

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione
- Art. 2 - Documenti costitutivi
- Art. 3 - Efficacia
- Art. 4 - Poteri di deroga
- Art. 5 - Salvaguardie e norme transitorie
- Art. 6 - Zone territoriali omogenee
- Art. 7 - Perimetro centri abitati
- Art. 8 - Struttura e organizzazione delle norme
- Art. 9 - Raccordo con il regolamento Edilizio

TITOLO II – ATTUAZIONE

CAPO I – TIPI D'INTERVENTO

- Art. 10 - Interventi
- Art. 11 – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia
- Art. 12 - Disciplina degli interventi edilizi
- Art. 13 - Manutenzione ordinaria
- Art. 14 - Manutenzione straordinaria
- Art. 15 - Restauro e Risanamento conservativo
- Art. 16 - Ristrutturazione edilizia
- Art. 17 - Addizioni volumetriche
- Art. 18 - Sostituzione edilizia
- Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica
- Art. 20 - Nuova edificazione

CAPO II – MODI D'INTERVENTO

- Art. 21 - Strumenti di attuazione
- Art. 22 - Intervento diretto
- Art. 23 - Intervento diretto convenzionato (IC)
- Art. 24 - Piani Attuativi (PA)
- Art. 25 - Aree soggette a progettazione unitaria e alla disciplina della perequazione
- Art. 26 – La perequazione urbanistica
- Art. 27 - Le classi dei suoli
- Art. 28 - Regole perequative

CAPO III – LE FUNZIONI E LE DOTAZIONI URBANISTICHE

- Art. 29 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- Art. 30 - Destinazioni d'uso
- Art. 31 - Destinazione d'uso attuale

- Art. 32 - Standard relativi alle destinazioni d'uso
- Art. 33 - Dotazioni di parcheggi di urbanizzazione primaria
- Art. 34 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi
- Art. 35 - Criteri per l'insediamento di attività commerciali

CAPO IV – DIMENSIONAMENTO

- Art. 36 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)
- Art. 37 - Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.
- Art. 38 – Il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici

CAPO V – LE ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE

- Art. 39 - Aree per spazi e attrezzature di interesse comune
- Art. 40 - Aree per l'istruzione
- Art. 41 - Verde pubblico
- Art. 42 - Verde sportivo
- Art. 43 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti
- Art. 44 - Parcheggi pubblici
- Art. 45 - Aree per attrezzature cimiteriali
- Art. 46 - Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo
- Art. 47 - Fruibilità dei servizi
- Art. 48 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

CAPO VI – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

- Art. 49 - Condizioni alle trasformazioni
- Art. 50 - Disposizioni per il risparmio idrico
- Art. 51 - Rete fognaria e depurazione
- Art. 52 - Limitazione delle emissioni inquinanti in atmosfera
- Art. 53 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento
- Art. 54 – Prevenzione dell'inquinamento luminoso
- Art. 55 – Protezione dall'inquinamento elettromagnetico
- Art. 56 - Classificazione acustica
- Art. 57 - Gestione dei rifiuti
- Art. 58 - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

PARTE SECONDA – LIMITI D'USO DELLE RISORSE

TITOLO III – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

- Art. 59 - Il vincolo paesistico ambientale
- Art. 59**bis** – Aree di interesse archeologico
- Art. 60 - Il vincolo storico artistico
- Art. 61 - Il vincolo idrogeologico
- Art. 62 - Il bosco
- Art. 63 - Fasce di rispetto stradale

Art. 64 - Fasce di rispetto Ferroviarie

Art. 65 - Aree di rispetto cimiteriale

TITOLO IV – INTERVENTI SU SUOLO E SOTTOSUOLO E SALVAGUARDIA DELLE ACQUE

Art. 66 – Generalità

Art. 67 - Interventi sul suolo e sottosuolo

Art. 68 – Permeabilità del suolo

Art. 69 – Tutela delle acque superficiali

Art. 70 – Tutela delle acque sotterranee

TITOLO V – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DELLE AZIONI DI PIANO

Art. 71 - Generalità

Art. 72 - La pericolosità geologica (TavP02)

Art. 73 - La pericolosità idraulica (TavP03)

Art. 74 - La pericolosità sismica locale (Tav.P04)

Art. 75 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico

Art. 76 - Definizioni di fattibilità

Art. 77 - Condizioni di fattibilità geologica

Art. 78 - Condizioni di fattibilità idraulica

Art. 79 - Condizioni di fattibilità sismica

PARTE TERZA – LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO VI – I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI

CAPO I – ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI URBANI

Art. 80 – discipline dei tessuti urbani

Art. 81 - Tessuti storici originari ed alterati

Art. 81 *bis* - Ambiti ad assetto consolidato

Art. 82 - Nuclei storici della produzione (NSP)

Art. 83 - Insediamenti Residenziali Singolari e Unitari

Art. 84 - Preesistenze di origine rurale (POR)

Art. 85 - Addizioni singolari recenti (ASR)

Art. 86 - Insediamenti produttivi recenti (IPR)

Art. 87 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)

- Art. 88 - Nuclei storici minori (NSM)
- Art. 89 - Giardini di edifici storici
- Art. 90 - Aree fluviali di connessione ecologica e fruitiva
- Art. 91 - Aree a verde privato di valore ecologico-ambientale (Vr)

CAPO III – QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 92 - Componenti per la qualità degli insediamenti
- Art. 93 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti
- Art. 94 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico
- Art. 95 - Filari alberati
- Art. 96 - Fascia verde
- Art. 97 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità
- Art. 98 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno
- Art. 99 - Aree a verde privato, manufatti pertinenziali esterni e recinzioni
- Art. 100 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

TITOLO VII – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I – TUTELA DEL TERRITORIO RURALE

- Art. 101 - Discipline generali di tutela
- Art. 102 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi
- Art. 103 - Interventi sui corsi d'acqua
- Art. 104 - Impianti a rete e puntuali
- Art. 105 - Le sistemazioni agrarie tradizionali
- Art. 106 - Viabilità storica, percorsi vicinali ed interpoderali
- Art. 107 – Aree di corona agli ambiti urbani

CAPO II – LA PRODUZIONE AGRICOLA

- Art. 108 - Le zone a funzione agricola
- Art. 109 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (
- Art. 110 - Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola che non necessitano di piano aziendale
- Art. 111 - Nuovi edifici rurali
- Art. 112 - Nuovi edifici ed annessi realizzati tramite PAPMAA: Condizioni
- Art. 113 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali
- Art. 114 - Agriturismo
- Art. 115 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale
- Art. 116 - Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA
- Art. 117 - Annessi agricoli di Tipologia 1
- Art. 118 - Annessi agricoli di Tipologia 2
- Art. 119 - Manufatti precari
- Art. 120 - Criteri di inserimento e documentazione per gli annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA
- Art. 121 - Riqualificazione di manufatti incongrui o realizzati in materiali precari

CAPO III – EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE

Art.122 - Classificazione degli edifici esistenti

Art.123 - Interventi sugli edifici esistenti

Art.124 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici

Art.125 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici

Art.126 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati

Art.127 - Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti

Art. 128 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

Art. 129 - Ruederi

Art.130 – Piscine pertinenziali in aree extraurbane

Art.131 - Recinzioni

Appendice A – Parametri urbanistici ed edilizi – Definizioni

Allegato 1 - Schede di indirizzo degli interventi PA e IC

Allegato 2 - Schede dell'edificato sparso

Allegato 3 – Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per gli interventi PA e IC

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento Urbanistico (RU) è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Vernio, nel rispetto dei principi ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato dall'art. 55 della LR 1/2005 e s.m.i., la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

3. Il Regolamento Urbanistico approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, attraverso gli studi e le indagini contenute negli elaborati di cui al successivo art. 2.

Art. 2 - Documenti costitutivi

1. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

a) Il Progetto del Regolamento Urbanistico

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
 - Appendice – Parametri urbanistici ed edilizi – Definizioni
 - Allegato 1 – Schede d'indirizzo dei PA e IC
 - Allegato 2 – Schede dell'edificato sparso
- Tavole Disciplina del territorio: le aree extra urbane scala 1:10.000
 - Tav. Nord
 - Tav. Sud
- Tavole Disciplina del territorio: le aree urbane scala 1:2.000
 - La Badia-Montepiano;
 - Montepiano-Risubbiani;
 - Luciana-Sassetta;
 - Cavarzano-Gagnaia;
 - S. Quirico-Mercatale;
 - Mercatale-Frazioni;
 - S. Ippolito;
 - Terrigoli-Le Confina.

Lo Studio geologico:

Aggiornamento degli elaborati del Piano Strutturale in scala 1:10.000:

Tav.P02 – Carta delle aree a pericolosità geologica (sostituisce la precedente)

Tav.P03 – Carta delle aree a pericolosità idraulica (sostituisce la precedente)

Tav.P05 – Carta delle problematiche idrogeologiche (sostituisce la precedente)

Relazione tecnica

Studio di Microzonazione Sismica in scala 1:5.000:

Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica e delle indagini:

Tav.GT01 - Montepiano

Tav.GT02 - Cavarzano

Tav.GT03 - Vernio

Carta delle indagini:

Tav.IN01 - Montepiano

Tav.IN02 - Cavarzano

Tav.IN03 - Vernio

Carta delle frequenze fondamentali dei depositi:

Tav.FR01 - Montepiano

Tav.FR02 - Cavarzano

Tav.FR03 - Vernio

Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica:

Tav.MS01 - Montepiano

Tav.MS02 - Cavarzano

Tav.MS03 - Vernio

Relazione tecnica

Fattibilità geologica:

Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica in scala 1:2.000:

- Tav.01 La Storaia

- Tav.02 La Badia-Montepiano

- Tav.03 Montepiano-Risubbiani

- Tav.04 Luciana-Sassetta

- Tav.05 Cavarzano-Gagnaia

- Tav.06 S.Quirico-Mercatale

- Tav.07 Sant'Ippolito

- Tav.08 Mercatale - Frazioni

- Tav.09 Terrigoli - Le Confina - Frazioni

Allegato 3 - Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per gli interventi PA e IC

Relazione tecnica.

2. Tutti i documenti costitutivi, di cui al precedente comma 1, risultano, nel loro insieme, elementi indispensabili per la corretta lettura e interpretazione del presente Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio.

Art. 3 – Efficacia

1. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Generale del Comune di Vernio, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 1087 del 27.09.1999, pubblicata sul BURT del 27.10.1999.

2. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per quanto previsto dai commi 5, 6 e 7, dell'art. 55 della LR 1/05, ovvero le previsioni relative alle aree assoggettate a piano attuativo o a progetto di opera pubblica, che decadono dopo cinque anni dalla sua vigenza allorquando:

a) per le previsioni assoggettate a piano attuativo di iniziativa privata, i proponenti non abbiano stipulato la convenzione o non si siano impegnati verso il Comune, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo, a dare attuazione alla

pianificazione stessa;

b) per le opere pubbliche non siano stati approvati i progetti esecutivi; non decadono le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio.

3. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente RU sarà redatta una relazione sul monitoraggio degli effetti, di cui all'articolo 13 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i..

