Zona Bs = 66 mq
- Zona Bc = 66 mq (salvo diversa previsione specifica)
- Zone C e C1 = seguono la normativa delle relative schede
- Zone D e D1 = 50 mq
- Zona agricola = 66 mq
- Zona a Verde privato= qualora in aree a verde privato ricadano edifici non riconosciuti e classificati in nessuna zona (A1, A2 ,Bs, Bc, C, C1, D, D1), il limite minimo di superficie lorda di pavimento per gli alloggi da rispettare in caso di frazionamento sarà quello relativo all'area di zonizzazione in cui trova l'area a verde.

Possono essere realizzati nuovi alloggi con superfici lorde di pavimento inferiori alle minime solamente se derivanti da interventi di sostituzione edilizia di alloggi esistenti anch'essi con superfici inferiori alle minime. La nuova superficie lorda di pavimento, per ogni unità abitativa, non potrà in ogni caso essere inferiore alla precedente.

In caso di frazionamento, dove sia possibile, dovrà essere mantenuto l'affaccio contrapposto; ogni divisione inoltre dovrà essere compatibile con l'impianto tipologico e l'assetto delle unità abitative originarie.

### **Art. 26 bis – Interventi sulle aree a verde privato**

Le zone individuate nella cartografia allegata come aree a verde privato sono così suddivise:

- a) Zone a verde privato
- b) Zone a verde privato ad uso pubblico
- c) Zone a verde privato con attrezzature sportive
- d) Zone a verde privato equiparate alle zone agricole.

Nelle zone a verde privato di tipo a), b) e c) è obbligo dei proprietari provvedere alla manutenzione ed al mantenimento del decoro dei terreni, compresi gli interventi di manutenzione della rete idrica superficiale e delle eventuali recinzioni. Le aree in oggetto non possono essere utilizzate per depositi e stoccaggio di materiali. Per le piantumazioni e gli arredi verdi delle



nuove zone indicate nella cartografia allegata si indicano quali specie consigliate quelle descritte all'art. 30 delle presenti norme. Le zone a verde privato di tipo b) sono vincolate , con apposito atto di convenzione, all'uso pubblico come indicato in dettaglio nelle schede norma dei vari comparti.

Gli interventi ammessi su edifici o manufatti ricadenti all'interno di zone a verde privato di tipo a), qualora non sia espressamente indicato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente e/o nelle schede dei comparti e lotti edificabili, arrivano sino al restauro e risanamento conservativo senza la possibilità di cambio d'uso in residenziale.

Le zone a verde privato di tipo d) sono equiparate alle zone agricole e seguono la normativa e la zonizzazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

# AREE FUNZIONALI E INFRASTRUTTURE

## Art 27 - Disciplina delle aree funzionali e delle infrastrutture

- a) Servizi ed attrezzature d'interesse generale (Zone F)
- b) Disciplina delle infrastrutture viarie

## Art. 28 - Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:

- - Aree pubbliche di interesse generale
- - Aree destinate ad attività scolastiche
- - Aree a Parco
- - Aree per Verde Pubblico attrezzato
- - Aree attrezzate multifunzionali
- - Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale

3. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica.

Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente.

Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti. In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.).

E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

In tali zone è consentita la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, ecc.) per una superficie utile massima di 100 mq ed un'altezza massima di 3,5 m

All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

4. Viene individuata un'"Area Attrezzata Multifunzionale"<sup>1</sup> situata fra il parcheggio pubblico di via della Madonna ed il cimitero comunale, individuata dal P.S. all'art. 43 comma 4.3 (Parco Conciaporco).

Destinazioni d'uso ammesse:

- sosta e/o parcheggio di veicoli

---

<sup>1</sup> Per i riferimenti di legge riguardanti le Aree Multifunzionali Attrezzate cfr.: "*Istruzioni tecniche per la disciplina urbanistica di aree attrezzate multifunzionali di interesse generale*" allegato alla Deliberazione 5 maggio 1997, n° 495 della Giunta Regionale Toscana.

- sosta temporanea di veicoli autosufficienti adibiti al turismo itinerante<sup>2</sup>
- mercati all'aperto
- attività ricreative itineranti (spettacoli, luna park, circhi)
- manifestazioni all'aperto in genere (mostre, manifestazioni di partiti o di associazioni)

Tale area dovrà essere dotata di attrezzature per la fruizione di servizi di base quali l'impianto di fornitura di energia elettrica, di erogazione idrica, di smaltimento rifiuti etc.

L'area dovrà essere realizzata con una pavimentazione permeabile con canalette e pozzetti di raccolta dell'acqua per una corretta regimazione idraulica; dovrà essere schermata con siepi autoctone sempre verdi (cfr.abaco delle specie arboree e arbustive all'art. 30); dovrà essere corredata di apposito sistema di illuminazione notturno e sistema antincendio, di impianto di smaltimento igienico-sanitario a servizio dei veicoli autosufficienti, di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi e urbani.

L'area dovrà inoltre possedere i seguenti servizi che dovranno essere centralizzati in un unico edificio ad un solo piano: servizi igienici, erogatori dell'acqua e cabina telefonica, servizi di ristoro (locale magazzino, bar, cucina etc.); L'edificio potrà essere realizzato con struttura lignea o in muratura, per una superficie massima di 200 mq, con l'utilizzo di preferenza delle tecnologie bioclimatiche.

Il progetto di realizzazione dell'opera dovrà prevedere un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico, che indichi la compatibilità dell'intervento con la classificazione acustica ed eventualmente riportare le misure di mitigazione necessarie per le eventuali attività da svolgere in spazi aperti.

## **Art.29 - Disciplina delle infrastrutture viarie e delle zone di sosta**

### 1. CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

- viabilità pubblica esistente;
- Viabilità pubblica di progetto
- Viabilità pubblica da adeguare
- Pista ciclabile
- Aree di sosta

### 2. STRADE ESISTENTI

- Interventi sulle strade extraurbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di beve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, fermo restando la sezione della carreggiata stradale) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
- Interventi sulle strade urbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione da definire nell'ambito del Piano Urbano del traffico e dei relativi Piani di Dettaglio.

<sup>2</sup> I veicoli (Autocaravan, Autobus, Caravan) sono definiti autosufficienti quando sono dotati di servizi igienico sanitari e di impianti di raccolta delle acque reflue, così come definiti agli artt. 47, 54 e 56 del Nuovo Codice della Strada, D.lgs. 30.4.1992 n° 285.

- Indirizzi per la progettazione:

per le strade classificate da ampliare gli interventi dovranno attuarsi per tratte funzionali con ampliamenti contenuti ai fini della sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, ed attraverso la definizione puntuale delle funzioni ammesse. Dovranno essere realizzati altresì interventi di arredo urbano

### 3. STRADE DI PROGETTO

Per le strade di nuova costruzione si ricorda che il tracciato indicato in cartografia è individuato e dovranno essere adottate le seguenti specifiche tecniche:

a) Strade extraurbane:

- carreggiata con una corsia per senso di marcia;
- adeguate banchine laterali per la sosta di emergenza;
- pista ciclabile in sede protetta e/o camminamenti pedonali;
- interventi per la mitigazione dell'impatto ambientale (cunette laterali, fasce alberate, pannelli fonoassorbenti) ;
- interventi per la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale in prossimità delle intersezioni (isole spartitraffico, dissuasori di velocità, semafori pedonali, ecc.).

b) Strade urbane:

- strade a 2 corsie con doppio senso di circolazione senza zone di sosta;
- si rimanda alle schede norma dei singoli comparti per i dettagli dei progetti e ulteriori prescrizioni.

### 4. FASCE DI RISPETTO DELLA RETE STRADALE

Le distanze da osservare nell'edificazione a partire dal ciglio della strada, e da misurarsi in proiezione ortogonale sono: 30 ml. dalle strade provinciali extraurbane – 10 ml. dalle strade urbane e provinciali ricadenti entro il perimetro del centro abitato. Nelle zone B o parzialmente edificate è consentito l'allineamento con i fabbricati esistenti.

La fascia di rispetto dell'edificato - previsto all'interno dei Piani Attuativi, Lotti ed Aree di Completamento - da rispettare dal ciglio delle strade pubbliche è di 10 ml; tale distanza può essere diminuita fino ad un limite massimo di 5 mt per viabilità locale di tipo F (art. 2 del D.lgs 30 aprile 1992, n° 285 e successive modifiche e integrazioni) e limitatamente ai casi di impossibilità di realizzare le sole volumetrie residenziali per condizionamento da altri vincoli sulle distanze.

### 5. INTERSEZIONI URBANE

In corrispondenza degli incroci nelle zone soggette all'adozione di piani particolareggiati e nelle zone di ristrutturazione urbanistica dovranno essere delimitati triangoli di visibilità atti a garantire la sicurezza della circolazione. Per le zone di completamento analoghi interventi sono subordinati alla verifica di fattibilità da svolgere in sede di progettazione.

### 6. DELIMITAZIONE DELLE PROPRIETA' ALL'INTERNO DELLE UTOE

Nelle zone soggette all'adozione di piani particolareggiati e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, la rete stradale di uso pubblico deve essere lasciata una fascia di rispetto di almeno di 2 metri per consentire la realizzazione in adiacenza alla carreggiata stradale di idonei stalli per la sosta. Per le zone di completamento analoghi interventi sono subordinati alla verifica di fattibilità e funzionalità da svolgere in sede di Progettazione.

## 7. AREE di SOSTA

L'ubicazione delle zone di sosta indicate in cartografia è individuata ai fini della progettazione dei vari comparti. Nelle schede norma allegate al regolamento urbanistico sono indicate le dimensioni e la tipologia delle aree di sosta relative ad ogni comparto di intervento. La tipologia prevalente è quella del parcheggio alberato con specie, arbusti ed alberature tipiche della zona descritte al successivo art. 30, comma 12 delle presenti norme. Si indicano quali materiali preferenziali per le pavimentazioni tutti quelli di origine naturale quali tout-venant di cava, terra battuta, piani erbacei ed altri materiali non permeabili.

## AREE RURALI E AMBIENTALI

### Art. 30 Disciplina del Sistema Rurale e Ambientale ( zone E)

Il presente articolo disciplina tutte le zone e le U.T.O.E. , classificate come zone omogenee "E", ai sensi del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005 e del regolamento di attuazione D.P.G.R.n° 5R del 09/02/07.

Le presenti norme si applicano alle zone classificate, negli strumenti urbanistici vigenti, zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Le zone "E" sono suddivise nelle seguenti sottozone e indicate nella cartografia 1:5000 allegata al R.U.:

- a) Zone Agricole ordinarie a) e b)
- b) Zone agricole di fascia a) e b)
- c) Zone agricole di interesse ambientale
- d) Zone agricole di interesse ambientale e archeologico
- e) tutte le aree, anche se classificate diversamente, destinate all'agricoltura, anche se inserite all'interno delle UTOE e indicate nel R.U. come zone a verde privato interne alle U.T.O.E. equiparate alle zone agricole.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elenco delle unità territoriali organiche elementari con indicate a fianco le zone agricole di appartenenza, come indicate nella tav. n. 1 in scala 1:5000 allegata al presente regolamento:

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Denominazioni</b>	<b>Tipologia zone agricole</b>
1.A.1 Terra dei Ceci		zona interna al centro abitato
1.A.2 Ristorante l'Orso		U.T.O.E. specifica non agricola
1.B.1 Ambito dei terreni rocciosi e calcarei	Il Terminone	zona agricola di fascia
	Le Preselle	zona agricola ordinaria
1.B.2 Ambito dei terreni alluvionali	La Lupa	zona agricola di fascia
1.C.1 Macchia Linaglia		zona boscata e agricola ordinaria
1.C.2 Macchia Guadazzone		zona boscata e agricola ordinaria
2.A.1 La Casetta		zona interna al centro abitato
2.A.3 Le Poggiarelle		U.T.O.E. specifica non agricola
R2 La Ninfea		U.T.O.E. specifica non agricola
2.B.1 Ambito terreni rocciosi e calcarei	Poggio Simone	zona agricola ordinaria
	Pog. al Termine	zona agricola di fascia
	Pod. Luoghi	zona agricola di fascia
	Il Poggio Nord	zona agricola ambientale e archeologica
	Il Poggio Sud	zona agricola ambientale
2.B.2 Ambito terreni pesanti e argillosi	Campo di Gallo sotto la S.P.	zona agricola ordinaria
	La Camminata sopra la S.P.	zona agricola ambientale e archeologica
2.B.3 Ambito di interesse archeologico	Pod. La Rinserrata	zona agricola di fascia

	Casalvecchio sud	zona agricola ambientale e archeologica
2.C.1 Macchie di bassa collina	Acquacalda	zona boscata e agricola di fascia
	Renelle	zona boscata e agricola ordinaria
2.C.2 Macchie di alta collina	Poggio al Vento	zona agricola ordinaria
	M. Pozzacchera	zona boscata e SIR-Psic51
3.A.1 Casale Capoluogo		zona interna al centro abitato
3.A.2 Montaleo		zona interna al centro abitato
3.B.1 Ambito dei terreni rocciosi e calcarei	Il Poderino	zona agricola di fascia
	Montaleo ovest	zona agricola ambientale e archeologica
	Montaleo est	zona agricola di fascia
3.B.2 Ambito terreni pesanti, calcarei, aridi	I Pastini sud	zona agricola ordinaria
	Il Bedano	zona agricola di fascia

Ai sensi del tit. IV, capo III della L.R. 1/2005 le presenti norme hanno come fine:

- la valorizzazione dell'economia rurale
- l'integrazione dell'attività agricola con settori produttivi compatibili
- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse
- la valorizzazione delle attività per il tempo libero
- sostegno alle famiglie residenti per il mantenimento della presenza umana
- adeguamento e miglioramento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali

### **1- Aree di inedificabilità**

a) Sono aree di inedificabilità assoluta le seguenti zone :

- Zone boscate
- Fascia di rispetto di 50 mt dal bosco (comma 9, art. 29 del P.T.C.)
- Zone tutela assoluta dai pozzi comunali
- Fasce di rispetto fiumi, fossi, vegetazione riparia
- Fasce di rispetto dalle strade provinciali e comunali
- Fasce di rispetto elettrodotta
- Area di rispetto SIR-pSIC 51
- Aree sottoposte con Decreto Ministeriale a vincolo archeologico

b) Sono aree di edificabilità limitata le seguenti zone :

- Zone a vincolo cimiteriale
- Zone agricole di interesse ambientale e archeologico (la Poggiarella, Casalvecchio)
- Zone di interesse ambientale di tipo Panoramico o con caratteristiche di particolare pregio ambientale (Il Poggio)
- Aree agricole di fascia rispetto al centro abitato (Pastini - i Luoghi, I Tramerini)
- Aree agricole all'interno delle U.T.O.E. equiparate alle zone agricole ( Casale - Il Montaleo )

### **Opere paesaggistiche ed ambientali nelle zone di edificabilità limitata**

Nelle zone sopra indicate come aree di edificabilità limitata e per l'U.T.O.E 1.B.1 in località Le Preselle, ogni tipo di

intervento di tutela e valorizzazione, di modifica e ristrutturazione o di trasformazione è subordinato alla contemporanea esecuzione di opere paesaggistiche ed ambientali sull'intera zona di intervento volte alla riqualificazione, al mantenimento ed alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali, idrogeologici, geomorfologici e specificatamente agricoli del territorio interessato. Ogni progetto di intervento sarà corredato da specifica relazione che evidenzia le opere paesaggistiche ed ambientali proposte, sia all'interno dei programmi agricoli aziendali che nei programmi di miglioramento ambientale legati agli interventi non specificatamente agricoli.

## **2. Nuovi Edifici agricoli**

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività connesse sono consentite in base al presente regolamento, alle leggi regionali e ai parametri del P.T.C. provinciale relativi alle sup. minime aziendali, dietro presentazione di P.d.M.A.A. presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. secondo quanto previsto dall'art. 41 della L.R. 1/2005. A tale proposito, in sede di presentazione dell'istanza dovrà essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali abitative e produttive tramite riuso del patrimonio edilizio esistente o volumetrie disponibili.

Nelle zone sottoposte alla direttiva 75/268 CEE ( I Tramerini, Casalvecchio, Nocera Mercareccia, Campo di Gallo, Poggio al Vento I Lecci, la perimetrazione -individuata con D.G.R. n° 9895 del 19 ottobre 1987- è indicata nella cartografia allegata alla variante applicativa della L.R. 64/95 mod. e int dalla L.R. 25/97), si applicano i disposti del comma 3 art. 41 della L.R.1/2005 – (ex variante L.R. 64/95 , aree 13, 14, 15, 16, 17).

Nelle aree agricole di fascia, nelle zone agricole ricadenti in aree ad interesse ambientale e archeologico, e in quelle agricole di interesse ambientale, (La Poggiarella, Il Poggio, Casalvecchio, Pastini i Luoghi, Casale, Il Montaleo, I Tramerini, aree limitrofe alla zona artigianale di Terra dei Ceci e di poggio al Termine) è vietata la costruzione di nuove residenze agricole e la localizzazione degli annessi agricoli dovrà essere concordata e valutata preventivamente in sede di Commissione edilizia come meglio specificato negli articoli successivi.

Per i trasferimenti di proprietà si applicano le norme stabilite all'art. 46 della L.R. 1/2005.

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 600 mc attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.

## **3. Nuovi Edifici agricoli ad uso abitativo - Dimensioni e tipologie**

(commi 1-3, art. 41 della L.R. 1/2005)

### **UBICAZIONE**

L'ubicazione del fabbricato dovrà essere tale da evitare o comunque ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali e dovrà rispettare l'andamento del terreno. E' preferibile l'accorpamento di fabbricati e l'ampliamento di nuclei esistenti se non dichiarati in elenco e descritti come edifici singoli. Si prescrivono schermature con arbusti e alberature con piantumazioni a macchia e non a filare. Nelle zone individuate come zone agricole di fascia, zone agricole di interesse ambientale, zone agricole di interesse archeologico, è vietata la nuova costruzione di fabbricati rurali per abitazione.



## PIANTA

La pianta dei fabbricati dovrà essere regolare, caratterizzata da forme rettangolari o quadrati e da combinazioni di queste.

Non sono ammesse variazioni d'angolo maggiori di 10° Rapporto di snellezza = da 1,5 a 2

## LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI

Nelle abitazioni e' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati per finalità non produttive (piccole cantine, depositi., garage..) purché le rampe siano limitate alla sola apertura di accesso. E' ammessa deroga solo per fabbricati ubicati in zone particolarmente scoscese e dove i nuovi accessi non comportino sostanziali modifiche dell'andamento naturale del terreno. Il livello di sbancamento, le tecnologie costruttive dei muri di sostegno o delle gabbionate e la verifica idraulica e geotecnica saranno attentamente valutate in sede di Commissione Edilizia.

## TIPOLOGIA

Le costruzioni ad uso abitativo ed i piccoli annessi ed accessori dovranno essere realizzati con caratteristiche tipologiche e morfologiche esterne simili a quelle tradizionali esistenti nella zona, le facciate degli edifici dovranno essere intonacate o rivestite in pietrame locale lasciato a vista.

Le colorazioni delle parti intonacate dovranno avvenire con colori tenui da concordare con l'ufficio tecnico comunale.

## COPERTURE e COMIGNOLI

Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate a capanna, con pendenza massima del 35% e con manto in laterizio, coppi ed embrici alla toscana. Sono vietate le mansarde e i comignoli realizzati con aspiratori a vista in alluminio. Non possono essere posizionate antenne paraboliche al di sopra della copertura.

## INFISSI

Gli infissi dovranno essere in legno o ferro verniciato. Le colorazioni dovranno essere scelte all'interno della gamma cromatica delle terre o utilizzare colorazioni che derivino da cromatismi originari e caratteristici dell'edilizia rurale all'intorno (come il color marrone, testa di moro, verde scuro).

Sono ammessi infissi in legno come persiane e portelloni, mentre sono vietati gli avvolgibili. Su motivato parere della Commissione Edilizia sono autorizzati infissi di tipo diverso.

## DIMENSIONI

Dai 110 mq. ai 130 mq. di superficie utile a cui sommare un massimo del 30% di superficie destinata a servizi ed accessori un massimo di 10 mq utili netti per centrali termiche, un massimo di 25 mq di superficie utile netta da destinare ad autorimessa costruita entroterra o 20 mq di superficie utile se costruita fuoriterra (una per ogni unità immobiliare). Nel caso in cui le superfici di cui sopra -ad esclusione della SU - eccedano sui loro dimensionamenti massimi, la parte eccedente verrà computata come SU ai fini del calcolo delle aree. La realizzazione dei nuovi edifici agricoli ad uso abitativo è in ogni caso commisurata al nucleo familiare addetto alla conduzione dell'azienda agricola. Per nuclei familiari fino a 4 persone il limite è fissato ai 110 mq di superficie utile, per nuclei familiari più numerosi fino a 130 mq di superficie utile.

## BIOEDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO

Sono ammessi interventi di bioedilizia e interventi finalizzati al risparmio energetico qualora compatibili con il carattere di ruralità degli edifici nonché con i criteri di discrezionalità della percezione visiva.

Sono ammessi i seguenti interventi sugli spazi esterni:

- Salvaguardia delle presenze arboree esistenti e realizzazione di nuovi impianti (di preferenza latifoglie) sui lati est e ovest dell'edificio per regolare l'impatto climatico sull'edificio e/o in direzione dei venti dominanti
- Orientamento del fabbricato in relazione all'asse eliotermico.
- Collocazione di autorimesse e centrali termiche in corpi indipendenti dalla zona abitata per ridurre le perturbazioni dei campi elettromagnetici
- Rete elettrica possibilmente interrata, contatori posti all'esterno in appositi contenitori
- Recupero delle acque piovane mediante cisterne di raccolta e il loro riutilizzo (scarico servizi igienici, lavaggio automezzi, giardinaggio, uso irriguo etc.)
- Le pavimentazioni cortilive, carrabili, aree di sosta veicoli etc con materiali drenanti e riciclabili o provenienti da riciclaggio

Sono ammessi i seguenti interventi sugli spazi interni:

- L'uso dei sistemi di ventilazione naturale (torri di ventilazione, aperture su lati contrapposti etc. )
- Diversificazione della dimensione delle aperture (più piccole a nord e più grandi a sud)
- L'utilizzo di sistemi di captazione di energia solare quali i pannelli solari o fotovoltaici compatibilmente con vincoli di natura tipologica e architettonica nonché con i criteri di discrezionalità della percezione visiva.
- L'utilizzo di serre solari (spazi a logge o terrazze chiusi con sole vetrate ) compatibilmente con vincoli di natura tipologica e architettonica. La struttura dovrà essere totalmente trasparente, fatta salva la struttura di supporto, apribile e ombreggiabile con schermature mobili o rimovibili; la formazione della serra non dovrà determinare nuovi locali riscaldati o adibiti ad abitazione permanente o non permanente (luoghi di lavoro).
- Gelsie in laterizio e/o legno e portici per l'ombreggiatura e pareti con rivestimenti vegetali per la dispersione termica invernale e una riduzione di assorbimento estivo.

#### CORTI e STRADE DI ACCESSO

Le corti dovranno avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive scelte fra le specie indicate in elenco. E' vietata l'impermeabilizzazione dei terreni e l'uso di autobloccanti etc... Sono consigliate ghiaie e acciottolati di Macinato di Monteverlerio e Calcare di S. Carlo.

#### PORTICATI

E' ammessa la costruzione di porticati su un solo lato del fabbricato nella misura massima del 30% della sup. coperta, nel rispetto delle stesse caratteristiche costruttive del fabbricato.

#### IMPIANTI

Recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrate. Linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. tutti interrati. Le antenne paraboliche devono essere schermate e non visibili dall'esterno. L'uso di energie alternative e bioedilizia permette di realizzare in ogni caso, anche per nuclei familiari minori di 4 persone la superficie massima residenziale di 130 mq..

#### RECINZIONI

Nelle zone agricole di fascia tipo b) e nelle zone agricole panoramiche tipo c) sono vietate le recinzioni. Nelle altre zone è

ammessa la recinzione dei fondi e delle pertinenze in legno naturale e/o con rete metallica e siepe di schermatura interna ed esterna. All'interno delle zone di divieto, l'A.C. può, dietro comprovata richiesta dei proprietari ai fini della sicurezza della propria abitazione, autorizzare le recinzioni delle sole abitazioni, con esclusione degli accessori e degli annessi agricoli, valutandone l'impatto visivo ed ambientale.

#### **4. Annessi agricoli**

(commi 4-9, art. 41 della L.R. 1/2005)

##### **UBICAZIONE**

L'ubicazione dei fabbricati dovrà essere tale da evitare o comunque ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali e dovrà rispettare l'andamento del terreno. E' preferibile l'accorpamento di fabbricati e l'ampliamento di nuclei esistenti se non dichiarati in elenco e descritti come edifici singoli. Si prescrivono schermature con arbusti e alberature con piantumazioni a macchia e non a filare. Nelle aree agricole di fascia, nelle aree agricole di interesse ambientale, e nelle aree agricole di interesse ambientale e archeologico, l'ubicazione degli annessi va concordata preventivamente con l'Amministrazione comunale.

##### **PIANTA e ALTEZZA**

La pianta dei fabbricati dovrà essere regolare, caratterizzata da forme rettangolari o quadrati e da combinazioni di queste. Non sono ammesse variazioni d'angolo maggiori di 10° Rapporto di snellezza = da 1,5 a 2. L'altezza in gronda non dovrà superare i 3.00 ml, salvo autorizzazione per particolari macchinari, usi o lavorazioni, da dimostrare con relazione tecnica da allegare al P.d.M.A.A.

##### **TIPOLOGIA**

Le costruzioni, annessi ed accessori dovranno essere realizzati con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti nella zona, possibilmente in laterizio intonacato o pietrame locale lasciato a vista.

Le colorazioni delle parti intonacate dovranno avvenire con colori tenui da concordare con l'ufficio tecnico comunale. Le parti in ferro o prefabbricate dovranno comunque essere tinteggiate con colori da concordare con l'ufficio tecnico.

Nel caso in cui gli annessi vengano realizzati in legno, esternamente questo dovrà essere tinteggiato con vernici opache e non riflettenti, con colori facenti parte della gamma cromatica delle terre. Sono possibili tinteggiature del colore rosso o verde qualora queste vernici siano realizzate col tradizionale impasto a base di olio di lino e ossidi naturali. E' ammesso l'uso di legname lasciato a vista esclusivamente per legni pregiati.