Art. 4 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art. 41 *quater*, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come aggiunto dall'art. 16, della Legge 16 agosto 1967, n. 765, possono essere esercitate esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 5 - Salvaguardie e norme transitorie

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R. n. 1/2005 ed all'art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

2. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le sue previsioni, inoltre:

- l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

- per i Piani Attuativi e per i piani aziendali con valore di piano attuativo di cui ai successivi artt. 64 e 66, sono fatte salve le convenzioni in essere o i relativi atti unilaterali d'obbligo. Eventuali loro varianti sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste.

3. Sono esclusi dalle presenti salvaguardie i titoli abilitativi che discendono da P.A. già approvati e convenzionati alla data di adozione del RU.

4. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire ed alle SCIA, relative ad interventi in corso alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono valutate con riferimento alla normativa previgente allo stesso RU, purché non aumentino le quantità edificabili previste dal titolo abilitativo già rilasciato.

5. Le presenti misure di salvaguardia operano fino all'efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Art. 6 – Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio - Le aree urbane", in scala 1:2000, con la specifica lettera maiuscola posta in alto a sinistra del simbolo a croce, sono individuate le seguenti

zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale.

- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale.

- Zone C, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;

- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;

- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

Art. 7 - Perimetro centri abitati

1. Il RU, nelle Tavole "Disciplina del territorio: le aree urbane" (da 1, a 9), con linea a punti, individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.

2. Si considerano centri abitati tutte le aree del territorio comunale interne al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

3. All'interno dei centri abitati, le aree scoperte e quelle utilizzate a fini agricoli intercluse, oltre a rispettare quanto previsto per il sub sistema di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti. Dovranno inoltre essere tenute pulite e in buono stato di manutenzione da parte dei proprietari, evitando la crescita di vegetazione infestante, il deposito e/o l'abbandono di materiali.

Art. 8 – Struttura e organizzazione delle norme

1. L'organizzazione delle presenti norme è in primo luogo data dalle *Parti*, che corrispondono agli argomenti principali che affronta il piano: le *Parti* sono quattro, la prima generale, la seconda che tratta delle tutele e delle limitazioni dell'uso delle risorse, per mantenerne l'integrità e per la difesa dal rischio. Le prime due Parti trovano applicazione nell'intero territorio comunale, mentre la terza è articolata in ambiti urbani e territorio rurale. Ciascuna parte è poi suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi nei quali si articola ogni argomento principale e, quando i temi a loro volta devono essere sviluppati per diverse caratteristiche, vengono suddivisi ulteriormente in Capi.

2. Nella *Parte prima – Disposizioni generali*, vengono articolate le norme che hanno valore generale: al *Titolo I*, sono descritte le caratteristiche del piano, il livello di coerenza della disciplina e le salvaguardie da rispettare nella fase di transizione, dal vecchio PRG, alla definitiva approvazione del Regolamento

Urbanistico; nel *Titolo II*, si disciplina il modo in cui il piano trova Attuazione, con la definizione, al *Capo I*, dei tipi d'intervento, che per il RU di Vernio costituiscono il principale riferimento per gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sul territorio comunale; al *Capo II* si distinguono i modi di intervento, ovvero con quali modalità deve essere attivata la procedura per gli interventi edilizi ed urbanistici e, nel caso di trasformazioni significative, con quale modalità devono essere distribuiti eventuali oneri e diritti tra i proprietari; nel *Capo III* si disciplinano le destinazioni d'uso ammissibili nel territorio comunale; il *Capo IV* detta disposizioni per il dimensionamento delle previsioni del RU, riferito alle funzioni principali e per il rispetto gli standard urbanistici ed il *Capo V* detta quelle che hanno a riferimento le dotazioni urbanistiche e le attrezzature di servizio pubbliche. Infine, al *Capo VI*, vengono dettate le ulteriori condizioni alle trasformazioni del territorio, per la mitigazione degli effetti da queste derivati e per un oculato uso delle risorse esauribili e più in generale, per il rispetto e la tutela dell'ambiente.

2. Nella *Parte seconda – Limiti d'uso delle risorse*, sono dettate disposizioni garantiscono il mantenimento dell'integrità fisica del territorio di Vernio: al *Titolo III* i vincoli riguardanti le risorse e i beni sottoposti a tutela e le fasce di rispetto; al Titolo IV si disciplinano gli Interventi su suolo e sottosuolo e per la salvaguardia delle acque, mentre al *Titolo V* sono dettate le condizioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica delle azioni di Piano.

3. Nella *Parte terza – La gestione degli insediamenti esistenti*, sono innanzi tutto, al *Titolo VI*, le discipline riferite al sistema insediativo comunale, con la sua articolazione, al *Capo I*, in Tessuti urbani, che costituiscono il riferimento per le principali funzioni ammesse e per le prescrizioni riguardanti aspetti tecnici e costruttivi degli edifici, mentre al *Capo II* si aggiungono le disposizioni per il raggiungimento di una più elevata qualità urbanistica ed ambientale di tutti gli ambiti urbani. Al Titolo VII, *Capo I*, vengono dettate le discipline generali di tutela per il territorio rurale e poi, al *Capo II*, vengono disciplinate le attività agricole e le modalità di realizzazione dei nuovi edifici utili alla conduzione dei fondi. Al *Capo III* di disciplinano gli interventi ammessi sugli edifici e sugli spazi aperti negli ambiti extraurbani, anche sulla base della classificazione del patrimonio edilizio di valore esistente.

4. L'Appendice A e gli Allegati 1 e 2 devono essere considerati, a tutti gli effetti, parte integrante delle presenti norme e specificano le definizioni, i parametri e le ulteriori discipline che devono essere osservate per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Art. 9 – Raccordo con il Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico-edilizia, integrano le presenti norme e i relativi allegati, fermo restando che comunque, in caso di contrasto o difformità, prevarrà la disciplina introdotta dal R.U.

2. Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, specifica normativa sarà contenuta nel nuovo Regolamento Edilizio, relativamente all'edilizia sostenibile, all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, alla qualità urbana, alla tutela e valorizzazione degli insediamenti, secondo i disposti della vigente normativa in materia. In particolare il Regolamento Edilizio dovrà favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili all'edilizia sostenibile.

TITOLO II – ATTUAZIONE

CAPO I – TIPI D'INTERVENTO

Art. 10 – Interventi

1. Si definisce “intervento” un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un immobile. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono in:

- interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e possono essere ulteriormente specificati nel RU;
- interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile, sia esso un edificio o un'area;
- interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

2. Gli interventi edilizi, articolati dal presente RU nei tipi di intervento, di cui al presente Capo, sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale, in particolare dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Art. 11 – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

- 1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- 2) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
- 3) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- 4) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- 5) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali

domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo;

6) le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;

7) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;

b) le installazioni temporanee o stagionali, quali:

1) le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o attività turistico ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura, purché non insistano su marciapiedi o altri spazi pubblici destinati alla sosta o al transito pedonale o carrabile. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;

2) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi;

3) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 90 giorni consecutivi;

4) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 90 giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;

5) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo, né a obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle norme statali o regionali;

c) le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:

1) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

2) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

d) gli elementi segnaletici e pubblicitari, quali:

1) le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

2) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

e) ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:

1) l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili;

2) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;

- 3) le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- 4) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;
- 5) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- 6) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
- 7) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle norme statali o regionali;
- 8) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi oggetto del regolamento di cui all'articolo 194.

3. È comunque prescritto:

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

Art. 12 - Disciplina degli interventi edilizi

1. Il Regolamento urbanistico individua i tipi d'intervento ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti, coerentemente a quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.

2. I tipi di intervento definiti dal presente RU sono:

- manutenzione ordinaria (mo)
- manutenzione straordinaria (ms)
- restauro e risanamento conservativo (re, rc)
- ristrutturazione edilizia (ri)
- sostituzione edilizia (se)
- nuova costruzione (ne)
- ristrutturazione urbanistica (ru)

3. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di un tipo d'intervento, comporta l'ammissibilità degli interventi previsti dai tipi che lo precedono, mentre le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi l'organismo edilizio per il risanamento conservativo, sono da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il RU prescrive l'intervento di restauro - **re** o risanamento conservativo **rc**. Questo perché gli interventi di restauro non si configurano come insieme di opere a sé, ma come specifiche modalità progettuali, tecniche e operative, con cui intervenire sugli edifici di interesse storico-architettonico.

4. Le tavole "Disciplina del territorio: le aree urbane", riportano, con specifica sigla

posta in alto a destra del simbolo a croce, il tipo d'intervento ammesso nell'ambito perimetrato, sia questo edificio o tessuto.

5. Per tutti gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria e, con le prescrizioni e limitazioni definite ai successivi articoli, quelli per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 13 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che si limitano alle opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici (quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferrate, pavimentazioni, etc.) e quelle necessarie all'integrazione e al mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, ivi comprese quelle necessarie alla installazione di nuovi impianti accessori, se effettuata senza opere edilizie.

2. Sono interventi di manutenzione ordinaria:

- la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici e loro pertinenze. Tali interventi possono modificare l'aspetto esteriore e le caratteristiche architettoniche degli edifici e degli spazi aperti a seguito dell'utilizzo di materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, ma comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto. Sono tali ad esempio la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti e delle recinzioni, in quest'ultimo caso senza modificarne i materiali, la forma e la dimensione;

- la riparazione e l'adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;

- la riparazione, l'integrazione e la sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini), senza modificare materiali e modalità di posa; le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio;

- le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche senza alterazione della sagoma degli edifici e senza inserimento di elementi esterni.

3. Nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo non potrà essere effettuato il rifacimento degli intonaci con tecniche diverse da quelle originarie e/o tinteggiature con coloriture e tonalità cromatiche contrastanti con l'immagine preesistente o consolidata;

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono interessare gli elementi strutturali degli edifici e non possono comportare modifiche o alterazione agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Art. 14 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere finalizzate al rinnovamento ed alla sostituzione di parti anche strutturali e dei collegamenti verticali degli edifici, nonché alla realizzazione ed all'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né possono comportare l'aumento del loro numero, né modifiche della loro destinazione d'uso.

2. Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione, il rinnovo e la sostituzione ed in ogni caso, la modifica delle finiture degli edifici esistenti e delle sistemazioni esterne, con altre comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto, senza alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;

- la sostituzione e la realizzazione di servizi ed impianti per il miglioramento delle prestazioni degli edifici, quando questa ecceda i limiti della manutenzione ordinaria;
- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi ed altri sistemi di protezione delle murature contro terra, senza variazione della quota del pavimento;
- la riparazione e la sostituzione di singoli elementi strutturali, verticali e/o orizzontali, senza modifiche al sistema statico dell'edificio e senza modifica di quote, planimetrie e tipi;
- la riparazione e la sostituzione di singole parti delle strutture orizzontali e di copertura, senza modifica di quote, sia d'imposta che di colmo e senza incremento di Sul o modifica alla sagoma dell'edificio;
- la riparazione e la sostituzione dei complementi di struttura con materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, comunque compatibili per tipi, materiali e colori, con l'edificio ed il contesto;
- il consolidamento di parti strutturali degli edifici con l'inserimento di nuovi elementi, senza modifiche al sistema statico dell'intero fabbricato, ma finalizzati al suo miglioramento;
- la diversa distribuzione all'interno delle singole unità immobiliari, senza modifica del sistema strutturale, del tipo edilizio e dei caratteri distributivi dell'edificio;
- la modifica o il rifacimento di volumi tecnici.

3. Nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo la realizzazione, il rinnovo, la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici esistenti e delle sistemazioni esterne, non potrà essere effettuato con tecniche diverse da quelle originarie o compatibili con l'edificio ed il contesto e senza alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'organismo edilizio.

Art. 15 - Restauro e Risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio, ancorché recente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con 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.

2. Il RU, ai fini delle presenti norme, distingue il tipo di intervento di restauro da quello di risanamento conservativo, in particolare si definisce:

re - restauro: per restauro si intende l'intervento diretto sull'immobile attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali.

L'intervento di restauro, previo giudizio storico-critico, deve rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche e dovrà utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida.

Sono interventi di restauro:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino di parti alterate (restauro o ripristino dei fronti esterni e interni e degli ambienti interni, ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente mancanti, conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale, conservazione o ripristino degli spazi liberi pertinenziali quali corti, orti, giardini);
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota di murature portanti, solai e volte, scale, tetti (con ripristino

del manto di copertura originale);

- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle precedenti indicazioni;
- interventi sulle strutture interne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratteristici;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica ed architettonica;
- ricostruzioni di parti di edificio crollate o demolite, possibile comunque solo in presenza di esauriente documentazione;
- conservazione e ripristino di spazi liberi.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale.

Facendo salve le specifiche caratteristiche costruttive e storiche degli edifici sottoposti a tale tipo d'intervento e facendo salve prescrizioni più restrittive delle commissioni comunali e/o della competente Sovrintendenza, valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- per il consolidamento strutturale, compresa la sostituzione di singoli elementi dei solai e delle coperture, nei casi di irreversibile degrado e senza modifica di nessuna quota, si devono utilizzare tecnologie la cui l'efficacia, durabilità e compatibilità chimico-fisica e meccanica con i materiali originari sia preventivamente comprovata e che non comportino aumento sostanziale dei carichi, evitando altresì la modifica delle strutture portanti mediante interventi sulle strutture stesse o l'inserimento di nuovi elementi che alterino lo schema statico;
- le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità; localizzati rifacimenti saranno possibili solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

Valgono inoltre le prescrizioni di non ammissibilità relative al successivo tipo d'intervento, **rc - risanamento conservativo**.

rc - risanamento conservativo: oltre a quanto specificato per il re - restauro, il tipo di intervento comprende:

- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, etc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento;
- il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura, senza modifiche delle relative quote;
- la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (solai, soppalchi, scale, etc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
 - che se ne documenti la presenza nell'organismo originario (elementi demoliti);
 - che, in edifici che ne offrono la possibilità, eventuali nuovi solai, soppalchi e scale dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario;
 - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di

pregio;

- modifiche alle facciate degli edifici, adeguando le aperture in contrasto e con l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario; limitatamente ai piani terra, negli ambiti storici e storicizzati (AS) e negli Ambiti ad Assetto Consolidato (AC), adeguamento e modifiche alle aperture esistenti, per l'inserimento di attività commerciali, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e della riconoscibilità tipologica dell'edificio;

- per le facciate secondarie e non unitarie si potranno inserire limitate nuove aperture, che dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti (per forme, ovvero per difformità dell'una con le altre, quando conviene, o allineando le une alle altre quando è appropriato), comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e della riconoscibilità tipologica dell'edificio.

- l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio, la demolizione delle eventuali superfetazioni e di altri volumi incongrui e la loro ricostruzione più appropriata, che non potrà superare la superficie demolita. Detti interventi sono ammissibili solo se finalizzati al reinserimento del manufatto nel contesto storico e ambientale di appartenenza.

È ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente, all'interno della sagoma dell'edificio.

Per gli elementi costitutivi l'organismo edilizio valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali;

non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi, di pensiline o altri elementi a sbalzo;

non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;

non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive e le quote dei solai interni;

nelle modifiche alle facciate, quando consentite, le aperture dovranno comunque avere dimensioni, moduli di partitura e proporzioni analoghi a quelli esistenti (es. altezza che prevale sulla larghezza), rilevabili nello stesso edificio. Non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad *opus incertum*.

per gli edifici tradizionali, nei sistemi di oscuramento, deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni, mentre altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento; gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse.

3. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono essere volti alla conservazione non solo della struttura, ma anche dei caratteri dell'edificio, di cui si deve poter leggere l'organismo e la struttura originaria e quindi le principali articolazioni volumetriche.

4. La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali e della tipologia distributiva dell'edificio. Non sono ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

5. La possibilità di cambio di destinazione degli edifici dovrà comunque assicurare la conservazione dei caratteri architettonici originari, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con la conservazione. Pertanto i lavori di adattamento

dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive.

6. Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che fanno parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, ecc.).

7. Il Regolamento Edilizio comunale potrà prevedere di derogare parzialmente alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal R.U.

8. Non sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'organismo edilizio, tranne che un'analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storici, artistici, architettonici e ambientali dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo dato dalla sua conservazione e valorizzazione. Il rispetto dell'organismo edilizio come unità minima d'intervento è comunque necessario per quanto riguarda gli interventi sui caratteri architettonici chiaramente unitari (assetto delle facciate, coperture, decorazioni, coloriture), compreso infissi e sistemi di oscuramento.

Per gli edifici per i quali il presente RU prevede il tipo d'intervento **re** o **rc**, anche per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si devono osservare anche le norme riferite agli elementi costitutivi l'organismo edilizio di cui all'*Allegato 2 – Schede dell'edificato sparso* delle presenti NTA.

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia di tipo ri1

1. Allo scopo di salvaguardare il valore tipologico e/o testimoniale ed eventuali elementi architettonici o caratteri riconosciuti di rilievo, la ristrutturazione di tipo **ri1** consente la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale e dei collegamenti verticali, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- i. modificazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato;
- ii. modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e la modifica della quota del pavimento del piano terra per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
- iii. modifiche alla sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi che possono interessare la copertura per il risparmio energetico, con l'introduzione di elementi di isolamento, l'adeguamento del sistema statico alle vigenti norme antisismiche, con la formazione di cordoli perimetrali e fatta salva la realizzazione di volumi tecnici necessari per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La ristrutturazione di tipo **ri1** può comportare:

- modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, comunque senza significative modifiche agli elementi strutturali;
- il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle

strutture in elevazione, dei solai, dei collegamenti verticali e della copertura; la eventuale realizzazione di un cordolo strutturale perimetrale in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio, è da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;

- modifica dei collegamenti verticali interni e l'inserimento di nuovi all'interno delle singole unità immobiliari, che comunque non dovranno interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;

- incrementi di superficie utile abitabile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente;

- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

- limitate modifiche ai prospetti dell'edificio, rispettandone il sistema strutturale; possono essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne, conservando forma, dimensioni e posizione originarie; eventuali e limitate nuove aperture, che si dovessero rendere necessarie per le funzioni previste, possono essere consentite purché venga salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche della facciata e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici dell'edificio, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento;

- l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;

- la demolizione dei locali accessori, se di nessun valore, facenti parte di un medesimo organismo edilizio residenziale e la ricostruzione delle relative superfici non residenziali (Snr) nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, finalizzata alla razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali;

3. Per gli edifici **ri1**, dotati di compiutezza formale e per quelli di interesse tipologico-ambientale, valgono le prescrizioni riguardanti gli elementi costitutivi l'organismo edilizio di cui all'*Allegato 2 – Schede d'intervento per l'edificato sparso*. Si dovranno altresì tutelare le caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni o altre opere che frazionino le aree di pertinenza originariamente unitarie.

4. Nel caso di complessi edilizi recenti, per i quali è ammesso il tipo di intervento **ri1**, privi di particolare valore o di eventuali caratteri riconosciuti di rilievo, ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio.

5. Sono interventi di ristrutturazione edilizia sempre ammessi:

- le modifiche alle strutture di fondazione;

- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici di edificabilità;

- la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto della normativa vigente, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, compatibilmente con l'inserimento nel contesto;

- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;

- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.

6. Per tutti gli edifici per i quali il RU ammette il tipo di intervento **ri1** sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di risanamento conservativo **rc**.

Art. 17 Ristrutturazione edilizia di tipo ri2

1. La ristrutturazione edilizia di tipo **ri2** consente la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente.

2. In aggiunta a quanto previsto dal tipo di intervento ri1, la ri2 può comportare:

- modifiche ai collegamenti verticali, sia interni, che esterni e/o inserimento di nuovi;

- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, con opere che comunque possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;

- una nuova impaginazione dei prospetti;

- modifiche della sagoma dell'edificio e la realizzazione di terrazze e balconi, anche in aggetto, ad esclusione che negli edifici appartenenti ai Ambiti e Nuclei Storici;

- lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;

- interventi di demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio esistente, nella stessa collocazione, realizzata con materiali e tecniche costruttive simili all'edificio demolito e con le innovazioni necessarie al miglioramento delle prestazioni energetiche e antisismiche e per una maggiore sostenibilità ambientale del ciclo edilizio, da effettuarsi comunque nel rispetto del volume e della Sul esistente, fatte salve le eventuali addizioni funzionali e volumetriche, di cui al successivo comma 3, lettera d).

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Eventuali volumi accessori già esistenti nel resede concorrono al dimensionamento del volume aggiuntivo consentito.

3. La **ri2** comprende inoltre le seguenti addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia:

a) per tutte le tipologie edilizie residenziali è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 m, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari:

- a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile;

- a ml. 2,40 al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modifichino la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto, l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga tutte le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) per le case unifamiliari/bifamiliari o altre tipologie con giardino di max. due piani, sono consentiti gli ampliamenti *una tantum*, fino ad un massimo di 25 mq complessivi, di superficie utile abitabile (Sua) e/o accessoria (Snr) o 60 mc di volume, per ogni unità immobiliare. Gli interventi devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto dell'ampliamento e preferibilmente essere

l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine sia anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

c) Per gli edifici residenziali ad un solo piano abitabile fuori terra, per i quali si ammettono i tipi d'intervento **ri2**, è ammessa la sopraelevazione, purché riguardi l'intera copertura dell'edificio e non ne modifichi la tipologia, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50 e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;

- l'intervento può comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;

d) per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, esclusivamente per gli edifici con destinazione d'uso residenziale che deve rimanere tale, è consentito l'incremento della Sul, fino ad un massimo del 20% di quella originaria, riferita all'intero edificio principale, e comunque non oltre i 70 mq, purché sia garantito:

- I. l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da fargli raggiungere almeno la Classe energetica B;
- II. il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- III. il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

e) per gli edifici residenziali che al piano terra presentano una struttura a pilotis, è consentita la chiusura parziale o totale delle corrispondenti superfici non residenziali, che devono comunque rimanere tali.

Le addizioni volumetriche sono assimilate alla nuova costruzione, precludono la possibilità di incrementi di superficie utile lorda rientranti nella ristrutturazione edilizia, o comunque di ulteriori addizioni funzionali

f) Nei casi in cui gli edifici esistenti ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradali e/o dei corsi d'acqua, per gli edifici per i quali il RU ammette il tipo d'intervento **ri2**, è consentita anche la sostituzione edilizia, ovvero la loro demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza, in una collocazione diversa, esterna alle dette fasce di rispetto.