I tamponamenti, oltre all'uso del legno possono essere realizzati con materiali leggeri; nel caso di pannellature prefabbricate queste dovranno essere schermate esternamente con sistemi tradizionali quali tavolati ,incannicciati, fastelli di erica (scopa) etc.. Qualsiasi altro materiale leggero non dovrà essere riflettente e dovrà essere tinteggiato con colori congrui per un corretto inserimento paesaggistico.

Per la costruzione degli annessi non è ammesso l'uso della lamiera.

##### **COPERTURE**

Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate a capanna, con pendenza massima del 35% e possibilmente con manto in laterizio, coppi ed embrici alla toscana, ove questo non sia possibile è consentito l'uso di materiali di copertura

leggeri purché non riflettenti e di colore verde scuro, rosso mattone, marrone.

#### INFISSI

Gli infissi dovranno essere in legno o ferro verniciato. Le colorazioni dovranno essere scelte all'interno della gamma cromatica delle terre o utilizzare colorazioni che derivino da cromatismi originari e caratteristici dell'edilizia rurale all'intorno (come il color marrone, testa di moro, verde scuro).

Sono ammessi infissi in legno come persiane e portelloni, mentre sono vietati gli avvolgibili. Su motivato parere della Commissione Edilizia sono autorizzati infissi di tipo diverso.

#### SERVIZIO IGIENICO

E' ammessa la costruzione di servizio igienico all'interno dell'annesso purché sia garantito l'approvvigionamento idrico e lo scarico sia effettuato con depurazione totale e/o secondo le indicazioni della ASL competente per edifici in zona agricola.

#### CORTI e STRADE DI ACCESSO

Le corti dovranno avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive scelte fra le specie indicate in elenco. E' vietata l'impermeabilizzazione dei terreni e l'uso di autobloccanti etc... Sono consigliate ghiaie e acciottolati di Macinato di Monteverlerio e Calcare di S. Carlo.

#### IMPIANTI

Recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrato. Linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. tutti interrati. E' consigliato l'uso di Energie alternative e bioedilizia.

#### RECINZIONI

Nelle zone agricole di interesse ambientale e nelle zone di fascia sono vietate le recinzioni. Nelle altre zone è ammessa la recinzione dei fondi e delle pertinenze in legno naturale e con rete metallica e siepe di schermatura interna ed esterna. La commissione può, su motivata richiesta, approvare recinzioni anche nelle zone predette purché eseguite nelle forme e nei modi consentiti, valutandone attentamente gli effetti ambientali.

Nelle zone individuate negli articoli precedenti come aree agricole di edificabilità limitata è necessario il parere sulla localizzazione dell'annesso rilasciato preventivamente della Commissione edilizia alla quale è richiesta particolare cura e attenzione per la scelta dell'ubicazione, la tipologia e l'uso dei materiali e le opere verdi necessarie a schermare i fabbricati. La documentazione per richiedere il parere preventivo dovrà contenere una esauriente documentazione fotografica dell'intorno ambientale ripresa da più punti di vista e diverse scelte di localizzazione, compresa una breve relazione sui sistemi di schermatura che verranno adottati.

### **5. - Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda ovvero annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie.**

(comma 6-7, art. 41, L.R. 1/2005) (art. 5, Reg. Att. n° 5R del 09/02/07)

#### 5.1 - Criteri Generali

La realizzazione di annessi agricoli previsti dal presente articolo (annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda e annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime) sarà consentita senza la predisposizione di PAPMAA (comma 3, art 5, Reg. Att. 5R). Il volume degli annessi esistenti sarà computato ai fini del

calcolo del volume totale. Per i trasferimenti e i frazionamenti di proprietà si applica quanto disposto dall'art. 46 della L.R. 1/2005, con la differenza che per l'applicazione del comma 2 dall'art. 46 della L.R. 1/2005 si deve far riferimento ai parametri contenuti nella tabella allegata al presente articolo.

Gli annessi agricoli costruiti dopo il 15.4.2007 (data di entrata in vigore del regolamento di attuazione del Tit. IV, capo III della L.R. 1/2005 ) non potranno mutare destinazione d'uso.

#### 5.2 - Annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime

La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, fauna selvatica, ovicaprini o animali minori quali api, chiocciole e lombrichi, cinotecnica e acquacoltura (viene esclusa dalla su citata casistica l'attività di allevamento di equini).

La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime aziendali di cui all'art. 2 del Reg. di Att. n° 5R del 09/02/07 è possibile solo nelle zone agricole ordinarie, possibilmente accorpati insieme lungo i confini poderali o le strade.

La costruzione di tali annessi potrà essere realizzata previo rilascio del relativo permesso a costruire, ad eccezione per l'attività di coltivazione in serra fissa per cui si dovrà presentare il PAPMAA.

#### 5.3 - Annessi eccedenti le capacità produttive dell'azienda

Ai sensi dell'art. 41, comma 7 della L.R. 1/2005, la realizzazione di annessi agricoli da destinare ad impianti di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti, eccedenti la capacità produttiva del fondo, è ammessa solo dietro presentazione ed approvazione di specifica variante al vigente strumento urbanistico e successivo rilascio del permesso a costruire.

Questi annessi potranno essere realizzati solo da imprenditori agricoli singoli o associati, nell'intento di promuovere la valorizzazione dell'economia rurale. Le caratteristiche costruttive sono le stesse enunciate per gli annessi di nuova costruzione, con volumetria max. di mc. 800 ed altezze in gronda max. di 6.0 ml. Volumetrie ed altezze diverse e la relativa localizzazione sono vincolate dal parere preventivo positivo dell'Amministrazione Comunale.

#### **5bis. – Annessi riferiti a fondi con superfici fondiarie inferiori ai minimi o necessari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali.**

(commi 5 art. 41, L.R. 1/2005 ed art. 6 del Reg. Attuativo n° 5 R del 09/02/07)

Ai sensi dell'art. 41, commi 5 e 7 della L.R. 1/2005 gli annessi agricoli riferiti a fondi al di sotto dei minimi possono essere realizzati da aziende agricole di cui al comma 1 art. 6 del Regolamento Regionale n. 5R del 2007 che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli e da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali; tali annessi e manufatti dovranno essere realizzati in legno, o con altri materiali leggeri (è vietato l'uso della lamiera), non dovranno avere dotazioni interne che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo e non dovranno in alcun modo modificare la morfologia dei luoghi.

Nelle zone agricole di fascia "b", ai sensi dell'art. 41, comma 5, è ammessa la costruzione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi, nelle seguenti località :

1. Terra dei Ceci;
2. Le aree di fascia situate ad Est del centro abitato di Casale Capoluogo e della Strada Provinciale dei Tre Comuni in direzione di Bibbona;
3. L'area a Nord della Via del Montaleo;

Non è ammessa la costruzione degli annessi agricoli riferiti a fondi al di sotto dei minimi nelle zone di interesse ambientale, nelle zone di interesse ambientale e archeologico, nelle aree di fascia "a" e nelle seguenti zone agricole ordinarie "a" :

- a) in località Fratine di Mezzo nell'area compresa fra il confine comunale Nord e la Strada Provinciale dei Tre Comuni;
- b) nell'intera zona agricola ordinaria posta ad Est e Sud-Est del territorio comunale comprendente le località Camperi, Poggio al Vento , Casa ai Lecci , Campo di Gallo, Montaione e Nocera Mercareccia, ad eccezione dell'area posta a Nord della strada provinciale n° 19 in loc. le Rocche;

Nelle aree agricole ordinarie "b" e nelle aree coltivate ad oliveto specializzato già in produzione da 5 anni alla data di entrata in vigore della presente variante ricadenti nelle aree agricole ordinarie di cui ai soprastanti punti a) e b) è ammessa la costruzione di annessi su fondi al di sotto dei minimi come descritti nell'allegata tabella; gli stessi dovranno rispettare i limiti di volume prescritti in funzione della sup. aziendale e delle colture attuate.

Nelle zone agricole ordinarie a) e nelle zone agricole ordinarie b) è possibile collocare un manufatto in legno di dimensioni 2.0 ml. x 3.0 ml. max. 15 mc. e H. max. 2.5 ml a servizio delle colture orticole di superficie fra i 150 ed i 1.000 mq., per ricovero attrezzi, purché schermato con specie arboree e solo per terreni a giacitura pianeggiante (fino al 5 % di pendenza).

H.max.	Volume lordo	Ortaggi	Vigneto Frutteto Specializzati	Seminativo irr. Oliveto Specializzato	Seminativo arb. Prato	Pascolo Castagneto
	40	1.000	4.000	5.000	15.000	50.000
2,30	50	1.500	5.000	6.500	18.000	60.000
	60	1.500	6.000	8.000	21.000	70.000
	70	2.000	7.000	9.500	24.000	80.000
2,50	80	2.500	8.000	11.000	27.000	90.000
	90	3.000	9.000	12.500	30.000	100.000
	100	3.500	10.000	14.000	33.000	110.000
	110	4.000	11.000	15.500	36.000	120.000
	120	4.500	12.000	17.000	39.000	130.000
2,70	130	5.000	13.000	18.500	42.000	140.000
	140	5.500	14.000	20.000	45.000	150.000
	150	6.000	15.000	22.500	48.000	160.000
	160	6.500	16.000	25.000	51.000	170.000
	170	7.000	17.000	27.500	54.000	180.000
	180	7.500	18.000	30.000	57.000	190.000
	190	fino a 8.000	19.000	32.500	60.000	200.000
	200		20.000	35.000	63.000	210.000
	205		21.000	37.500	66.000	220.000
	210		22.000	fino a 40.000	69.000	230.000
3,00	215		23.000		72.000	240.000
	220		24.000		75.000	250.000
	225		25.000		78.000	
	230		26.000		81.000	
	235		27.000		84.000	
	240		28.000		87.000	
	245		29.000		fino a 90.000	
	250		fino a 30.000			

Per la realizzazione di tali annessi agricoli, di cui al comma 5, art. 41 della L.R. 1/2007, non dovrà essere presentato PAPdMAA , ma semplice domanda di permesso a costruire con allegata una relazione presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo in cui sono precisate e documentate:

1. motivate esigenze produttive;
2. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
3. la verifica della conformità dell'intervento alle leggi, regolamenti regionali nonché alle presenti norme;

I fondi agricoli devono essere stati già costituiti con atto pubblico alla data di adozione delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art.46 della stessa legge e sempre che sul fondo non vi siano fabbricati che siano stati interessati da interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso da annessi agricoli ad abitazione, tramite il rilascio del permesso a costruire, D.I.A. o sanatoria ai sensi della legge 47/85 e 724/94. In questo caso, se non vi sono state variazioni nella consistenza del fondo o nella tipologia delle colture, è vietata la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Il volume dei fabbricati esistenti deve essere detratto dal volume lordo ammissibile indicato in tabella. Se sono presenti più qualità colturali, il volume edificabile va calcolato come media ponderata fra tutti i singoli valori.

Più proprietari possono effettuare attraverso atto di convenzione o atto d'obbligo unilaterale una unica richiesta , accorpando le superfici colturali e realizzare un annesso comune.

La posizione scelta per la costruzione dell'annesso dovrà rispettare l'andamento naturale del terreno e sarà in prossimità di strade già esistenti, per ridurre al minimo la costruzione di nuova viabilità che eventualmente dovrà essere realizzata in terra, ghiaia o erba.

Per la costruzione del nuovo annesso si dovrà evitare il taglio di piante e siepi esistenti di particolare pregio naturalistico; il nuovo annesso dovrà essere schermato con siepi di arbusti o con alberature di specie autoctone o d'uso storicizzato indicate nell'abaco per l'arredo verde di cui al punto 12 dell'art. 30 delle N.T.A., si dovrà provvedere, qualora già esistente o necessario, alla ricostituzione o al ripristino della funzionalità idraulica del territorio e degli elementi strutturanti il paesaggio rurale. Nella scelta della posizione dell'annesso si dovrà ricercare la minore visibilità specialmente in rapporto alle visuali panoramiche sul centro di Casale M.MO.

Gli annessi devono essere realizzati con copertura a capanna (con il colmo secondo la dimensione maggiore con pendenza massima del 30%). Gli infissi potranno essere realizzati esclusivamente in legno e ferro ad esclusione di qualsiasi altro materiale e secondo la tipologia locale.

Per la realizzazioni di tali annessi non è ammesso l'uso di strutture prefabbricate in calcestruzzo.

Non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro; le finestre dovranno essere poste sul lato di dimensione maggiore mentre la porta su quello minore; sono ammissibili superfici vetrate purché schermate all'esterno da mandolati in laterizio.

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

- di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze, intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazione di specie compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
- di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane
- di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle opere di cui ai punti precedenti.

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

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

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

#### **5ter. – Serre temporanee o con copertura stagionale**

(comma 8, art. 41 della L.R. 1/2005)

Le Serre con copertura stagionale senza P.d.M.A.A. e previa comunicazione al Comune, sono sempre ammesse solo per le aziende agricole per lo svolgimento della loro attività ai sensi e con le procedure indicate all'art 8 del regolamento di attuazione della L.R 1/2005 (D.P.G.R.n° 5R del 09/02/07), ad esclusione delle zone di inedificabilità totale indicate nei precedenti articoli.

#### **5quater. – Scuderie per equini**



(comma 7, art. 41 della L.R. 1/2005)

E' ammessa la realizzazione di piccole scuderie per equini a partire dalla sup. minima di mq. 5.000 a seminativo o seminativo arborato per ogni capo. I singoli box potranno avere sup. utile max. di mq. 16, altezza max. di 2.5 in gronda e la possibilità di tettoia in aggetto di massimo mq. 16. Potranno essere costruiti in legno naturale con struttura in ferro o in muratura tradizionale. Le coperture, anche se di tipo leggero, dovranno uniformarsi all'ambiente circostante.

Per tutte le aziende agricole che esercitano l'attività di allevamento equini, la costruzione delle scuderie è soggetta alla presentazione del PAPMAA ed è ammessa previo rilascio del relativo permesso a costruire.

## **6. Disciplina degli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente - Norme di carattere generale.**

### **6.1 - Prescrizione a carattere generale, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola:**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere effettuati in base agli articoli 43, 44, 45 della L.R. 1/2005 direttamente con permesso a costruire o D.I.A. e senza presentazione del PAPMAA ad eccezione di quelli previsti al 4° comma dell'art. 43 della L.R. 1/2005 (Deruralizzazione di fabbricati in aziende agricole superiori ai minimi fondiari di riferimento, Ampliamenti di abitazioni rurali superiori a 100 mc., Ampliamenti degli annessi agricoli superiori al 10% del volume esistente, Ristrutturazione edilizia superiore al 10% dei fabbricati esistenti o superiore a 600 mc.). Gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi in tutte le zone.

E' ammessa la variazione d'uso a scopo residenziale purchè:

1. il manufatto oggetto di cambio d'uso sia costituito da almeno 66 mq lordi di pavimento . (unità abitativa minima)
2. il cambio d'uso in residenziale sia ammesso tra gli interventi previsti nella scheda dell'edificio

Ristrutturazioni con usi diversi dalla residenza e dall'uso agricolo, sono ammesse solo nella zona di terra dei Ceci e nella zona del versante sud di Casalvecchio (area Ninfea) e normati nel dettaglio nei piani di Recupero relativi.

Qualora siano effettuati interventi di sostituzione edilizia in zona agricola di fascia o in zona agricola di interesse ambientale o in zona agricola di interesse ambientale ed archeologico, tali interventi dovranno essere accompagnati da studi e relazione di compatibilità paesaggistica e la nuova ubicazione dovrà essere concordata preventivamente con l'A.C.

### **6.2 - Prescrizione a carattere generale, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

Gli interventi sull'edificio esistente dovranno avvenire utilizzando materiali tradizionali e/o di recupero dell'edificio su cui si interviene ed in particolare:

- il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici antichi o anticati;
- le facciate potranno essere intonacate o lasciate a vista in funzione della tipologia costruttiva e del materiale utilizzato; nel caso dell'intonaco delle facciate, e per la sua successiva tinteggiatura, dovranno usarsi colori tenui terrosi, in accordo con l'ufficio urbanistica del Comune.
- gli infissi esterni dovranno essere in legno, ferro verniciato o alluminio elettroverniciato. Le colorazioni dovranno essere scelte all'interno della gamma cromatica delle terre o utilizzare colorazioni che derivino da cromatismi originari e caratteristici dell'edilizia rurale all'intorno (come il color marrone, testa di moro, verde scuro).
- secondo le indicazioni dettate in sede di rilascio del permesso a costruire.

- è ammessa la costruzione di porticati al P.T. su un solo lato del fabbricato in misura massima del 30% della superficie coperta dello stesso, nel rispetto delle stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale.
- è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali, legate alla funzione abitativa nel numero massimo di una per ogni unità abitativa, di dimensione max di 25 mq. di sup. utile, previa sottoscrizione di atto di vincolo specifico e l'obbligo a limitare le rampe alla sola viabilità di accesso, per le autorimesse del tipo interrato. Il livello di sbancamento, le tecnologie costruttive dei muri di sostegno e la verifica idraulica e geotecnica saranno attentamente valutate in sede di Commissione Edilizia in modo da limitare la modifica allo stato dei luoghi.
- Gli ampliamenti per risanamento igienico-sanitario fino a 18 mc sono ammessi solo se previsti dalle schede del PEE e solo su edifici residenziali. Tali ampliamenti non sono ammessi per gli edifici non schedati con destinazione d'uso non residenziale; gli edifici non schedati a destinazione residenziale potranno beneficiare dell'ampliamento una tantum per risanamento igienico sanitario solamente per comprovate carenze di spazio interno.

Negli edifici soggetti a deruralizzazione o già deruralizzati, il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammissibile a condizione che le unità abitative realizzate non abbiano la superficie lorda di pavimento inferiore a 66 mq.; i frazionamenti dovranno essere compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici e condotti nell'ambito degli interventi prescritti nelle schede norma.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti ad interventi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza in base alle disposizioni di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e saranno effettuati in base ai seguenti criteri e in ogni caso si applicheranno le indicazioni generali contenute nei commi 2 e 3 dell'art. di legge suddetto, relative alla garanzia degli assetti dei luoghi con tutela e valorizzazione delle risorse ambientali presenti, in particolare gli interventi devono garantire :

- il recupero dei manufatti aziendali quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale.
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie,
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola,
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone,
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore o realizzazione di nuova viabilità di uso pubblico.

Gli interventi obbligatori ai fini della prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Fino a 450 mc è consentito lo spostamento della volumetria di fabbricati e manufatti; la nuova ubicazione dovrà essere individuata entro una distanza di circa 80 ml. dalla posizione di almeno uno dei volumi demoliti (spostamento possibile nella stessa zona o sottozona territoriale omogenea) (differenti distanze superiori agli 80 ml. potranno essere accettate solo dietro preventivo parere favorevole espresso in sede di Consiglio Comunale), oppure nei casi ove sia possibile il nuovo edificio potrà essere ubicato in prossimità di insediamenti o nuclei esistenti, in regola con le normative urbanistiche vigenti, con le modalità previste dalla normativa vigente; per volumetrie superiori viene attivata la procedura del Piano attuativo. Per

lo spostamento dei volumi dei suddetti fabbricati e manufatti è prevista la sola demolizione totale, non è consentito effettuare operazioni di trasferimento parziale di volumetria.

A seguito della demolizione di volumetrie di fabbricati e manufatti la successiva ricostruzione delle volumetrie dovrà avvenire in coerenza con le regole insediative, morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi in cui si inseriscono. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire in unico edificio evitando qualsiasi fenomeno di disseminazione edilizia.

Non sono ammesse, in caso di ristrutturazione edilizia con o senza aumento delle unità immobiliari, nuove unità abitative di superficie lorda di pavimento inferiore a 66 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e gli interventi di sostituzione edilizia, seguono le prescrizioni di cui ai punti 3 e 4 del presente articolo (Dimensioni e tipologie).

Il cambio d'uso in residenziale è ammesso solo se previsto nella scheda relativa all'edificio, in mancanza di essa tale intervento non è ammesso

### 6.3 - Agevolazioni abitazioni residenti

Allo scopo di favorire il mantenimento della presenza umana sul territorio extra-urbano, in deroga alle disposizioni contrastanti contenute nei punti numerati che precedono, è ammesso per i soli residenti nel Comune, all'interno di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia od ampliamento di edifici o manufatti esistenti e con il solo scopo di essere destinati a prima abitazione, un ampliamento una tantum fino al raggiungimento della sup. utile di mq.95, e di una superficie accessoria di 35 mq (le eccedenze di superficie accessoria verranno computate come SU ai fini del calcolo delle aree.), di una sup. accessoria lorda non comunicante con l'abitazione di mq.15 (per esigenze legate all'agricoltura ove sussistano le condizioni) e di una superficie utile per autorimessa (una per ogni unità abitativa) pari a 20 o 25 mq qualora sia realizzata fuori o entroterra.

In caso di realizzazione di locali interrati o seminterrati, la localizzazione della superficie accessoria lorda di 15 mq per le esigenze legate all'agricoltura e dell'autorimessa dovrà essere individuata ove possibile all'interno dei detti locali.

La presente agevolazione può essere utilizzata una sola volta, dietro presentazione dei seguenti requisiti:

- residenza di tutto il nucleo familiare nel comune;
- nessun componente del nucleo familiare deve essere titolare del diritto di proprietà su altra abitazione, situata entro un raggio di 50 km di distanza, di dimensioni adeguate alle esigenze del nucleo stesso. Sono fatti salvi i casi di nuda proprietà.

A tal fine è da intendersi adeguata l'abitazione la cui superficie utile abitabile, intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, aumentata del 20% degli spazi accessori e di servizio, sia non inferiore a

- 30 mq + 6 mq = 36 per una persona
- 45 mq + 9 mq = 54 per due persone
- 55 mq + 11 mq = 66 per tre persone
- 65 mq + 13 mq = 78 per quattro persone

- 75 mq + 15 mq = 90 per cinque persone
- 95 mq + 19 mq = 114 per sei persone ed oltre.

In caso di comproprietà si fa riferimento alla porzione di abitazione di cui sono titolari i membri del nucleo familiare complessivamente inteso.

- stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, di durata ventennale, con L'Ente pubblico contenente divieto di vendita, frazionamento, affitto anche saltuario o estivo;
- obbligo a rimanere entro le caratteristiche fissate per i fabbricati rurali (art.30 comma 3)
- obbligo di effettuare opere di miglioramento ambientale e mantenere in coltura le aree di pertinenza qualunque sia la loro estensione;
- i fabbricati o manufatti esistenti devono raggiungere complessivamente almeno 28 mq di superficie netta, con qualsiasi destinazione d'uso. (il cambio d'uso in residenziale con 28 mq di superficie netta è concesso esclusivamente a chi beneficia della suddetta agevolazione)

Le convenzioni ventennali o gli atti d'obbligo ed i trasferimenti di proprietà possono essere ampliati e modificati su autorizzazione del Consiglio Comunale, purchè sia salvaguardato lo spirito generale della norma.

A far data dall'approvazione della seconda Variante al RU possono usufruire della suddetta agevolazione solamente 8 interventi di ampliamento.

#### 6.4 - Fabbricati o nuclei di fabbricati con usi diversi o oggetto di piano di recupero

Nelle zone specifiche sottoindicate è ammessa con permesso a costruire o D.I.A., la ristrutturazione e l'ampliamento per risanamento igienico sanitario, sostituzione edilizia e nuova costruzione per usi diversi dalla residenza:

- Area n.1 Terra dei Ceci - Oltre agli usi consentiti è possibile la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti per attività didattiche e culturali relative al mondo agricolo secondo i seguenti rapporti : aumento del volume esistente fino al 15% di quello attuale secondo le norme costruttive dettate per i nuovi edifici. Sono possibili demolizioni e accorpamenti. Per ampliamenti superiori al 15% del volume esistente è necessario attivare le procedure del P.d. Recupero come da schede norma allegate.

- Area n. 14 Casalvecchio (limitatamente alla zona Ninfea). Oltre agli usi consentiti è possibile la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti per attività di promozione e orientamento turistico, zone di vendita e ristoro secondo i seguenti rapporti : aumento del volume esistente fino al 15% di quello attuale secondo le norme costruttive dettate per i nuovi edifici. Sono possibili demolizioni e accorpamenti. Per ampliamenti superiori al 15% del volume esistente è necessario attivare le procedure del P.d. Recupero.

#### **7. Manufatti precari e annessi condonati L.47/85 e 724/94.**

(comma 8, art. 41 della L.R. 1/2005), (art. 7 del D.P.G.R.n° 5R del 09/02/07)

E' ammessa l'installazione di nuovi manufatti precari ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del Regolamento di attuazione D.P.G.R. 5R del 09/02/07 solo da parte delle aziende agricole previa comunicazione al Comune, qualora sia dimostrato

inequivocabilmente che utilizzate solamente per scopi provvisori ed occasionali legate allo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda conformemente alle prescrizioni, modalità e tempistica indicate all'art. 7 del regolamento Regionale di attuazione delle norme per il territorio rurale R5 del 2007 .

Non possono essere eseguiti interventi edilizi di nessuna natura sui manufatti in lamiera o sui fabbricati precari esistenti se gli interventi non prevedono la loro completa demolizione e rifacimento in materiali tradizionali e secondo le norme costruttive del comma 5 del presente articolo. Il recupero può essere effettuato mantenendo la sup. utile interna e l'altezza di rilievo: in altri termini sono ammessi ampliamenti volumetrici dettati dalla diversa tecnica costruttiva, dalla modifica dell'inclinazione del tetto fino al raggiungimento del 35% di pendenza . Si possono accorpate volumi diversi ricadenti nella stessa zona o sottozona territoriale omogenea individuata dalle presenti norme e fino ad una volumetria complessiva di 450 mc con la procedura del permesso a costruire. La nuova ubicazione dovrà essere individuata entro una distanza di circa 80 ml. dalla posizione di almeno uno dei volumi demoliti (differenti distanze superiori agli 80 ml. potranno essere accettate solo dietro preventivo parere favorevole espresso in sede di Consiglio Comunale), oppure nei casi ove sia possibile il nuovo edificio potrà essere ubicato in prossimità di insediamenti o nuclei esistenti. Per l'accorpamento dei suddetti fabbricati e manufatti è prevista la sola demolizione totale mentre non è possibile effettuare operazioni di trasferimento parziale di volumetria Per volumetrie superiori si devono attuare le procedure dei piani attuativi.