Art. 18 - Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia (se) quelli che comportano la demolizione di volumi esistenti e ricostruzione nel lotto fondiario di pertinenza, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa articolazione e destinazione d'uso, ma che non comportano modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso residenziale, questi potranno essere ricostruiti con una Sul totale incrementata del 20%, nelle stesse modalità specificate al precedente Art. 17, comma 3, lettera d), mentre le superfici accessorie esistenti possono essere riutilizzate solo se si mantiene la destinazione accessoria. In ogni caso, nel caso di sostituzione edilizia, deve essere prevista la realizzazione di una superficie di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

3. Negli interventi di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso, la ricostruzione nel lotto fondiario di pertinenza fa riferimento ai volumi esistenti, senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche.

Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica **ru**, consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Art. 20 - Nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione ne consistono nella realizzazione di nuovi manufatti edilizi su aree inedificate.
2. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione:
 - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
3. Le tavole del RU individuano le aree nelle quali, per dimensione e collocazione del lotto edificabile, si può intervenire mediante intervento diretto di nuova costruzione.

CAPO II – MODI D'INTERVENTO

Art. 21 - Strumenti di attuazione.

1. Le previsioni del R.U. si attuano mediante:

- progetti di opere pubbliche
- interventi edilizi diretti, convenzionati e no;
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente.

2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni d'uso e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme del Regolamento Urbanistico.

Art. 22 – Intervento diretto

1. Gli interventi edilizi diretti sono disciplinati dai Tipi di intervento definiti al precedente Capo I del Titolo II.

2. In tutto il territorio comunale dove non sia prescritta una modalità d'attuazione diversa, il RU si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II della LR 1/2005 e s.m.i.. Nelle aree in cui l'attuazione del RU è sottoposta a uno dei piani attuativi, di cui al successivo Art. 24, una volta completata la procedura dello stesso strumento urbanistico di dettaglio, si procede per intervento diretto, secondo quanto prescritto dalla relativa convenzione.

Art. 23 – Intervento diretto convenzionato (IC)

1. L'intervento diretto convenzionato (IC), nei casi previsti dal presente RU, costituisce una forma particolare di intervento diretto che richiede un adeguato coordinamento della progettazione e comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente.

2. Nelle aree soggette a intervento diretto convenzionato, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione, nello stesso atto da parte del Comune, di un progetto unitario esteso all'intero perimetro previsto e di uno schema di convenzione finalizzata a disciplinare le opere o i benefici pubblici correlati all'intervento ed avente gli stessi contenuti di cui al successivo art. 24, comma 4, lettera s. In alternativa alla cessione di aree e/alla realizzazione delle opere, nell'accertata impossibilità di ottemperare a quanto previsto nella scheda, si potrà procedere versando oneri aggiuntivi (monetizzazione), con le procedure previste da apposita norma del regolamento edilizio.

3. In sede di elaborazione del progetto unitario, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette indicazioni grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi reali di suddivisione senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

4. Le Schede di indirizzo degli IC, di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, debbono intendersi come schemi di indirizzo preferenziali, soggetti a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Art. 24 – Piani attuativi (PA)

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U. e sono obbligatori nelle aree dove prescritti nelle Tavole della "Disciplina del territorio", corrispondenti alle Schede di cui all'Allegato 1 alle presenti norme.

2. I piani attuativi possono avere i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o

programmi di cui al Titolo IV, Capo IV, sezione II della LR 1/2005 e s. m. e i. e possono essere di iniziativa pubblica e/o privata, nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.

3. Fatte salve ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio e le eventuali specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i P.A. dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:

a. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;

b. Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;

c. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A e planimetria in scala 1:2000 per gli ambiti urbani e in scala 1:5000 per quelli extraurbani, aggiornata ed estesa all'ambito compreso entro un raggio di almeno 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;

d. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.A.;

e. Analisi di inquadramento storico;

f. Documentazione fotografica;

g. Documentazione cartografica, in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.), con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;

h. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;

i. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata alle caratteristiche dei luoghi;

l. Progetto planimetrico in scala adeguata alle caratteristiche dell'intervento;

m. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;

n. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;

o. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;

p. Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;

q. Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e del relativo regolamento d'attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

4. Nei PA, di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:

r. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;

s. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:

- tempi e modi di esecuzione dei lavori;

- destinazione d'uso;

- contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;

- sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;

- ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

5. Nei casi di iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel PA, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano e del relativo schema della convenzione. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad aderire al piano ed alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni, decorso il quale, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti a espropriazione, secondo quanto disposto all'art. 66, comma 3 della L.R. 1/2005.

6. E' facoltà del Comune ammettere PA estesi non all'intero perimetro previsto, ma a porzioni organiche e significative del medesimo, di estensione comunque non inferiore a due terzi di quella complessiva prevista dal RU, e purché utili ad una migliore attuazione del piano, tenendo conto anche dell'incidenza delle urbanizzazioni; la realizzazione parziale del PA dovrà assicurare la funzionalità dal punto di vista idraulico e la corretta regimazione delle acque superficiali dell'intera area assoggettata a PA.

7. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. Le schede di indirizzo dei P.A., Allegato 1 alle presenti norme, debbono intendersi come schemi di indirizzo preferenziali, soggetti a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

9. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero, a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico, da motivare con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 25 - Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione

1. Il presente RU individua le aree del territorio comunale, le cui trasformazioni sono assoggettate a progettazione unitaria o coordinata e per le quali lo stesso RU prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione.

2. Il RU, nelle Schede di indirizzo, di cui all'Allegato 1, dei PA e IC, individua la zona che sarà concretamente interessata dalla edificazione delle volumetrie determinate dal dimensionamento, dove cioè saranno concentrate le potenzialità edificatorie ed individua le ulteriori zone interessate alla realizzazione degli standard urbanistici, alle dotazioni infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico e/o agli interventi di natura ambientale.

3. Il RU stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di tali aree, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive; i diritti edificatori, gli oneri e gli obblighi di cui al comma 1, sono per questo ripartiti proporzionalmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:

a) quanto al 35%, in proporzione alla superficie del terreno di proprietà, rispetto alla superficie territoriale (St) interessata dalla trasformazione;

b) quanto al 65%, in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà, rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi all'interno dell'area interessata dalla trasformazione;

c) ove alcune aree siano interessate da vincoli derivanti da norme sovraordinate

che ne dispongano l'inedificabilità, la superficie di tali aree, ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera a), si computa al 50%; nel caso di edifici presenti la Sul esistente si computa in ogni caso al 100%.

d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera b) solo quando ne sia prevista la demolizione o la cessione al Comune di Vernio: in caso di demolizione o cessione parziale, la loro rendita si computa in proporzione alla parte da demolire o da cedere.

E' facoltà degli interessati aventi titolo, accordarsi su percentuali e criteri diversi da quelle derivanti dall'applicazione dei suddetti criteri.

4. Nelle aree PA ed IC, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella stessa misura proporzionale:

a) le quantità di Sul relative alle singole funzioni previste;

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il RU prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;

c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;

d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;

e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il RU prescrive come condizione obbligatoria

5. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree soggette a progettazione unitaria (PA o IC), sono a totale carico dei privati proponenti che, secondo le disposizioni dell'art. 127 comma 5 della L.R. 01/05, in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

6. In sede di elaborazione del progetto unitario, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a PA e IC, non coincida con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore (es. pertinenze, recinzioni, fossi, confini catastali e di proprietà, ecc.), lo stesso progetto può meglio precisare il proprio confine di riferimento senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

7. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio subordinati a progetti unitari, dovranno indicare gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.

8. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

Art. 26 - La perequazione urbanistica

1. Il presente Regolamento Urbanistico individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla

realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione all'interno dei PA e degli IC.

2. All'interno dei Piani urbanistici Attuativi (PA) o Interventi diretti Convenzionati (IC), gli interventi si attuano attraverso Comparti di Attuazione. I Comparti di attuazione comprendono, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree da cedere al Comune e/o da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

3. Al termine quinquennale di validità del Regolamento Urbanistico le aree di trasformazione assoggettate a PA e IC in esso previste e non pervenute al convenzionamento, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applica l'art. 63 - Aree non pianificate - della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 27 - Le classi dei suoli

1. Ai fini della determinazione dei diritti edificatori da assegnare ad ogni area di trasformazione ed in funzione dello stato di fatto e di diritto al momento dell'adozione del presente piano, il RU individua, per ogni area all'interno dei PA, l'appartenenza alla Classe di suolo tra quelle definite di seguito:

- Classe 1. Aree urbanizzate nei centri di fondovalle – San Quirico, Mercatale e Terrigoli;
- Classe 2. Aree urbanizzate negli altri centri;
- Classe 3. Aree periurbane di frangia – San Quirico, Mercatale e Terrigoli;
- Classe 4. Aree periurbane di frangia negli altri centri.

2. Gli indici territoriali massimi assunti per le classi dei suoli, di cui al precedente comma, sono:

Classe 1: 0,30 mq Sul / St;

Classe 2: 0,20 mq Sul / St;

Classe 3: 0,20 mq Sul / St.

Classe 4: 0,10 mq Sul / St

3. Gli indici territoriali sono assegnati mediante la classificazione delle aree, quale che sia la destinazione d'uso prevista nelle relative trasformazioni.

Art. 28 - Regole perequative

1. I diritti edificatori per ciascun Comparto sono attribuiti dal RU, così come definiti nell'Allegato 1 – *Schede d'indirizzo dei PA e IC*, in funzione della classe di appartenenza dell'area, tenendo conto degli edifici presenti, in ragione della Sul esistente, della destinazione d'uso prevista e del riconoscimento di eventuali indici aggiuntivi come premialità, ai fini della realizzazione della città pubblica.

2. Il RU stabilisce i seguenti coefficienti di conversione delle Sul esistenti in quelle di progetto:

Sul residenziale esistente: 1

Sul direzionale esistente: 0,8

Sul commerciale esistente: 0,6

Sul produttiva esistente: 0,4.

Il coefficiente di conversione per la Sul degli eventuali uffici o alloggi per il custode

interni ai fabbricati produttivi, artigianale e industriali è di 0,4.

3. Nella formazione dei PA e degli IC, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto degli obiettivi e degli schemi progettuali previsti per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree sono aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

a. cessione di aree urbanizzate: 0,05 mq Sul / St;

b. cessione di aree e realizzazione di spazi pubblici e opere pubbliche in genere, oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto: 0.15 mq Sul / St;

c. realizzazione di spazi pubblici e opere pubbliche in genere, oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto: 0.10 mq Sul / St;

L'ammontare complessivo dei diritti edificatori risultanti dalla perequazione urbanistica e dalle premialità, non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili, definite nel Piano Strutturale.

CAPO III – LE FUNZIONI E LE DOTAZIONI URBANISTICHE

Art. 29 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina di cui all'art. 58 della LR 1/2005, le disposizioni di cui al presente RU costituiscono la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" con validità quinquennale e regolano i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Il Comune potrà successivamente integrare la disciplina di cui al comma 1, nei modi di cui all'art. 69 della LR 1/2005, con le disposizioni relative all'organizzazione dell'accessibilità dei servizi socio-sanitari, scolastici e per il tempo libero, al fine di rendere il più possibile congruenti tempi, orari e localizzazioni delle singole strutture.

3. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni si riconoscono ambiti omogenei all'interno dei centri abitati, di cui al successivo Capo I del Titolo V delle presenti NTA.

4. Nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio" (Le aree urbane e Le aree extraurbane), con riferimento a ciascun ambito, il RU individua e definisce:

- a) le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale, di cui al successivo articolo, senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

Art. 30 - Destinazioni d'uso

1. Nel presente RU sono individuate le attività insediate o insediabili nel territorio, che vengono ricondotte alle destinazioni d'uso principali, come definite all'art. 59 della L.R. 1/05, con le loro articolazioni. L'elenco non è esaustivo, ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.

In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.

Le destinazioni d'uso a cui si fa riferimento negli articoli successivi sono:

a) Residenziale (R)

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000 e s.m.i. (*bed and breakfast*, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca). Sono esclusi gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.

b) Industriale e artigianale (Ia)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi ed abitativi se strettamente connessi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti (Md).

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (Az).

c) Commerciale (Tc)

Attrezzature commerciali e pubblici esercizi: mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili),

Attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della LR 28/2005 e quelle che svolgono in modo congiunto la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti elencati al comma 6, dell'art. 21 della stessa legge, definite dal presente RU come atipiche (Ta), distributori di carburanti e stazioni di servizio (Tm)

d) Turistico ricettiva (Tr)

Attrezzature ricettive ai sensi della LR 42/2000: alberghi, residenze turistico alberghiere, dipendenze, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, case per ferie e rifugi escursionistici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bivacchi fissi, residence.

e) Direzionale (Td)

Complessi direzionali: uffici in genere, banche, centri e istituti di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività di erogazione di servizi svolte in uffici e studi professionali

f) di servizio

Servizi privati medici e assistenziali, ambulatori medici e veterinari, centri di riabilitazione, centri fitness, wellness, *beauty center* e simili (palestre private), servizi per il turismo, lo svago e lo sport, per l'intrattenimento e lo spettacolo (Ts)

Servizi e attrezzature di interesse comune

Servizi di pubblica amministrazione (Sm); servizi amministrativi, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali in genere;

Servizi per la cultura e lo spettacolo (Sc): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri e sale convegni e mostre, biblioteche.

Servizi di assistenza prescolastica, per l'istruzione di base e superiore (Si): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole secondarie.

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Ss): ospedali, centri di assistenza, poliambulatori, centri per la cura e la riabilitazione, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), campi per famiglie nomadi.

Servizi associativi, sociali e ricreativi (Sa): centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.

Servizi urbani e impianti tecnologici (At): servizi cimiteriali, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue.

Servizi religiosi e per il culto: chiese, conventi ed oratori (Sr).

Servizi e attrezzature di pubblico interesse (Ap): servizi tecnici e tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari e della protezione civile (Apc).

Attrezzature sportive (Vs): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti e attività all'aperto con campi da gioco, ecc.).

Verde pubblico (VP): giardini, parchi.

Parcheggi (PP).

Attrezzature ferroviarie (Af)

g) Commerciale all'ingrosso e depositi

Magazzini e mercati all'ingrosso, esposizioni merceologiche, depositi all'aperto (Dm).

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Attività e attrezzature per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia.

Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Agriturismi

Spazi per attività comunque connesse o collegate all'attività agricola.

3. Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della Legge Regionale del 3 gennaio 2005, n.1, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle suddette categorie, con le seguenti eccezioni relative a funzioni tra loro compatibili:

a) sono equiparate alle attività commerciali e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:

- le attività di artigianato di servizio, cioè l'attività artigianale diretta alla prestazione di servizi, che possono essere connesse sia alla cura della persona (attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, ecc.), ovvero ad altri servizi (ad es., in ambito medicale, ottico, odontotecnico, oppure a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.);

- le attività di artigianato artistico, che possono comprendere sia attività connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali, o l'abbigliamento su misura;

- le farmacie;

b) sono equiparate alle attività direzionali e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:

- i servizi privati costituiti da poliambulatori, ambulatori medici e veterinari e i servizi per il turismo e lo svago in genere.

4. Il cambio della destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico ed è disciplinato dall'art. 59 della L.R. 01/2005 e successive modificazioni e integrazioni ed è consentito anche in assenza di opere edilizie in tutto il territorio comunale, ai sensi della normativa vigente in materia, onerosa nei casi di aumento del carico urbanistico.

5. Si ha mutamento della 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 mq 30, ottenuti anche con interventi successivi.

Art. 31 - Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale n. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile s'intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;

- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero

dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;

- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Regolamento Urbanistico sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 32 - Standard relativi alle destinazioni d'uso

1. Le dotazioni di aree a standard richieste per i piani urbanistici attuativi (siano essi relativi a interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione), non devono essere inferiori a:

R - insediamenti residenziali > 25 mq/100 mc di volume, di cui:

parcheggi pubblici 5,0 mq/ab.

verde pubblico 12,0 mq/ab.

attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab.

attrezzature collettive 3,5 mq/ab.

la - insediamenti produttivi, artigianali e industriali: mq 15/100mq Sf

Cd - insediamenti commerciali all'ingrosso e depositi: mq 15/100mq Sf

S - insediamenti per servizi pubblici e di uso pubblico: mq 80/100 mq Sul

Tc-Td - insediamenti di carattere commerciale e direzionale: mq 80/100 mq Sul

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli standard di cui al presente articolo, le dotazioni di cui di cui al DPGR n. 15/R del 01.04.2009, disciplinate al successivo art. 35.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del Piano attuativo o del titolo abilitativo, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree. E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora si favorisca una più efficace attuazione degli interventi e comunque procedere autonomamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le aree da destinare a verde pubblico previste per diversi interventi devono essere quanto più possibile accorpate e debbono risultare effettivamente accessibili e fruibili: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree sparse e/o di forma fortemente irregolare e/o in forte declivio, ovvero con pendenze del terreno superiori al 20 %.

4. Qualora il Comune ne ravvisi le condizioni o nell'impossibilità di reperire le aree richieste, è ammissibile la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree, e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico.

Art. 33 - Dotazioni di parcheggi di urbanizzazione primaria

1. Le dotazioni di parcheggi di urbanizzazione primaria richieste per gli interventi di nuova edificazione e per quelli sottoposti a Piani attuativi (PA), non devono essere inferiori a:

usi

parcheggi

- residenza	5,0 mq/100 mc
- attività ricettive	40 mq/100 mq Sul
- industriale e artigianale	20 mq/100 mq Sul
- attività direzionali	40 mq/100 mq Sul
- attività commerciali	40 mq/100 mq Sul
- servizi per la cultura e lo spettacolo	40 mq/100 mq Sul
- servizi tecnici e amministrativi	40 mq/100 mq Sul
- servizi per l'istruzione di base, per l'istruzione superiore, Università e servizi universitari	20 mq/100 mq Sul
- sociali e ricreativi, servizi di assistenza sociale e sanitaria, ospedalieri e per il culto	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature sportive	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature cimiteriali	15 mq/100 mq Sul

I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte a Intervento diretto Convenzionato (IC), devono soddisfare i parametri dimensionali contenuti nelle Schede di indirizzo di cui all'Allegato 1.

2. L'unità minima di superficie di un posto auto comprensivo degli spazi di manovra si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico, che dovranno essere distribuite in modo diffuso ed efficace all'interno dei nuovi insediamenti, devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

3. Nei tessuti assimilati alle zone omogenee A e B, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per quelli di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi ai parcheggi pubblici, sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali o con le procedure previste da apposito regolamento comunale. In luogo della suddetta monetizzazione l'Amm.ne Comunale potrà accettare la cessione gratuita di aree, con superfici pari o maggiori rispetto a quelle dovute, ubicate in altri settori urbani e destinate dal R.U. ad ospitare pubblici servizi. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione nella quale si dovranno regolare gli oneri a carico dei soggetti attuatori.

4. Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli standard di cui al presente articolo, le dotazioni di cui di cui al DPGR n. 15/R del 01.04.2009, disciplinate al successivo art. 35.

Art. 34 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato pertinenziali, nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

a) *nuova edificazione;*

b) *ristrutturazione urbanistica;*

c) *sostituzione edilizia;*

d) *addizioni volumetriche* di edifici esistenti, comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul) e del numero delle unità immobiliari;

e) *ristrutturazione edilizia* comportante aumento di carico urbanistico (aumento delle unità immobiliari e/o mutamento di destinazione d'uso).

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

- per la nuova edificazione e per la ristrutturazione urbanistica, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume della costruzione e comunque in misura non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;

- per le ristrutturazioni edilizie comportanti aumento del carico urbanistico, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume e comunque in misura non inferiore a:

- in caso di destinazione d'uso residenziale, un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista negli interventi di addizione volumetrica e di ristrutturazione edilizia;
- in caso di destinazione d'uso direzionale e commerciale, tre posti auto ogni 100 mq di Sul;
- in caso di destinazione d'uso industriale e artigianale, un posto auto ogni 100 mq di Sul;
- in caso di destinazione d'uso turistico ricettiva, due posti auto ogni 100 mq di Sul;

- per le addizioni funzionali e solo nel caso che queste superino i 40 mq di Sul, nella misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiunto e comunque nella misura minima di un posto auto;

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta dalla L. 122/89 e s.m.i., in rapporto alla volumetria esistente. I nuovi spazi per la sosta, nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml 150 dall'edificio interessato dal progetto.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali o con le procedure previste da apposito regolamento comunale.

Art. 35 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali

1. Le attività commerciali, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto di ogni norma e disciplina vigente in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale o in altri in cui, per la relativa destinazione, siano specificatamente previste le funzioni commerciali, che abbiano altresì:

- accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;

- disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico;

- compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta, con particolare riguardo al centro storico.

In particolare l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita dovrà essere valutato in relazione al grado di congestione delle infrastrutture stradali esistenti, ad eventuali adeguamenti infrastrutturali, al livello delle emissioni inquinanti ed alla presenza di aree da preservare ai fini dell'equilibrio ecologico e paesaggistico.

2. Nell'ambito di tali previsioni, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, in funzione della consistenza, nel territorio

comunale di Vernio possono essere collocate le seguenti tipologie di esercizi di vendita in sede fissa:

- esercizi di vicinato, ovvero quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq;
- medie strutture di vendita, ovvero quelli aventi superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;
- grandi strutture di vendita di tipologia "C", ovvero quelli aventi superficie di vendita non superiore a 5.000 mq e realizzate in forma di centro commerciale, di cui al DPR 15/R del 1 aprile 2009 (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28);

Per le nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, dovrà essere garantito, oltre al rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68 di cui al precedente Art. 33, laddove richiesti dalle discipline delle presenti NTA, la dotazione minima di parcheggi previsti dalla D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R e s.m.i., ovvero:

a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122, parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'articolo 2, comma 2, della stessa legge, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) parcheggi per la sosta di relazione, nella misura individuata per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

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

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso e devono soddisfare i seguenti rapporti dimensionali, in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

a. esercizi di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1 mq / 1 mq di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1,5 mq / 1 mq di superficie di vendita oltre a 1 mq / 1 mq di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita aperte al pubblico; le medie strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso e gestione di servizi unitaria, risulti uguale o superiore a mq. 300; le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita in locali commerciali esistenti;

c. grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 2mq / 1 mq di superficie di vendita e quanto altro previsto ai sensi della legislazione regionale.