Il cambio d'uso in residenziale è ammesso solo se previsto nella scheda relativa all'edificio, in mancanza di essa tale intervento non è ammesso

#### **8. Ruder e loro recupero funzionale**

Sono considerati ruderi suscettibili di intervento i manufatti dove sia chiaramente individuata la pianta e l'imposta della copertura o, in mancanza di questa si determina la consistenza volumetrica virtuale del rudere considerando un'altezza virtuale di 2,50 ml. in gronda, purché siano ancora esistenti i 2/3 della muratura, o se inferiori la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata. Non sono comprovanti le planimetrie catastali. Per gli stessi è ammessa la ricostruzione con l'uso ammesso dal Regolamento Urbanistico, per la zona omogenea di appartenenza, entro i limiti volumetrici esistenti.

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia sui manufatti considerati ruderi purché non compresi in alcun elenco di edifici da tutelare, non siano elencati fra le invariati strutturali, non siano stati capisaldi insediativi o abbiano avuto una funzione storica sull'organizzazione territoriale (quali mulini, frantoi, ville fattorie, edifici religiosi etc).

E' consentita la ricostruzione di tali manufatti o sullo stesso luogo o entro una distanza di circa 80 ml. dalla posizione dei ruderi (spostamento possibile nella stessa zona o sottozona territoriale omogenea) (differenti distanze superiori agli 80 ml. potranno essere accettate solo dietro preventivo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale), oppure dove sia possibile il nuovo edificio potrà essere ubicato in prossimità di insediamenti o nuclei esistenti.

A seguito della demolizione del rudere la successiva ricostruzione della volumetria dovrà avvenire in coerenza con le regole insediative, morfologiche e tipologiche del tessuto edilizio in cui si inserisce. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire per unico edificio evitando qualsiasi fenomeno di disseminazione edilizia.

a) non sono ammesse, in caso di successivo frazionamento, unità abitative di superficie lorda di pavimento inferiore a 66 mq.

Gli interventi di sostituzione edilizia possono essere effettuati solo se previsti nella scheda edificio. Per edifici non schedati non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.

## **9. Disciplina attività agrituristiche**

(L.R. 23 giugno 2003 n° 30 e succ. mod. e il regolamento di attuazione D.P.G.R. 3 agosto 2004 n° 46R)

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L.R. 23 giugno 2003 n° 30 e succ. mod. e dal suo regolamento di attuazione D.P.G.R. 3 agosto 2004 n° 46R.

Il limite massimo di posti letto rimane fissato a 30 per ogni agriturismo su tutto il territorio comunale, e a 40 p.l. esclusivamente mediante l'utilizzo di unità abitative indipendenti.

Ai sensi dell'art. 26 del regolamento di attuazione D.P.G.R. 3 agosto 2004 n° 46R sono fissati minimi qualitativi per le superfici delle camere e degli alloggi monostanza per i nuovi progetti di agriturismo: camera singola min. 9 mq. camera doppia min. 14 mq, ulteriori posti letto sono autorizzati con un incremento di 5 mq per ogni letto. Alloggi monostanza per una persona compreso servizi mq. 28 - alloggi monostanza per due persone compreso servizi mq. 38.

## **10. Piscine e campi da tennis**

### Piscine

Su tutto il territorio comunale urbano ed extraurbano è ammessa la costruzione di piscine aventi sup. max. di 200 mq, quale pertinenza di abitazioni rurali e non e di attività di agriturismo, purchè eseguite con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale etc, macchinari e accessori interrati o completamente nascosti, il rivestimento interno dovrà essere realizzato con materiali e colorazioni a basso impatto ambientale; preferibilmente le piscine dovranno essere rivestite in pietra o con getti cementizi opportunamente trattati e colorati a scelta all'interno della gamma cromatica delle terre; teli in PVC sono ammessi esclusivamente di colore sabbia, illuminazione bassa o interrata della zona circostante, limitazione dell'area pavimentata a 2.50 ml. dal bordo della piscina su due lati e a 3,50 ml su i restanti lati (soluzioni diverse possono essere valutate in sede di Commissione Edilizia), possibilità dimostrata di approvvigionamento idrico autonomo, specifica perizia geologica con valutazione degli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno. Per i progetti di piscine con superficie della vasca compresa fra 30 mq.e la superficie massima di mq. 200 dovrà essere richiesto parere preventivo alla commissione edilizia sull'impatto ambientale dell'intervento, dovranno essere adottate tecniche costruttive naturali quali pareti di contenimento in massiciata di pietra, scivoli sabbiosi, drenaggio con vasche di ghiaia etc.. e dovranno essere scelte localizzazioni idonee dal punto di vista ambientale, geomorfologico ed idrogeologico.

### Campi da tennis

Su tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione di un campo da tennis di dimensioni regolamentari per ogni unità residenziale e di due campi per ogni attività agriturbistica e/o turistica, purchè eseguiti in terra naturale con recinzioni, di altezza massima di 2,00ml, coperte da arbusti ed eventuali punti luce, con illuminazione bassa o interrata, superfici circostanti e vialetti di accesso pavimentati con materiali permeabili. Non sono consentite aree di parcheggio nelle

immediate vicinanze.

### **11. Garage**

I garage possono essere eseguiti su tutto il territorio comunale ad eccezione della zona A1; anche interrati o seminterrati, in deroga al volume massimo di zona, purchè adeguatamente schermati con arredi verdi o sistemazioni del terreno circostante; possono essere coperti con terrazze ad uso comune.

**12. Abaco delle specie arboree e arbustive utilizzabili per l'arredo verde inerente la nuova edificazione, la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e il restauro delle residenze, delle relative corti e delle piantumazioni di confine, di crinale e di fosso.**

**SPECIE ARBOREE**

<i>Nome comune</i>	<i>Nome botanico</i>
Acer campestre .....	( Acer campestre )
Acer minore .....	( Acer monosperululum )
Albicocco .....	( Prunus Armeniaca )
Alloro .....	( Laurus Nobilis )
Carpino Bianco .....	( Carpinus betulus )
Carpino Orientale .....	( Carpinus Orientalis )
Carpino Nero .....	( Ostrya carpifolia )
Cerro .....	( Quercus Cerris )
Ciavardello .....	( Sorbus tormunalis )
Ciliegio .....	( Prunus Avium )
Cipresso .....	( Cupressus semprevirens )
Corbezzolo o alobatro .....	( Arbutus unedo )
Corniolo .....	( Cornus mas )
Cotogno .....	( Cydonia vulgaris )
Caki .....	( Diospiros caki )
Farnia .....	( Quercus robur )
Fico .....	( Ficus carica )
Frassini Ossifillo .....	( Fraxinus oxicarpa )
Gelso .....	( Morus alba )
Gelso Nero .....	( Morus nero )
Giuggiolo .....	( Zizuphus lotus )
Leccio .....	( Quercus ilex )
Ligustro .....	( Ligustrum vulgare )
Mandorlo .....	( Prunus dulcis )
Melograno .....	( Punica granatum )
Melo .....	( Malus communis )
Melo biancospino .....	( Malus florentina )
Melo selvatico .....	( Malus sylvestris )
Nespole europeo .....	( Mespilus germanica )
Noce .....	( Juglans regia )
Nocciolo .....	( Corylus avellana )
Olivo .....	( Olea europea )
Olmo .....	( Ulmus campestris )
Orniello .....	( Fraxinus ornus )
Pero .....	( Pyrus communis )
Pesco .....	( Prunus presica )
Pino d'Aleppo .....	( Pinus halepensis )
Pino domestico .....	( Pinus pinea )
Pino marittimo .....	( Pinus pinaster )
Pioppo bianco .....	( Populus Alba )
Pioppo nero .....	( Populus nigra )
Pioppo cipressino .....	( Populus nigra var-italica )
Roverella .....	( Quercus pubescentis )
Salici .....	( Salix spp. )
Sorbo domestico .....	( Sorbus domestica )
Susino .....	( Prunus communis )
Sughera .....	( Quercus suber )
Tamerici .....	( Tamarix spp. )
Tiglio .....	( Tilia cordata )

**SPECIE ARBUSTIVE**

<i>Nome comune</i>	<i>Nome botanico</i>
Alaterno .....	( Rhamnus alaternus )
Aghifoglio .....	( Ilex aquifolium )



Biancospino comune.....	( Crataegus monogyna )
Biancospino selvatico.....	( Crataegus oxycantha )
Bosso.....	( Buxus sempervirens )
Cisto.....	( Cistus spp. )
Frangola.....	( Frangula alnus )
Fillirea angustifolia.....	( Phillirea angustifolia )
Olivastro.....	( Phillirea latifolia )
Ginepri.....	( Juniperus spp. )
Ginestra dei carbonai.....	( Cytisus scoparius )
Ginestra odorosa.....	( Spartium junceum )
Lavanda.....	( Lavandula spica )
Lentisco.....	( Pistacia lentiscus )
Mirsina.....	( Myrsine africana )
Mirto.....	( Myrtus communis )
Oleandro.....	( Nerium oleander )
Olivello.....	( Hippophae ramnoides )
Osmanto odoroso.....	( Osmanthus fragrans )
Pitosforo.....	( Pittosporum tobira )
Prugnolo.....	( Prunus spinosa )
Rose.....	( Rosa spp. )
Sambuco.....	( Sambus nigra )
Sanguinello.....	( Cornus sanguinea )
Viburno.....	( Viburnum tinus )

## INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA

### Art. 31 - Invarianti Strutturali

Nel Piano strutturale sono definite come invarianti strutturali i seguenti elementi peculiari:

#### Sottosistema 1.A Insediativo di Pianura :

La prevalenza degli edifici artigianali in Terra dei Ceci

#### Sottosistema 1.B Pianura costiera produttiva

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Gli edifici rurali tradizionali

Le strutture artigianali

#### Sottosistema 1.C. Pianura boschiva

La Macchia della Linaglia

La Macchia Guadazzone

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

#### Sottosistema 2.A Insediativo collina costiera ed interna

La prevalenza di tipologie di carattere turistico ricettivo e commerciale con tipologie residenziali mono-bifamiliari in lotto con giardino nell'edificato consolidato della Casetta

#### Sottosistema 2.B Bassa Collina costiera ed interna produttiva

Gli elementi di interesse storico e/o paesaggistico

I siti archeologici

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

La viabilità storica e le relative alberature

Gli edifici rurali tradizionali

#### Sottosistema 2.C Collina interna boschiva

I boschi

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

#### Sottosistema 3.A Insediativo collina centrale

Il centro storico nel suo complesso, il sottostante abitato di recente costruzione e l'area del Montaleo parzialmente edificato negli anni 60

#### Sottosistema 3.B Collina centrale produttiva

Gli edifici rurali tradizionali

I siti Archeologici

La Viabilità storica e le relative alberature

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Gli interventi consentiti sui beni individuati quali invarianti strutturali puntuali devono essere mirati al mantenimento del bene in condizioni di funzionalità. Alle invarianti strutturali è attribuita la categoria d'intervento "tutela e valorizzazione" così per come è disciplinata dall' art. 3 del Piano Strutturale vigente .

Relativamente al patrimonio storico edilizio (Tav. 4 di P.S.), salvo quanto più dettagliatamente specificato per ciascuna scheda norma edificio, sono consentiti interventi di conservazione e valorizzazione attraverso azioni equilibrate, nel rispetto dei modelli insediativi e d'uso del territorio propri della tradizione locale; gli interventi di radicale trasformazione sono vietati e sono possibili in via generale interventi di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo con attenzione agli spazi circostanti al fine di uno sviluppo controllato e delimitato in quanto a spazi e funzioni .

### Art. 32 -Aree di rispetto e vincolo

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle

disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

2. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a nuove normative.
3. Per le aree di rispetto e vincolo imposte da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute.
4. Per le aree di rispetto e vincolo, individuate dal Regolamento Urbanistico valgono le seguenti disposizioni:

a) Zone di rispetto cimiteriale: l'ampliamento delle strutture cimiteriali può avvenire all'interno delle relative aree di rispetto solo se queste vengono corrispondentemente e contemporaneamente aumentate. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art.28 della Legge n.166 del 01.08.2002, compresi gli ampliamenti per risanamento igienico-sanitario fino a 18 mc e costruzione di autorimesse pertinenziali. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione, dovranno essere salvaguardati i caratteri architettonici e formali degli organismi cimiteriali di formazione storica, sia attraverso opere di restauro che di riqualificazione, ripristinando l'unità formale originaria. Gli eventuali nuovi interventi di ampliamento dovranno stabilire con l'esistente un'unità architettonica e formale, nel rispetto del contesto paesaggistico.

Le zone di rispetto cimiteriale potranno essere destinate a "parco della memoria" attraverso un progetto unitario che vada a valorizzare, le relazioni con la struttura insediativa.

b) Per gli elementi e le aree situati all'interno delle aree di interesse archeologico (di cui all'art. 142 lett. m, del Dlgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni), dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Per gli elementi edilizi che andranno in ampliamento e per le nuove costruzioni dovrà essere preventivamente acquisito il parere da parte della Soprintendenza ai beni archeologici e verificata l'area di sedime per accertare la presenza di elementi testimoniali.

- per gli elementi puntuali di interesse storico e tipologico, quali muri di recinzione, giardini di particolare interesse, ecc., sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione e valorizzazione mediante restauro o ricostruzione.

c) Per gli elementi e le **aree boscate**, oltre alla normativa attualmente in vigore in materia, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Sono aree d'inedificabilità assoluta.
- Le attività che si possono esercitare nell'ambito comunale sono il taglio con turno minimo non inferiore a 20 anni per il forteto a prevalenza di leccio e di anni 16 per quelli a prevalenza di querce nel periodo da ottobre ad Aprile. Sono interventi soggetti a preventiva autorizzazione provinciale: la trasformazione del bosco in altra coltura, l'esercizio del pascolo, i movimenti di terreno, il taglio dei boschi cedui che abbiano raggiunto una età superiore ad una volta e mezzo il turno minimo che è di 20 anni per il forteto e di 16 anni per il ceduo misto di querce, l'abbattimento e il diradamento delle piante di sughera (la coltivazione è disciplinata dalla L.759/56), l'abbattimento o il diradamento di piante di olivo produttive e non produttive (Legge di riferimento n. 475/45).
- Al fine della prevenzione incendi, all'interno della fascia di rispetto intorno ai boschi della larghezza di 50 mt, sono preclusi gli interventi per la realizzazione di insediamenti abitativi, produttivi, per servizi, e

di discarica. Ove già esistenti a meno di 50 mt, dovranno essere realizzati interventi per la riduzione del rischio (bacini idrici, fasce prive di vegetazione, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo etc) (cfr. comma 9, art 29 del P.T.C.); gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto dei 50 mt dal bosco possono essere sottoposti a cambio d'uso; gli edifici già ad uso residenziale possono essere sottoposti ad ampliamento per risanamento igienico sanitario (sempre che l'intervento sia previsto nella relativa scheda del PEE) ed in ogni caso ad ampliamento per autorimessa pertinenziale.

- d) Per le aree evidenziate **come zone di rispetto stradale**, oltre alla normativa attualmente in vigore in materia, ed alle distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
- Sono consentite le opere di manutenzione delle fasce di rispetto di cui sopra da parte dell'Ente proprietario.
  - Sono possibili nuove piantumazioni ed arredi verdi, nonché la formazione di piste ciclabili e percorsi pedonali in terra battuta o altri materiali permeabili, previa autorizzazione dell'Ente proprietario e verifica di sicurezza a norma del Codice della Strada.
- e) Per le aree evidenziate **come zone di rispetto delle acque pubbliche**, oltre alla normativa attualmente in vigore in materia, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni :
- Gli unici interventi ammessi sono finalizzati al miglioramento della rete ecologica esistente e non sono ammessi interventi che diminuiscano tale funzionalità. All'interno di tali fasce non sono ammesse recinzioni dei fondi. Possono essere realizzati interventi di difesa del suolo e di difesa idraulica e simili.
- f) Per le aree evidenziate **come aree tutelate per legge** (Dlgs 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni) oltre alla normativa attualmente in vigore in materia, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.
- Sono equiparate alla stessa tutela tutte le zone, anche se non esplicitamente indicate in cartografia, relative alle fasce di vegetazione riparia di fiumi e di fossi, la vegetazione della viabilità storica e delle strade poderali.
- g) Per le aree evidenziate **come zone di rispetto SIR-pSIC 51** vale la normativa attualmente in vigore in materia;
- h) Per le aree evidenziate **come zone di tutela assoluta opere di captazione ad uso potabile** vale la normativa attualmente in vigore in materia e quanto indicato al comma 3 dell'art. 41 delle presenti N.T.A.
- i) Per le aree evidenziate **come zone di rispetto opere di captazione ad uso potabile** vale la normativa attualmente in vigore in materia (D.L. 3 aprile 2006 n° 152 e successive modifiche e integrazioni) e quanto indicato al comma 3 dell'art. 41 delle presenti N.T.A.
- j) Per le aree evidenziate come zone di rispetto elettrodotto della FF.SS. da 132 kV vale una fascia di rispetto della semilarghezza di 3  $\mu$ T (16 ml ) (D.p.c.m. 8 luglio 2003). All'interno di tale fascia di 32 ml non è consentita alcuna destinazione d'uso residenziale, scolastico e sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non

inferiore a quattro ore. L'Ente gestore di riserva di autorizzare preventivamente ogni altro tipo di intervento entro la fascia di rispetto.

## **TITOLO IV - TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 33 – Carta della Fattibilità**

La TAV. n°9 A – CARTA DELLA FATTIBILITA' - di supporto alla **Variante di adeguamento normativo alla L.R. n°1 del 3 Gennaio 2005 e di ridefinizione di comparti edificatori ed aree a servizi** del REGOLAMENTO URBANISTICO attribuisce alle singole sottozone, appartenenti ad una specifica UTOE, una Classe di Fattibilità ai sensi del punto 3 della **D.P.G.R n.26/R del 27 aprile 2007** che esprime il livello di rischio a carattere geomorfologico, idraulico e sismico che l'effettuazione della trasformazione comporta in relazione al suo interessare aree comprese in una delle definite classi di pericolosità. La classe di fattibilità indica, altresì, le limitazioni all'effettuazione della trasformazione, le relative cautele e il livello di dettaglio delle indagini da adottare ai fini della Concessione edilizia o dell'Autorizzazione edilizia. L'attribuzione delle specifiche classi di fattibilità è stata, quindi, effettuata sulla base delle linee guida contenute nel **D.P.G.R n.26/R del 27 aprile 2007**.

### **Art. 34 - Metodologia applicata**

Il tematismo progettuale zonizzazione urbanistica redatto a supporto della Variante normativa (TAV.4) riporta le aree oggetto di Variante; quest'ultime con la specifica destinazione d'uso sono state sovrapposte in automatico ai seguenti tematismi: **Carta della Pericolosità geomorfologica** (TAV.6 - SOSTITUTIVA), **Carta della Pericolosità idraulica** (TAV.7 - SOSTITUTIVA) e **Carta della pericolosità sismica** (TAV.12) redatte ai sensi **D.P.G.R n.26/R del 27 aprile 2007** a supporto del Piano Strutturale. In particolare, la carta della Pericolosità sismica realizzata sulla base della **Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale – ZMPSL** (TAV. 11) interessa solo i centri abitati identificati nell'area di Casale Capoluogo, Il Montaleo, La Casetta e Terra dei Ceci, ai sensi dell'Art.55 comma 2b della L.R.1/2005.

La fase successiva è stata, quindi, quella di attribuire alle sottozone individuate dalla Variante al R.U. la specifica classe di Fattibilità ai sensi del **punto 3 (Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative Varianti)** del **D.P.G.R n.26/R del 27 aprile 2007**, visualizzata nella TAV.9 A – Carta di Fattibilità.

### **Art. 35 - Classi di Pericolosità**

La Carta di Pericolosità geomorfologica (TAV. n°6 SOSTITUTIVA), la Carta di Pericolosità idraulica (TAV. n°7 SOSTITUTIVA) redatte a supporto del Piano Strutturale e adeguate al D.P.G.R 26/R e la Carta di Pericolosità sismica (TAV. n°12) redatta ex novo nel Luglio 2008 classificano il territorio comunale nelle seguenti classi di pericolosità:

#### **Classi di pericolosità geomorfologica:**

- **Pericolosità geomorfologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.
- **Pericolosità geomorfologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologica, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
- **Pericolosità geomorfologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

- **Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza.

#### **Classi di Pericolosità idraulica:**

- **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
  - b) 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.
- **Pericolosità idraulica media (I.2):** 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 ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
  - b) 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.
- **Pericolosità idraulica elevata (I.3):** 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:**
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni
  - b) 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.
- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  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 idraulici, rientrano nella classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali **ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:**
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni
  - b) 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.

#### **Classi di Pericolosità sismica**

- **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
- **Pericolosità sismica locale media (S.2):** zone con fenomeni franosi inattivi (3); aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici (6-7); zone con possibile amplificazione stratigrafica (9, 10, 11) in comuni a media sismicità (zone 3);
- **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):** aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti (2A) e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi 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 con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi (4); terreni soggetti a liquefazione

dinamica (5) in comuni a media-elevata sismicità (zone 3s); zone con possibile amplificazione sismica connesse a zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8); zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici (9, 10, 11) in comuni a media-elevata sismicità (zone 2 e 3s); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse (12); presenza di faglie e/o contatti tettonici (13);

- **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):** aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi (1) e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni soggetti a liquefazione dinamica (5) in comuni a media-elevata sismicità (zone 2);

#### **Art. 36 - Classi di fattibilità relative alla Carta di Fattibilità (TAV. 9A)**

Le Direttive Tecniche contenute nel **D.P.G.R n.26/R** indicano di definire la fattibilità delle trasformazioni del territorio per ciascuna delle pericolosità sopra citate. Ne consegue che la **TAV.9 A**, prodotta a supporto della Variante Urbanistica in oggetto riporta n.3 sigle (per es. 1I, 2G, 1S) che si riferiscono, rispettivamente, alle condizioni da imporre a livello attuativo alle singole previsioni urbanistiche nonché alle indagini a carattere idraulico, geomorfologico e sismico da effettuare, nonché ad eventuali prescrizioni. In particolare, le sigle riportate nella TAV. 9 A sono le seguenti:

- **1G, 2G** = Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geomorfologica
- **1I, 4I** = Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica
- **1S, 2S, 3S** = Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Sismica

Nel seguito si riporta la definizione estratta dal D.P.G.R 26/R per le diverse categorie fattibilità:

- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

**La categoria di fattibilità F.1** che si articola nelle tre sottoclassi **1G, 1I, 1S** è rappresentativa di situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica bassa per le quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità. A supporto dei singoli interventi esecutivi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni devono essere redatte indagini geologico-tecniche ai sensi del **D.M LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche per terreni, opere di sostegno e fondazioni)** e del **TESTO UNICO – Norme Tecniche per le costruzioni (D.M.14/09/2005)**. Non sono richiesti approfondimenti e/o prescrizioni a carattere idraulico e/o sismico.

**La categoria di fattibilità F.2** si articola nelle due sottoclassi **2G e 2S** e si riferisce a trasformazioni ricadenti in aree a pericolosità media. In particolare, per quanto riguarda gli interventi ricadenti in situazioni a pericolosità sismica media (S2) la normativa vigente non richiede di indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Ne consegue che alle previsioni urbanistiche a cui è stata assegnata la



classe di fattibilità 2S non sono richieste specifiche indagini e possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni a carattere sismico. Per quanto riguarda la categoria di **fattibilità 2G** le condizioni di attuazione sono indicate in funzione di una campagna di indagine in situ da eseguirsi a livello edificatorio ai sensi del **D.M LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche per terreni, opere di sostegno e fondazioni)** e del **TESTO UNICO – Norme Tecniche per le costruzioni (D.M.14/09/2005)**; là dove l'intervento ricade in aree caratterizzate da valori di acclività maggiori del 25% si richiedono indagini dettagliate a livello di area complessiva e verifica di stabilità.

**La classe di fattibilità F.3** risulta rappresentata dalla **categoria 3S** derivante da limitazioni a carattere sismico. Per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nella categoria 3S (zone caratterizzate da possibile amplificazione stratigrafica; lineamenti 9-10-11- Allegato n.1 delle Direttive del D.P.G.R. 26/R) è necessario effettuare nella fase attuativa una specifica campagna di indagine geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

**La classe di fattibilità F.4** risulta rappresentata dalla **categoria 4I** ed è stata assegnata unicamente alla zona di completamento posta al di sotto della Strada provinciale in prossimità del distributore di carburante. In tale area l'attuazione della previsione urbanistica è subordinata alla **preventiva o contestuale** realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti in sede di redazione della presente variante al Regolamento urbanistico. Gli interventi individuati ai fini dell'eliminazione del rischio sull'intera area i seguenti:

1) Sistemazione dell'asta idraulica costituita dal Botro della Valle mediante l'eliminazione e/o adeguamento delle singolarità costituite dagli attraversamenti e l'adeguamento del tratto di tubazione tombato in corrispondenza dell'incrocio tra Via Cecinese e Via Vittorio Veneto fino alla confluenza nel Botro di Bindo.

2) Realizzazione di interventi, dimensionati sulla portata non contenuta all'interno dell'asta del Botro della Valle calcolata pari a 1.23 m<sup>3</sup>/s, tali da captare e convogliare a valle in condizioni di sicurezza le acque di provenienza stradale anche mediante la realizzazione di un fosso di guardia, ed il posizionamento dei fabbricati di nuova realizzazione ad una quota tale da risultare in sicurezza relativamente alla lama d'acqua di altezza pari a 12-13 cm individuata dallo Studio Idraulico. Sulla base del Franco di sicurezza pari a 6-7 cm ne deriva che il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere ricavato alla quota di + 20 cm rispetto alle quote del p.c. attuale caratterizzato da una morfologia irregolare.