Il Comune disciplina le ipotesi e le modalità di riduzione o annullamento delle superfici destinate a sosta di relazione, nei seguenti casi:

a) ubicazione dell'esercizio in zone a traffico limitato o escluso;

b) prevalente carattere pedonale dell'utenza;

c) aree già edificate, per le quali si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare;

d) edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del presente regolamento;

e) collocazione dell'esercizio in aree interessate dall'operatività di programmi di cui al titolo II, capo XIII, del Codice;

f) gallerie d'arte.

3. I Tessuti urbani di cui al successivo Capo I del Titolo V, costituiscono il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali da rispettare;

- della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;

- del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio;

- della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

- della dotazione di parcheggi di relazione.

4. All'interno di ciascun Tessuto urbano, individuato in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, fermo restando le prescrizioni di cui all'Art. 32 - *Standard relativi alla destinazione d'uso*, sono di seguito definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione):

1) Negli Ambiti Storici o storicizzati AS e negli Ambiti ad Assetto Consolidato AC sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo;

2) negli Insediamenti Residenziali Recenti Singolari ed Unitari IRS e IRU, sono ammessi:

a) gli esercizi di vicinato, per i quali:

- la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

- la verifica delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

b) le medie superfici di vendita; il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali di media superficie dovrà osservare le seguenti disposizioni:

i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1 mq ogni 10 mc, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci e potranno essere reperiti, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

i parcheggi per la sosta di relazione, realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia o di nuova edificazione: 1,5 mq/mq di superficie di vendita, reperibili anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli

esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

3) nei Nuclei Storici minori del territorio, non è consentita l'attività di vendita, mentre sono consentite le attività di pubblico esercizio e somministrazione;

4) negli Insedimenti Produttivi Recenti **IPR**, oltre a quanto previsto negli altri Insedimenti Recenti, ai punti a) e b) e per i quali si dovrà osservare le disposizioni già definite per il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, è anche ammesso:

a) l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio, è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

- * macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- * materiale elettrico;
- * colori e vernici, carte da parati;
- * ferramenta ed utensileria;
- * articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- * articoli per riscaldamento
- * strumenti scientifici e di misura;
- * macchine per ufficio;
- * auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- * combustibili;
- * materiali per l'edilizia;
- * legnami.

b) l'insediamento di grandi superfici di vendita di tipologia C e realizzate in forma di centro commerciale, di cui al DPR 15/R del 1 aprile 2009 (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28);

c) per le imprese artigiane ed industriali è consentito vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione.

5. I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa

6. I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

7. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

8. Relativamente alle medie strutture di vendita, il collegamento veicolare del parcheggio destinato alla clientela con la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o opportunamente separato dai percorsi pedonali e dai percorsi riservati al carico e scarico delle merci. Il collegamento deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale: la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso che conduce al passaggio. Il raccordo deve essere

costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

CAPO IV – DIMENSIONAMENTO

Art. 36 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale, per la definizione dell'entità delle trasformazioni fisiche e funzionali, ha previsto due Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E), che vengono recepite dal presente RU:

UTOE 1- La valle ed i versanti del Bisenzio

UTOE 2 - Le frazioni ed i nuclei dell'alta valle

UTOE 3 - La conca di Montepiano

2. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U provvede inoltre a delineare e definire:

- il perimetro dei centri abitati;
- le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;
- le aree sottoposte obbligatoriamente a progettazione unitaria (P.A. o I.C.).

3. In relazione al disposto del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05, gli interventi di trasformazione ed i conseguenti vincoli espropriativi sono dimensionati nel R.U., in riferimento alle U.T.O.E., per il quinquennio successivo alla sua approvazione; pertanto il diritto ad edificare assume efficacia solo per gli ambiti interessati da trasformazione appositamente individuati nel presente R.U..

Art. 37 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U.

1. I limiti dimensionali fissati dal PS per l'orizzonte temporale di 15 anni, sono derivati dalla VAS, sulla base degli obiettivi e degli indirizzi strategici costituiscono il riferimento per il Regolamento Urbanistico, per i programmi, i progetti e i piani di settore e devono sempre essere rispettati, in quanto garantiscono la sostenibilità degli interventi. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio. In particolare:

- non concorrono al dimensionamento gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti edilizi che non comportino la formazione di nuovi ulteriori alloggi, o posti letto e unità di servizi privati.
- concorrono al dimensionamento gli interventi di addizione volumetrica che comportano la formazione di nuove unità immobiliari, quelli di nuova edificazione, le sostituzioni edilizie e le ristrutturazioni urbanistiche, per le quote di Sul interessate da mutamento d'uso e le nuove edificazioni da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento convenzionato;
- non sono computati, ai fini del dimensionamento, i posti letto offerti dalle attività agrituristiche, così come i passaggi da casa rurale a civile abitazione, mentre sono computati tutti gli altri mutamenti da destinazione d'uso agricola alle altre funzioni.

2. In attuazione ai disposti della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione 3R, e s.m.i., nel quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento urbanistico sono state prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale le quantità di Sul residenziali, comprensive di quelle commerciali di vicinato, produttive, commerciali per le medie superfici, direzionali ed i posti letto riferiti alle attività turistico ricettive, da attuare nel quadro previsionale strategico quinquennale del presente Regolamento urbanistico.

Nella tabella seguente si evidenziano le dimensioni massime sostenibili ed anche il saldo residuo per ogni funzione principale di cui all'art. 7 dello stesso regolamento:

Per l'intero territorio comunale:

Funzione principale	dim. max. da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	47,418 mq/sul	9.306	38.112 mq/sul
produttiva	7.000 mq Sul	118	6.882 mq Sul
direzionale	3.500 mq Sul	2.250 mq Sul	1.250 mq Sul
media superficie	3.000 mq Sul	1.300 mq Sul	1.700 mq Sul
turistico ricettiva	350 posti letto	350 posti letto	0 posti letto

In riferimento alle singole UTOE:

U.T.O.E. 1) La valle e i versanti del Bisenzio

Funzione principale	dim. max. da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 38.905	6.475 mq Sul	32.430 mq Sul
produttiva	Sul mq 3.000	0	5.000 mq Sul
direzionale	Sul mq 5.000	1.750 mq Sul	1.250 mq Sul
media superficie	Sul mq 3.000	1.300 mq Sul	1.700 mq Sul
turistico ricettiva	Posti letto n. 100	100 posti letto	0 posti letto

U.T.O.E. 2) Le frazioni e i nuclei dell'alta valle

Funzione principale	dim. max. da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 3.185	1.366 mq Sul	1.819 mq Sul
produttivo	Sul mq 500	0	500 mq Sul
direzionale	Sul mq 0	-	-
medie superfici	Sul mq 0	-	-
turistico ricettiva	Posti letto n. 50	50 posti letto	0 posti letto

U.T.O.E. 3) La conca di Montepiano

Funzione principale	dim. max. da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 5.328	1.465 mq Sul	3.863 mq Sul
produttivo	Sul mq 1.500	118 mq di Sul	1.382 mq Sul
direzionale	Sul mq 500	500 mq Sul	0
medie superfici	Sul mq 0	-	-
turistico ricettiva	Posti letto n. 200	200 posti letto	0 posti letto

4. Per gli ampliamenti agli edifici residenziali costituiti dal rialzamento di un piano e i cambi d'uso determinati dal recupero di annessi agricoli e la ricostruzione di ruderi, il dimensionamento è effettuato sulla base di una stima riferita al quadro strategico quinquennale del RU.

5. Al fine di consentire l'eventuale potenziamento delle attività già esistenti, così come disciplinato al successivo Art. 87, e la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti nei quali tale destinazione è definita come ammissibile dal presente RU, il piano assume l'intero dimensionamento definito dal PS per la funzione turistico-ricettiva (espresso in posti letto e non localizzato).

6. L'Ufficio Urbanistica – attraverso l'attività di monitoraggio – dovrà redigere il bilancio degli interventi realizzati anno per anno. In caso di raggiungimento del massimo ammissibile si dovrà procedere alla variante al PS. Ogni due anni si provvederà a produrre un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

Art. 38 – Il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici (standard urbanistici)

1. Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento per le aree urbane una dotazione di standard urbanistici pari a 25 mq/abitante, riferita all'insieme del territorio comunale. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

parcheggi pubblici	5,0 mq/ab.
verde pubblico	12,0 mq/ab.
attrezzature scolastiche	4,5 mq/ab.
attrezzature collettive	3,5 mq/ab.

2. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo del fabbisogno di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la corrispondenza di 100 mc ad abitante, equivalente a 33,33 mq di Sul, così come indicato dal PS.

3. La verifica della dotazione di aree per le attrezzature di interesse comune è stata effettuata considerando l'intero territorio comunale.

4. Le aree preordinate all'esproprio nel periodo di vigenza del presente RU sono indicate con apposito simbolo grafico nelle tavole in scala 1:2000.

CAPO V – LE ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE

Art. 39 - Aree per spazi e attrezzature di interesse comune

1. Negli elaborati cartografici del RU, con lettera S, sono individuati le parti del territorio destinate a spazi, servizi e attrezzature di interesse comune, di cui al D.M. 1444/68, che regola le quantità fra servizi, attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili, nell'ambito del territorio comunale. Sulle tavole del RU sono indicate, con specifica simbologia, le funzioni previste su ciascuna area o edificio, nelle articolazioni di cui al precedente Art. 9, lettera f). Il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra non comporta variante al RU, ma deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. In tali aree il RU si attua mediante intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

3. In tali aree gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc.. Per gli interventi relativi a strutture esistenti, fatto salvo la specifica normativa contenuta nel presente Titolo, sono ammessi i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente, relativamente all'ambito urbano entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati, con le limitazioni poste a tutela degli edifici schedati.

4. In base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01, costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio le aree indicate nelle tavole - *Disciplina del territorio: le aree urbane* - con un apposita campitura grafica e riservate alla nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. La realizzazione delle nuove attrezzature, che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, può essere effettuata:

- dal comune o da altri enti pubblici;

- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

5. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

6. Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità sono :

- l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera pubblica;

- l'approvazione di uno strumento urbanistico anche di settore o attuativo a seguito di conferenza di servizi o perfezionamento di un accordo di programma.

7. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

8. Il Consiglio Comunale può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi pubblici sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

9. Eventuali variazioni della destinazione d'uso vincolante a standard attribuita dal

regolamento urbanistico, ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, o di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.

Art. 40 - Aree per l'istruzione

1. Il RU individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico, corrispondenti alle aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68, all'art. 3. L'Amministrazione Comunale potrà comunque utilizzare per attività scolastiche anche edifici esistenti che non siano compresi in tali aree.