3) Regimazione delle acque interne al lotto oggetto di trasformazione.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto 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, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

#### **Art. 37 - Classi di Fattibilità relative al patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sull'edificato esistente sono stati differenziati per tipologia sulla base della L.R. n°1/2005. A questi, in funzione della pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica vengono assegnate specifiche Classi di Fattibilità indicate nella **Tabella n°1 (vedi Allegato n°1)**. In quest'ultima sono stati inseriti tutti gli interventi atti a modificare in tutto o in parte gli edifici anche nelle loro parti strutturali senza comportare, tuttavia, la trasformazione del suolo inedificato. Per la definizione delle classi di fattibilità si rimanda all'art. 36 delle N.T.A. Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- Manutenzione Ordinaria (Art.12 delle N.T.A)
- Manutenzione Straordinaria (Art.12 delle N.T.A)
- Restauro e Risanamento conservativo (Art.13 delle N.T.A)
- Ristrutturazione edilizia (Art.14 delle N.T.A)

➤ Sostituzione edilizia (Art.14bis delle N.T.A)

### **Art. 38 - Classi di fattibilità relative agli interventi previsti dal R.U. in AREA AGRICOLA**

Il Regolamento Urbanistico disciplina nell'art.30 le zone omogenee "E" e individua le seguenti tipologie di intervento e relativi vincoli:

- Comma 2: nuovi edifici agricoli
- Comma 3: nuovi edifici agricoli ad uso abitativo
- Comma 4: annessi agricoli
- Comma 5: annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda ovvero annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari
- Comma 5 bis: Annessi riferiti a fondi con superfici fondiari inferiori ai minimi o necessari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali
- Comma 5ter: serre temporanee con copertura stagionale
- Comma 5quater: Scuderie per equini
- Comma 6: Interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente
- Comma 7: Manufatti precari e annessi condonati L.47/85 e 724/94
- Comma 8: Ruedi e loro recupero funzionale
- Comma 9: Attività agrituristiche
- Comma 10: piscine e campi da tennis
- Comma 11: garage

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti nelle zone agricole si è proceduto all'elaborazione di una tabella (**Tabella n°2**) dove per ciascuna tipologia d'intervento in funzione delle diverse categorie e classi di pericolosità è stata fornita la corrispondente classe di Fattibilità. Come già enunciato nell'art. 36 delle presenti norme le classi di fattibilità ai sensi del D.P.G.R 26/R punto 3.1, sono le seguenti:

- F1 = Fattibilità senza particolari limitazioni
- F2 = fattibilità con normali vincoli
- F3 = fattibilità condizionata
- F4 = fattibilità limitata

### **Art. 39 – Criteri generali di fattibilità**

Le Direttive Tecniche contenute nel **D.P.G.R n.26/R al punto n.3**, indicano di definire la fattibilità delle trasformazioni individuate dall'atto urbanistico in oggetto e precedentemente elencate, con la definizione di tre livelli diversi di fattibilità:

1. Fattibilità derivante dalla Carta di Pericolosità geomorfologia
2. Fattibilità derivante dalla Carta di Pericolosità idraulica
3. Fattibilità derivante dalla Carta di Pericolosità sismica

#### **Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1)**

La Fattibilità F1 riferita alla pericolosità geomorfologica è stata applicata alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per la cui attuazione non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. A supporto dei singoli interventi esecutivi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni devono essere redatte indagini geologico-tecniche ai sensi del **D.M LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche per terreni, opere di**

**sostegno e fondazioni)** e del **TESTO UNICO – Norme Tecniche per le costruzioni (D.M.14/09/2005)**. Nei casi in cui tale categoria di fattibilità si riferisce alla pericolosità idraulica e sismica non si richiedono approfondimenti e/o prescrizioni a carattere idraulico e/o sismico.

#### **Fattibilità con normali vincoli (F.2)**

La Fattibilità F2 riferita alla pericolosità geomorfologica è stata applicata alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per la cui attuazione è necessario indicare la tipologia di indagine e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Ne consegue che a supporto dei singoli interventi esecutivi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni devono essere redatte indagini geologico-tecniche ai sensi del **D.M LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche per terreni, opere di sostegno e fondazioni)** e del **TESTO UNICO – Norme Tecniche per le costruzioni (D.M.14/09/2005)**. Là dove l'intervento ricade in aree caratterizzate da valori di acclività maggiori del 25% si richiedono indagini dettagliate a livello di area complessiva e verifica di stabilità. Tale categoria di fattibilità non è stata assegnata in relazione alla pericolosità idraulica.

#### **Fattibilità condizionata (F.3)**

La categoria di fattibilità F3 è riferita alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per la cui attuazione è necessario indicare la tipologia di indagine e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nella Variante in oggetto, alle trasformazioni ricadenti nella classe di pericolosità G.3 si rimanda all'applicazione dell'art. 14 delle Norme PAI (D C.R n.13 del 25/01/2005).

La categoria di fattibilità F3 è stata assegnata agli interventi ricadenti nella classe di pericolosità idraulica I.3 e agli interventi ricadenti nella classe di pericolosità sismica S.3.

Gli interventi caratterizzati da Fattibilità F3 derivanti dalla classe di pericolosità idraulica I.3 sono subordinati alla realizzazione di specifici studi idraulici e rilievi plano-altimetrici che individuino la quota a cui deve essere rialzato il piano di calpestio. In assenza di quest'ultimi la quota del piano di calpestio dei fabbricati deve essere posta alla quota di +50-60 cm dal piano campagna attuale.

Gli interventi caratterizzati da Fattibilità F3 derivante dalla classe di pericolosità sismica S.3 (*zone caratterizzate da possibile amplificazione stratigrafica - lineamenti 9-10-11; Allegato n.1 delle Direttive del D.P.G.R. 26/R*) e S.4 (*movimenti franosi attivi – lineamento 1*) sono subordinati alla realizzazione di una specifica campagna di indagine geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

#### **Fattibilità limitata (F.4)**

La categoria di fattibilità F4 è stata assegnata agli interventi ricadenti nella classe di pericolosità sismica S.4 e nella classe di pericolosità idraulica I.4. La pericolosità sismica S.4 coincide con aree interessate da movimenti franosi attivi (Pericolosità geomorfologica molto elevata - P.F.M.E), pertanto, l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'applicazione dell'art. 13 delle Norme PAI e alla realizzazione di una specifica campagna di indagine geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. L'ammissibilità degli interventi ricadenti nell'area a pericolosità idraulica molto elevata (I.4 – PIME) è subordinata all'applicazione dell'art. 5 delle Norme di Piano del PAI.

La categoria di fattibilità F4 è stata, inoltre, assegnata alla realizzazione di volumi interrati al di sotto di edifici esistenti ricadenti nella classe di pericolosità idraulica I.3. L'ammissibilità di quest'ultimo intervento è subordinata alla

realizzazione di uno specifico studio idrologico-idraulico che dimostri il rispetto delle condizioni di sicurezza per le persone e/o i beni.

#### **Art. 40 - Applicazione delle Norme PAI (D.C.R n°13 del 25/01/2005) del Bacino Toscana Costa**

Nelle aree contenute nella **Carta della pericolosità in adeguamento al PAI (Tav. 9)**, redatta nel Dicembre 2007 in conformità con quanto previsto dall'art.24 delle Norme di Piano del Bacino Toscana Costa, e classificate a **Pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.)** ed a **Pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.)** l'ammissibilità degli interventi è disciplinata dagli artt. 13 e 14 delle Norme di Piano del P.A.I. (D.C.R n°13 del 25/01/2005).

Nella **Carta di pericolosità idraulica (Tav. 7 – sostitutiva)**, redatta nel Febbraio 2009, è stata individuata sulla base di uno studio idrologico-idraulico effettuato sul *Fosso della Valle* un'area caratterizzata da eventi di esondazione con  $T_r \leq 30$  anni; tale area, secondo i criteri dell'art.24 delle Norme di Piano, risulta a **pericolosità idraulica molto elevata (PIME)**, pertanto, l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'applicazione dell'art. 5 delle Norme di Piano del P.A.I. (D.C.R n°13 del 25/01/2005).

#### **Art. 41 – Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (ai sensi dell'Art.94 del D.L. n°152 del 03/04/06)**

Nel presente paragrafo sono inserite le salvaguardie da applicare nelle aree circostanti i pozzi ad **uso idropotabile** ai sensi dell'art.94 del D.L. 3 aprile 2006. In particolare, è definita la **zona di tutela assoluta** costituita dall'area immediatamente circostante la derivazione con raggio pari a **dieci metri** dal punto di captazione stesso. Tale area deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. La **zona di rispetto** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata ed ha un'estensione di **200 metri** di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

#### **Art. 42 – Ambiti di rispetto fluviale**

La Normativa di riferimento relativa alle fasce di tutela per i corsi d'acqua è il **R.D. 523 del 1904**. In esso viene indicata un'ampiezza di 10 metri di tutela di tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici. Il reticolo idrografico di riferimento è quello riportato nella Carta di pericolosità idraulica in adeguamento al D.P.G.R 26/R ( TAV. 7 - SOSTITUTIVA).

#### Art. 43 – Fattibilità in funzione della classe di vulnerabilità idrogeologica

Nel Maggio 2000, al fine di adeguare a pieno le indagini geologico-tecniche alle Prescrizioni e alle Direttive del Piano Territoriale di Coordinamento è stato redatto il tematismo della Vulnerabilità Idrogeologica con il quale l'intero territorio comunale è stato suddiviso in 4 classi (Vulnerabilità irrilevante, Vulnerabilità bassa, Vulnerabilità media – sottoclasse 3A e 3B) ai sensi dell'Art.9 Capo III delle suddette Norme. La Tavola contrassegnata con il n°8 e la relazione ad essa allegata esemplificano la metodologia applicata, i risultati ottenuti e il significato delle quattro classi di vulnerabilità idrogeologica sulla base delle quali nel presente documento sono state fatte, in relazione a specifiche trasformazioni, considerazioni sul livello di rischio di inquinamento.

Le tipologie d'intervento possibili individuate nella Tabella C sono state estrapolate dal Regolamento di Variante: alcune (allevamenti zootecnici e i vari tipi di coltivazione del suolo) derivano direttamente dalle azioni proposte dal suddetto regolamento, le altre (vari sistemi di smaltimento) rappresentano trasformazioni subordinate alla realizzazione di gran parte degli interventi a carattere edilizio. Infatti, quest'ultimi venendo a interessare i settori del territorio non urbano necessitano di sistemi che suppliscano la mancanza della pubblica fognatura. Nella tabella C sono riportati i più comuni sistemi di smaltimento e le principali attività agro-zootecniche praticate nel territorio comunale suddivise in smaltimenti con dispersione nel sottosuolo e quelli con scarico in un ricettore facente parte della rete idrica superficiale. Sono da considerarsi non ammissibili gli smaltimenti con dispersione nel sottosuolo (subirrigazione e pozzi assorbenti) che ricadono nelle aree classificate a vulnerabilità idrogeologica media (sottoclassi 3a e 3b) della TAV. 8. Per quanto riguarda gli altri tipi di intervento o attività ammissibile, in funzione della classe di vulnerabilità assegnata all'area in cui ricadono, è stata individuata una specifica classe di fattibilità (Classe 1- Classe 2). Tali classi di fattibilità devono intendersi unicamente secondo le specifiche definizioni contenute nel D.P.G R 26/R.

**Tabella n°3**

Classi di vulnerabilità idrogeologica (TAV. 8 – Piano Strutturale)	1	2	3a	3b
	<b>Trasformazioni e attività che possono indurre rischio di inquinamento nei confronti delle acque sotterranee</b>			
<b>Smaltimenti con dispersione nel sottosuolo:</b> 1. Impianti di subirrigazione 2. Pozzi assorbenti	F1	F1	N.F*	N.F*
<b>Smaltimenti con scarico in superficie:</b> 3. Impianti di subirrigazione drenata 4. Depuratori 5. Fitodepurazione	F1	F1	F2	F2
<b>Smaltimenti senza dispersione in superficie e nel sottosuolo:</b> 1. Fitodepurazione a circolo chiuso	F1	F1	F2	F2
Allevamenti zootecnici	F1	F1	F2	F2
Vigneti, Frutteti e Oliveti in coltura specializzata	F1	F1	F1	F1
Coltivazione del suolo a seminativo	F1	F1	F1	F1
Coltivazioni biologiche	F1	F1	F1	F1

\* nelle aree classificate a vulnerabilità idrogeologica media (sottoclassi 3a e 3b) non sono ammissibili smaltimenti con dispersione nel sottosuolo quali impianti di subirrigazione e pozzi assorbenti.



## CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

### **Art. 44 - La valutazione degli effetti ambientali**

1. Le norme di cui ai successivi articoli dal n. 44 al n.48 definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento Urbanistico, effettuata ai sensi dell'art. 32 della LR n. 5/95.

### **Art. 45 - Risparmio idrico**

I. Nell'ambito delle unità organiche elementari classificate ad alta e media priorità di intervento (U.T.O.E Casale Capoluogo, Il Montaleo, la Casetta) l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, e, in caso di fabbisogni superiori a 10.000 mc/anno, è subordinata all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche".
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

1. I Gestori o gli Enti proprietari sono tenuti a prevedere le opere volte al risanamento ed al graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili, e cioè non superiori al 20%.

### **Art. 46 - Rete fognaria e depurazione**

I. Nell'ambito delle unità territoriali organiche elementari classificate ad alta e media priorità di intervento (U.T.O.E. Casale capoluogo, Il Montaleo, La Casetta), l'attuazione delle trasformazioni, fisiche c/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento c/o completamento dello stesso c/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione, o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Nell'ambito dell'intero territorio comunale, l'attuazione delle trasformazioni in concessione diretta è comunque subordinata al soddisfacimento del fabbisogno depurativo, attraverso l'allacciamento al sistema fognario, ovvero, in assenza dello stesso, alla realizzazione di idonei sistemi individuali c/o collettivi per la depurazione delle acque reflue prodotte

### **Art 47 - Inquinamento da traffico veicolare**

1. Nelle aree caratterizzate da elevati livelli di traffico veicolare, le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privata, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti, adibiti ad utilizzazioni che comportano consistente pressione sul sistema aria, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privati, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

3. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come supermercati, grandi centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privata, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

#### **Art. 48- Inquinamento acustico**

1. Con riferimento alla classificazione acustica delle unità territoriali organiche elementari allegata alla Relazione generale, e del Piano di classificazione acustica di dettaglio del territorio comunale, di cui all'art. 4 della LR n. 73/98, le trasformazioni, Fische e/o funzionale, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definiti nel DPCM 14 novembre 1997 .

2. Si rimanda integralmente all'allegato del presente regolamento relativo alla zonizzazione acustica, formato da relazione generale, tavole grafiche di dettaglio e dal "regolamento di attuazione e disciplina delle attività rumorose".

3. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

#### **Art. 49 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento**

1. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata pari o superiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, 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, con particolare riferimento alla realizzazione di impianti di cogenerazione elettrotermica, che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.



2. L'esenzione dall'obbligo di cui al comma 1 può discendere, soltanto nei casi di trasformazioni fisiche rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia, esclusivamente dalla carenza degli spazi tecnici necessari. Tale impossibilità tecnica di adempiere il predetto obbligo deve essere motivata mediante una specifica relazione, allegata al progetto delle trasformazioni, la quale illustri le tipologie impiantistiche considerate e gli impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili. Il Comune ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile l'impianto.

3. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991 n.10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412.

4. Nelle trasformazioni fisiche relative ad edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, 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.

#### **Art. 50- Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti**

1. Nel progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, in modo da garantire una dislocazione omogenea sul territorio comunale.

2. Nelle previsioni di cui al comma 1 si deve tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.

2. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare. è fatto obbligo di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. Nell'U.T.O.E. di Casale Capoluogo e del Montaleo Le zone di stazionamento dovranno essere debitamente schermate e dovranno essere ubicate in zone appropriate con specifici elementi di arredo a schermatura e decoro della zona.

#### **Art 51 - Fruibilità dei servizi**

1. Le trasformazioni fisiche relative ad edifici con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico a bassa accessibilità sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche, o al trasferimento in edifici a norma.

2. Deve essere data priorità d'attuazione alle misure di riorganizzazione della rete infrastrutturale e della sosta previste dal Piano Strutturale per garantire la piena fruibilità delle funzioni pubbliche c/o di uso pubblico.
3. Nell'ambito delle unità territoriali organiche elementari di Casale Capoluogo devono essere previsti interventi gestionali atti a migliorare l'accessibilità con mezzi diversi dall'auto privata.
4. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche c/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.
5. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono edifici scolastici, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di percorsi pedonali protetti che garantiscano l'accessibilità pedonale agli edifici stessi, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.
6. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di prevedere l'accessibilità pedonale e in particolare, per le strade che interessano i servizi scolastici, la realizzazione di percorsi pedonali protetti, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.
7. Nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dei servizi scolastici, devono essere garantite:
  - l'assenza di barriere architettoniche;
  - l'accessibilità con percorsi pedonali protetti;
  - la dotazione di uno spazio scoperto di pertinenza;
  - la centralità dei servizi scolastici rispetto ai raggi di gravitazione.
8. Nell'ambito delle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni frequentate dalla popolazione o da turisti come zone commerciali, punti di informazione turistica, aree ricettive e di ristorazione, dovranno essere individuate aree da destinare all'attivazione di punti telematici per l'erogazione di servizi pubblici e centri scambiatori per l'utilizzo anche stagionale di mezzi diversi dall'auto privata.

## **TITOLO V - CRITERI DI COORDINAMENTO DELLE SCELTE LOCALIZZATIVE PER I TEMPI E GLI ORARI (artt. 28 e 5, LR 5/95)**

### **INDIRIZZI PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI CHE COSTITUISCONO IL COORDINAMENTO DEGLI ORARI DELLA CITTÀ**

#### **Art 52 - La mobilità**

Obiettivo: Migliorare l'accessibilità fisica del centro e la sua vivibilità attraverso la circolazione lenta al suo interno, la deviazione del traffico di attraversamento dei centri abitati e la riorganizzazione del trasporto pubblico. Assicurare mobilità lenta e veloce

Il Regolamento individua due generi di intervento:

- 1) Interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nel centro attraverso la realizzazione di tracciati di aggiramento e microinterventi di riorganizzazione della mobilità
- 2) Interventi per il miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale sia sovracomunale, attraverso l'individuazione di nuovi tracciati e la separazione dei flussi di traffico a scala territoriale.

Oltre a tali interventi, il Piano prevede la valorizzazione della logica del passo e della strada come luogo della relazione pubblica, attraverso il potenziamento e lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.

A fianco di questi obiettivi si invita l'Amministrazione a prevedere:

- L'ampliamento della mobilità anche per i cittadini più sfavoriti, in particolare anziani attraverso una riorganizzazione del trasporto pubblico, prevedendo anche forme di mobilità alternativa e maggiormente accessibile come il bus a chiamata o il taxi.
- Una campagna culturale per la riduzione del numero dei mezzi di trasporto privati circolanti .

#### **Art. 53- I tempi burocratici**

Obiettivo: Alleggerire il carico di lavoro degli sportelli, facilitare l'accesso dei cittadini ai servizi pubblici, comunali e non, abbreviare il tempo impiegato nell'attesa dell'erogazione e negli spostamenti, migliorare la qualità dei servizi.

Il raggiungimento di tale obiettivo coniuga interventi di tipo organizzativo e gestionale con gli atti di programmazione del territorio previsti dal Piano.

La riforma della fruibilità dei servizi pubblici dovrebbe fondarsi sulla riorganizzazione dei servizi comunali e non, mediante:

- a) La pluralizzazione dell'offerta di servizi, con l'introduzione di scherni di orario e tipologie differenziate e l'aumento della fruibilità nelle fasce orarie atipiche (prima mattina, tardo pomeriggio, ora di pranzo).  
In questa direzione, può essere valutata la possibilità di istituire periodicamente la "giornata del cittadino", durante la quale tutti gli uffici comunali sono aperti, con orario continuato, dalla prima mattina al tardo pomeriggio.
- b) La semplificazione delle procedure amministrative e alla loro trasparenza in osservanza alla legge 7 agosto 1990, n° 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" della

legge n.127 del 1997 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e controllo". In tal senso si devono prevedere:

- La piena applicazione delle disposizioni in materia di autocertificazione
- Lo sviluppo dell'Ufficio di relazioni con il pubblico, previsto dall'art. 12 del D. lgs. 3 febbraio 1993 n.29 "Razionalizzazione dell'organizzazione delle amministrazioni pubbliche e revisione della disciplina in materia di pubblico impiego, a norma dell'art.2 della legge 23 ottobre 1992 n.241".
- c) L'unificazione in un solo servizio al pubblico, tramite Protocolli di intesa e integrazione di mezzi e personale, di quanta più parte dei servizi che attualmente comportano lo spostamento fuori dell'ambito comunale (quali ad esempio, Provincia, Camera di Commercio Cancelleria dei Tribunale, Prefettura ecc.)
- d) La possibilità di utilizzare il servizio unificato per l'intera giornata, nonché tramite telefono, posta e altri mezzi tecnologici.
- e) La connessione permanente del servizio unificato con tutte le possibili sedi di decentramento delle relazioni con l'utenza, quali edifici scolastici, uffici sanitari uffici postali, nuclei commerciali ecc.

#### **Art 54 - I servizi scolastici**

Obiettivo: Valorizzare la soggettività dei bambini e delle bambine, come misura di qualificazione della città, riconoscendo loro il diritto a vivere, giocare e socializzare in sicurezza e libertà, favorendo al contempo la flessibilità e la personalizzazione degli orari di lavoro dei genitori.

Per il raggiungimento di tale obiettivo potranno esser previsti interventi di riorganizzazione dei tempi e degli orari e interventi di riorganizzazione del territorio attraverso l'inserimento di ampie zone a verde attrezzato e di sosta., la progettazione di percorsi protetti di accesso alle scuole che, garantendo sicurezza e leggibilità, consentiranno agli alunni di andare a scuola non accompagnati.

Progetto di razionalizzazione dei percorsi e delle fermate degli autobus finalizzato alla riduzione del tempo di permanenza a bordo.

#### **Art. 55 - Riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati**

Obiettivo: Migliorare la vivibilità del Comune anche attraverso una riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, orientandoli alle esigenze degli utenti. Il raggiungimento di tale obiettivo include anche:

1. la riforma degli orari del Commercio, subordinata all'entrata in vigore della nuova legge
2. l'ampliamento dell'offerta culturale e di svago

Per quanto riguarda la riforma degli orari del commercio si invita a programmare gli orari delle attività commerciali in modo da non far coincidere gli orari di apertura, di chiusura e i turni di riposo per gli esercizi dello stesso ramo di attività

- integrare piccola e grande distribuzione.

Per quanto riguarda l'attività culturale e di svago:

La politica del tempo libero si interseca con la politica del verde, della cultura, dell'istruzione del commercio e del turismo, richiede il coordinamento dei vari assessorati comunali e di altri enti pubblici nei confronti delle politiche elaborate dalle diverse istituzioni interessate al tema.

ALLEGATO 1 – Tabella di Fattibilità (tabella 1)

Allegato n°1 - Tabella n°1

	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA				PERICOLOSITA' IDRAULICA				PERICOLOSITA' SISMICA			
	Fattibilità				Fattibilità				Fattibilità			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente	F1	F1	Norme PAI	Norme PAI	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione ordinaria e straordinaria (Art.12 delle N.T.A)	F1	F1	Norme PAI	Norme PAI	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Restauro e risanamento conservativo (Art.13 delle N.T.A)	F1	F1	Norme PAI	Norme PAI	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3
Ristrutturazione edilizia (Art.14 delle N.T.A)	F1	F2	Norme PAI	Norme PAI	F1	F1	F3	Norme PAI	F1	F1	F3	F4*
Sostituzione edilizia (Art. 14bis delle N.T.A)	F1	F2	Norme PAI	Norme PAI	F1	F1	F3	Norme PAI	F1	F1	F3	F4*
Ristrutturazione urbanistica (Art.15 delle N.T.A)	F1	F2	Norme PAI	Norme PAI	F1	F1	F3	Norme PAI	F1	F1	F3	F4*

**F4\* si applicano le Norme PAI derivanti dalla classe G4**

ALLEGATO 2 – Tabella di Pericolosità (tabella 2) relativa alle aree agricole

Allegato n°2 - Tabella n°2	Tipologia degli interventi	Grado di pericolosità idraulica			Grado di pericolosità geomorfologica				Grado di pericolosità sismica						
		Fattibilità			Fattibilità				Fattibilità						
		I1	I2	I3	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4			
	<b>Edifici agricoli ad uso abitativo</b>														
1	Costituzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo: superficie utile massima 110/130 m <sup>3</sup> (+ 30% della SU di Superficie accessoria + 10 mq di SU per centrali termiche + autorimessa (fuori o entro terra), (Comma 3, Art. 30 delle N.T.A).	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
2	Ampliamenti di edifici residenziali esistenti fino al raggiungimento della sup. utile di 95 mq (+ 35 mq di superficie utile accessoria + autorimessa (fuori o entro terra), (Comma 6, Art. 30 delle N.T.A)	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
3	Accorpamenti di fabbricati ad uso abitativo (demolizione e ricostruzione di un volume pari alla somma dei volumi dei singoli fabbricati preesistenti)	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
4	Volumi interrati al di sotto di edifici esistenti (cantine, depositi, autorimesse)	F1	F1	F4	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
5	<b>Edifici agricoli ad uso non abitativo</b> Costituzione di annessi agricoli ai sensi (ART. 30 Comma 4 e 5 delle NTA)	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F2	F1	F1	F2	F4*
6	Annessi riferiti a fondi con superfici fondiarie inferiori ai minimi o necessari per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali. Tali annessi non devono avere opere di fondazione con esclusione di quelle di ancoraggio e dotazioni interne che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. Tali annessi dovranno essere rimossi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo. (art. 30 comma 5 bis)	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
7	Costituzione di capannoni agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo: volumetria massima = 800 m <sup>3</sup> e altezza massima = 6 ml (art.5 bis delle norme di attuazione)	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
8	Accorpamento di annessi agricoli esistenti (demolizione e ricostruzione di un volume pari alla somma dei volumi dei singoli fabbricati preesistenti) e ampliamenti	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
9	Ruderi e loro recupero funzionale (art.30 comma 6)	F1	F1	F3	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F2	F1	F1	F2	F4*
	<b>Altri tipi di intervento</b>														
11	Realizzazione e/o ripristino della viabilità pubblica	F1	F1	F1	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F3	F1	F1	F3	F4*
12	Realizzazione e/o ripristino della viabilità privata Serre con copertura stagionale, serre realizzate secondo le indicazioni dell'art. 30, comma 5) delle NTA	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
13	Piscine (art. 30, comma 10 delle NTA)	F1	F1	F1	F1	F2	Si applicano le Norme PAI	Si applicano le Norme PAI	F1	F1	F2	F1	F1	F2	F4*
14	Campi da tennis (art. 30, comma 10 delle NTA)	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1