2. Nelle aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici scolastici.

3. Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite. Valgono sempre le prescrizioni riferite al Tessuto urbano d'appartenenza e dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica. L'edificazione delle strutture edilizie potrà comunque avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione organica dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda (Sul).

Art. 41 - Verde pubblico

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, attualmente destinate o che il R.U. destina a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.

2. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. In tali aree dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

3. In tali aree, la superficie deve essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea e può essere interessata da piccoli manufatti, di non più di un piano fuori terra, funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ivi compreso la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande. Il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento.

4. Le aree da cedere e destinare a verde pubblico per i diversi interventi privati devono essere quanto più possibile accorpate e debbono risultare effettivamente accessibili e fruibili: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree sparse e/o di forma fortemente irregolare e/o in forte declivio, ovvero con pendenze del terreno superiori al 20 %.

Art. 42 - Verde sportivo

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, pubbliche e private, indicate come VS, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico. All'interno di queste è consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, tribune, ecc. e anche di attrezzature di svago e ristoro.

2. Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ampliamento delle attività sportive esistenti, subordinando quest'ultimo ad un P.A. o I.C. che comprenda l'intera area.

3. Le aree di nuova previsione sono oggetto di Piani Particolareggiati o di progetti unitari, che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza, il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto e gli spazi idonei per i parcheggi. È previsto il convenzionamento con gli operatori privati.

4. Le aree destinate al verde sportivo devono, laddove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili.

Art. 43 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

2. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia.

3. In tali aree sono consentiti interventi volti all'ampliamento o alla nuova realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi. Gli interventi sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.A..

Art. 44 – Parcheggi pubblici

1. Le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile. La definizione delle aree di sosta dei veicoli dovrà contemplare i requisiti adeguati alla fruizione pedonale, attraverso un'opportuna configurazione delle aree.

2. La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la massima permeabilità delle aree, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

- tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette, nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

- gli spazi di accesso e di manovra potranno avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (grigliato erboso, terre stabilizzate, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.). Le acque di pioggia non infiltrate nel terreno dovranno essere raccolte e convogliate in

aree con superficie permeabile, ovvero ritenute, anche temporaneamente, evitando il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua.

- gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero ogni 80 mq di parcheggio.

- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

3. Nei parcheggi pubblici dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 30 (o frazione di 30) dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi esterni alla sede stradale; in ambito urbano nel caso di parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, i posti auto riservati agli utenti deboli sono prescritti nella misura minima di 2 ogni 30 dei quali 1 riservato alle persone disabili. Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette.

Art. 45 – Aree per attrezzature cimiteriali

1. Sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura. Di tali zone fanno parte le relative zone di rispetto così come indicate nelle tavole di R.U.

2. In dette aree, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche interventi di adeguamento e di ampliamento, non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

3. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

Sono altresì ammessi, ove consentiti dalle norme, e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole;
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

Fatta eccezione per i chioschi come specificati al successivo comma, nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento della Sul.

4. Nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

Art. 46 – Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

1. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sanitario, sociale e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

2. Nel territorio comunale sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni *onlus*;
- attrezzature sportive di quartiere;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi.

3. Potranno inoltre essere consentiti interventi ulteriori a quanto già esistente, per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento e le modalità di gestione del servizio nell'interesse comune. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione con la quale si impegnino a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e della modalità dell'uso pubblico.

4. Gli interventi per queste specifiche attività sono generalmente quelli ammessi dal RU, ed indicati nella cartografia. Agli scopi del precedente comma 3, per quanto riguarda fabbricati esistenti con caratteristiche tipologiche e/o dimensionali non rispondenti alle attività di servizio che dovranno accogliere, o comunque non adeguati alle esigenze dei servizi afferenti, sono consentiti il cambio di destinazione d'uso a servizi di uso pubblico e aumenti delle Sul non superiori al 20% di quelle legittime esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 50% e di un'altezza massima (Hmax) di 7,50 ml, sempre fatte salve le limitazioni sugli edifici schedati. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi che prevedono aumenti di Sul superiori al 20% sono comunque subordinati alla redazione di un P.d.R..

Art. 47 – Fruibilità dei servizi

1. Negli ambiti urbani deve essere data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione della rete infrastrutturale e della sosta previste dal presente RU, per garantire la piena fruibilità delle funzioni pubbliche e/o di uso pubblico.

2. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso in un momento determinato (fabbriche, supermercati, in corrispondenza dei turni d'entrata e d'uscita dei lavoratori) sono subordinati alla stima dell'influenza di tale necessità di accesso sulle dinamiche di traffico (tempi e volumi), nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari per ridurre l'impatto sull'ora di punta, quali la differenziazione degli orari di inizio e fine dell'attività lavorativa, rispetto agli orari prevalenti delle attività della zona nonché, la promozione presso i lavoratori di forme di mobilità alternativa all'auto privata.

7. Nelle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso (supermercati e altri spazi, pubblici e privati di richiamo per la popolazione) è fatto obbligo di prevedere per l'utenza la possibilità di accesso con mezzi diversi dall'auto privata.

8. Nell'ambito delle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione come supermercati, grandi centri commerciali e altri spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione, dovranno essere individuate aree da destinare all'attivazione di punti telematici per l'erogazione di servizi pubblici.

Art. 48 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. Le trasformazioni fisiche relative ad edifici, con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, di non adeguata accessibilità, sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche.

2. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il R.U. prescrive il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare, in corrispondenza di tutti i lavori di manutenzione straordinaria che di norma vengono effettuati con appalti, si prescrive:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade di proprietà comunale;
- collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale, per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, raccordati mediante raccordi altimetrici;
- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al lordo dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza, ogni volta che la modifica non si riveli incompatibile con le esigenze della circolazione veicolare;
- spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza minima netta per il transito dei pedoni di 0,90 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito (0,90 m);
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute sia a lapidi o chiusini di manufatti interrati o ad interazioni con strutture di

proprietà pubbliche o private adiacenti;

- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali;

- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni, al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.

3. Entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base del censimento eseguito, l'Amministrazione Comunale nel redigere i programmi pluriennali delle opere pubbliche dovrà inserire il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, prioritariamente per gli edifici pubblici e per i percorsi con maggiore affluenza.

4. Il censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e la determinazione degli interventi necessari per il loro superamento dovranno essere aggiornati almeno ogni cinque anni.

CAPO VI – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 49 - Condizioni alle trasformazioni

1. Le norme di cui ai successivi articoli definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio, derivanti dalla valutazione ambientale strategica, effettuata ai sensi della L.R. n.1 del 2005 e s.m.i., che devono essere rispettate dai soggetti pubblici e privati, in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto: hanno carattere generale e si applicano a tutto il territorio comunale.

2. Ogni trasformazione disciplinata dal presente strumento urbanistico è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei limiti consentiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di settore; in particolare dovrà attestare l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e dell'impossibilità ad emettere nell'aria emissioni pericolose.

3. A tal fine l'atto di governo del territorio dovrà essere corredato di idonei elaborati, volti a verificare e riferire in ordine a:

- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano Attuativo, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;

- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;

- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;

- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;

- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici

e definite le misure per ridurne l'impatto.

Art. 50 - Disposizioni per il risparmio idrico

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti territoriali, ovvero di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione di cui agli artt. 18, 19 e 20, sono soggetti all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, 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 questo, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, devono essere posti in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

2. I Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e, di norma, prevedono la realizzazione di reti idriche duali, il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

3. Sono subordinati alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto edilizio, di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico:

- le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 m³/anno;
- gli interventi di realizzazione di nuove edificazioni per attività turistico-ricettive;
- gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali (Ia).

4. Le attività ricettive di ogni tipo (alberghiere, extralberghiere, agrituristiche, case vacanza, ecc.), esistenti e di progetto, dovranno prevedere reti duali e serbatoi d'accumulo, unitamente all'adozione di sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

5. Il Regolamento Edilizio dovrà incentivare l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione, i dispositivi per la regolazione degli erogatori di acqua e delle acque di scarico, ecc., e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

Art. 51 - Rete fognaria e depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- a) l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;
- b) in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione;
- c) la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione deve garantire

livelli di qualità ambientale corrispondenti, ai limiti di cui alla Tabella III, allegato V, Parte III, del D. Lgs n.152/06. Tali condizioni compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto.

d) nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni. Tale valutazione dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto;

e) l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:

- la totale impermeabilizzazione delle condutture;
- il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;
- la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normative in materia.

2. L'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato.

3. Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal regolamento del Gestore. Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti, dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a piè di fabbrica.

Art. 52 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. Il RU prevede misure di compensazione per le emissioni inquinanti immesse in atmosfera dalle diverse sorgenti (impianti di riscaldamento, impianti industriali, traffico motorizzato, impianti di illuminazione e reti per le telecomunicazioni ed energia) e rinvia ai piani e regolamenti specifici.

2. Il R.U. prevede un incremento delle aree verdi permeabili e delle biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera, favorendo la riduzione delle concentrazioni, in particolare:

- l'incremento delle fasce alberate, delle formazioni vegetazionali dense e delle barriere vegetali, con funzione di fonoassorbimento e di abbassamento delle concentrazioni degli inquinanti fisici e chimici;
- la riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (effetto "isola di calore urbano"), attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione il riequilibrio e il ristabilimento degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

3. Le trasformazioni 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 e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

Art. 53 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. A tal fine la progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e comunque con aumento del carico urbanistico, nonché di nuova costruzione,

dovrà essere indirizzata al rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005, come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 “Norme in materia di energia” e con il Piano di indirizzo energetico regionale (PIER) ed il Piano energetico provinciale. In particolare per le nuove costruzioni dovrà essere privilegiato l’impiego di tecnologie bioclimatiche e l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica, geotermica e quella derivante da biomasse, che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.

b) Per i nuovi edifici o le ristrutturazioni urbanistiche vige l’obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005, art. 23), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

c) Nei condomini è da incentivare l’uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.

3. In questo quadro il RU stabilisce e il Regolamento edilizio eventualmente dettaglia e/o integra, che lo spessore delle murature esterne il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari non sono computati ai fini degli indici e dei parametri urbanistici stabiliti dallo stesso RU.

Art. 54 - Inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell’inquinamento luminoso. In particolare dovrà essere predisposta una rete di illuminazione che assicuri il miglioramento della qualità della vita dei cittadini garantendo la fruizione dello spazio pubblico nei centri urbani e dei beni monumentali o ambientali presenti sul territorio. In particolare dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

2. L’installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall’Allegato III del PIER ed alle “Linee Guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche e di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

3. L’illuminazione pubblica dovrà assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani. Il piano dovrà anche individuare gli elementi paesaggistico-architettonici di rilievo da evidenziare al fine di un potenziamento dell’attrattività turistica del territorio, il tutto finalizzato anche all’ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Art. 55 - Inquinamento elettromagnetico

1. Le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l’edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

2. In materia di tutela dall’inquinamento elettromagnetico si applicano inoltre:

- il DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti ed eventuali modifiche ed integrazioni;

- la relativa Circolare applicativa del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio del 15 novembre 2004 DSA 2004/25291, Protezione della popolazione

dall'esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Determinazione delle fasce di rispetto;

- la LR Toscana n. 39 del 24 febbraio 2005, Disposizioni in materia di energia.

3. Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente, riguardo le distanze di sicurezza dagli elettrodotti, prevedendo:

- l'eventuale trasferimento in luoghi idonei dei tracciati degli elettrodotti se in prossimità di insediamenti;

- l'eventuale trasferimento delle attività, attualmente presenti, che comportino lunghi tempi d'esposizione ai campi elettromagnetici.

4. Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

Art. 56 – Classificazione acustica

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale, di cui all'art. 4 della Legge regionale 13 ottobre 1998, n. 73

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, non sono ammesse trasformazioni ad attività artigianali e industriali, e la viabilità deve essere esclusivamente di interesse locale.

3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI del Piano di classificazione acustica del territorio, non sono ammesse trasformazioni nuove residenze, ad esclusione di quelle destinate al personale di custodia.

4. 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. 57 – Gestione dei rifiuti

1. Gli obiettivi generali in materia di gestione dei rifiuti sono:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;

- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;

- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;

- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;

- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;

- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

2. Nella previsione di nuovi insediamenti residenziali, commerciali o produttivi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, si deve adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti.

3. I piani attuativi devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- a) isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per favorire la raccolta differenziata, con particolare attenzione alle grandi utenze (supermercati, alberghi e attrezzature collettive, attività speciali, ecc.);
- b) idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali (a esempio rifiuti inerti) o di grosse dimensioni;
- c) ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- d) depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;
- e) stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

Art. 58 - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il Comune di Vernio favorisce il risparmio energetico e la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano.

2. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a. gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive, sia agricole, che del settore secondario, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; i pannelli potranno altresì essere ubicati su supporti a fianco degli edifici, esclusivamente quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo di minimizzarne la visibilità.

b. nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione su corpi edilizi minori secondari e poco visibili, posti nel resede a quota inferiore rispetto al corpo principale o a terra, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, nel caso non sia possibile utilizzare le coperture o che questo garantisca un minor impatto nel paesaggio, valutando comunque il corretto inserimento ambientale e privilegiando la collocazione in corrispondenza di segni naturali già presenti sul territorio (siepi, alberature, salti di quota del terreno, ecc..). Negli edifici specialistici e nell'edilizia rurale classificata nelle Classe I e II, dal presente RU, l'installazione di tali impianti non potrà comunque interessare le coperture degli edifici principali.

c. In ambito urbano, è da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando l'opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari e poco visibili, alle seguenti condizioni:

- gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questi complanari. In particolare:

- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non risultino visibili dal piano stradale sottostante;
- i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- per gli edifici di nuova costruzione o per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto, i pannelli dovranno essere inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;

- per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi.
- e. Sono consentiti e favoriti gli impianti fotovoltaici negli ambiti estrattivi dismessi nel territorio aperto e nelle aree ex discarica.
- 3.** Per gli impianti mini eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri:
- si dovrà tener conto dell'impatto visivo rispetto alle aree di maggior pregio, sottoposte a tutela; sono comunque escluse dalla possibilità di installazione le aree soggette a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) e quelle di pertinenza riferite agli edifici per i quali il presente RU prevede interventi di restauro (re) e di risanamento conservativo (rc).
- 4.** La produzione di energia da biomasse è indirizzata verso lo sfruttamento termico di impianti di piccola taglia, che assicurano un più stretto rapporto tra bacino di approvvigionamento e luogo di utilizzo; si dovrà incentivare per questo gli impianti di potenza inferiore ad un megawatt e favorire lo sviluppo della cosiddetta filiera corta, assicurando l'impiego di biomasse prodotte in loco, in particolare:
- a) gli impianti connessi e complementari alle attività delle aziende agricole, sono ammessi nel territorio rurale, con esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e delle aree SIC-SIR, come definite dalla normativa di settore;
 - b) gli impianti sono prioritariamente ammessi nelle aree per la produzione.
- 5.** Per tutti gli impianti la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica; per gli impianti soggetti ad autorizzazione unica e SCIA dovrà essere prevista la stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale e di atto d'obbligo per disciplinare:
- gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
 - le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
 - le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.

PARTE SECONDA – LIMITI D’USO DELLE RISORSE

TITOLO VIII – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

Art. 59 – Il vincolo paesaggistico ambientale

1. Il RU, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell’Art. 136 e sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 143 e 156 dal PIT della Regione Toscana e s.m.i..

2. Per tali ambiti e comunque sui beni paesaggistici assoggettati alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 le modalità di rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.

3. Non è comunque richiesta l'autorizzazione :

a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

b) per gli interventi inerenti l’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l’assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall’articolo 142, comma 1, lettera g), del Dlgs 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Art. 59bis – Aree di interesse archeologico

1. Le presenze archeologiche sul territorio comunale sono riportate nella “Carta archeologica della Provincia di Prato”, che costituisce una carta sia del rischio archeologico, sia una carta delle risorse archeologiche e individua una serie di punti che possono essere connessi con elementi di interesse archeologico.

2. In tali aree, ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell’assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

3. Le Tavole “Disciplina del territorio” in scala 1:10.000, individuano le aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico, per le quali ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm può essere eseguito solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

Art. 60 – Il vincolo storico artistico

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D.Lgs. 42/2004.

2. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico sono esclusivamente quelli di manutenzione straordinaria e restauro.

3. Per l’approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

Art. 61 – Il vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle previste dalla L.R. 39/2000, anche se non comprese nella perimetrazione del suddetto R.D. (art. 37 e 38, L.R. 39/2000).

2. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie è soggetto al nulla osta secondo le procedure dettate dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

Art. 62 – Il bosco

1. Ai sensi della L.R. n. 39/2000, il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T 8 agosto 2003 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.

2. Secondo quanto previsto dall'art. 37, L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico. Tale vincolo ricomprende le aree individuate all'interno del D. Lgs. del 22 Gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, come foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelle sottoposti a vincolo di rimboschimento.

3. La trasformazione dei boschi, le utilizzazioni forestali ed i relativi atti di pianificazione sono regolati dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

4. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LR 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.

Art. 63 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992, da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

30 m per le strade extraurbane secondarie tipo C;

20 m per le strade locali tipo F;

10 m per le strade vicinali tipo F.

3. Entro tali aree è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti allo specifico ambito o sistema di cui alle norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente, purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.

5. Nella nuova costruzione all'interno dei centri abitati si deve comunque, per ogni tipo di strade, osservare la distanza minima di 5,00 m., mentre sono comunque ammesse distanze inferiori nel caso in cui il RU, nelle tavole in scala 1:2000 o nelle Schede di indirizzo degli interventi PA e IC, di cui all'Allegato 1, prescriva determinati allineamenti, o nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti posti già a

distanze inferiori.

Art. 64 - Fasce di rispetto ferroviarie

1. Ai sensi del DPR 753 del 11/07/1980 vanno mantenute fasce di rispetto non inferiori a m 30 dalla più vicina rotaia per costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti di qualsiasi specie (Art. 49) ed è altresì vietato rilasciarne i relativi atti abilitativi (Art. 50).

2. Per quanto riguarda la messa a dimora di piante, siepi, muri di cinta e recinzioni di qualunque genere vanno rispettate le distanze di cui all'Art. 52 del succitato decreto.

3. Fermo restando il vincolo dei m 30 per ogni nuova edificazione, i soggetti attuatori potranno chiedere all'autorità competente deroghe per ridurre le fasce fino a m 20 per gli edifici e fino a m 15 per parcheggi, strade e opere di urbanizzazione in genere.

Art. 65 – Aree di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi dell'art. 28 L.166/2002 il vincolo cimiteriale è di ml. 200. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

2. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico all'interno dell'area di rispetto, purché non oltre il limite di 50 metri, il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere della ASL e tenendo conto degli elementi ambientali di pregio:

- gli ampliamenti dei cimiteri esistenti, quando non sia possibile provvedere altrimenti o il cimitero sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, fiumi, dislivelli naturali, ponti, ferrovia;
- l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici;
- la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli non superiori a 50 mq, non oltre il limite minimo di 80 metri e previa dimostrazione che non sussista altra possibile ubicazione al di fuori di tale area.

3. All'interno dell'area di rispetto sono comunque ammessi interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, quali:

- l'ampliamento nella percentuale massima del 10 %;
- il cambio di destinazione d'uso;
- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

TITOLO IV – INTERVENTI SU SUOLO E SOTTOSUOLO E SALVAGUARDIA DELLE ACQUE

Art. 66 – Generalità

1. Il mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, è strettamente legato alla regolamentazione delle attività antropiche, secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento, verso un recapito ben definito.

2. L'articolazione che segue nel presente Titolo si sostanzia in norme prescrittive e prestazionali che valgono per tutto il territorio e che dovranno essere comunque osservate per gli interventi richiamati ed ogniquale volta si dovrà intervenire nelle aree non urbanizzate del territorio comunale modificandone l'assetto originario.

Art. 67 - Interventi sul suolo e sottosuolo

1. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n° 39/2000 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n° 44 del 5/9/2001), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricolo-ambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica e/o idrologico-idraulica.

Sistema idrogeologico:

- allo scopo di salvaguardare l'equilibrio idrogeologico dei luoghi, per qualunque intervento che provochi consistenti variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche significative della rete dei fossi o canali esistenti, dovrà essere opportunamente verificata, mediante analisi e studi specifici, la relativa ricaduta sull'assetto idrogeologico e sulla capacità di permeabilità del suolo. Qualora tale verifica risulti positiva, l'intervento dovrà prevedere opportune opere di compensazione anche mediante la realizzazione di opere di raccolta temporanea delle acque;

Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali:

- tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo nei versanti collinari dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di bio-ingeristiche;

- i terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti lesionate e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali;

- la realizzazione di muri di sostegno in cemento armato per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente all'intervento. Saranno da prevedere, inoltre, l'adozione di opportuni manufatti di drenaggio che evitino l'insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno dovrà provocare l'alterazione del reticolo idrografico superficiale e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale;

- le lavorazioni a "rittochino" dovranno, di norma, essere evitate; laddove la morfologia e la pendenza del versante non consentano alle macchine agricole di operare in sicurezza si potrà attuare la lavorazione a "rittochino" predisponendo

una specifica rete di scolo atta a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, il mantenimento di una copertura erbacea continua.

- è vietato coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d'acqua. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi a una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi;

- allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli, le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno tenere in debita considerazione la pendenza dei versanti secondo il seguente schema di riferimento:

- classe 1: sono raggruppati i valori di pendenza del terreno che variano dallo 0 al 5%. Per questi terreni possono esistere condizioni di difficoltà di drenaggio delle acque di scorrimento superficiale che impongono una verifica della continuità di percorso e di un adeguato recapito per i fossi e delle scoline dei campi;
- classe 2: raggruppa le superfici con pendenze comprese tra il 5 e il 10%, cioè quei terreni ove sarà ancora possibile attuare una irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi di una qualche importanza e dove, comunque, saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;
- classe 3: sono comprese le superfici con pendenza variabile tra il 10 e il 20%. Su questi terreni si cominciano a evidenziare fenomeni di dilavamento e di erosione lineare che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e l'adozione di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema a "goccia";
- classe 4: si raggiungono pendenze comprese tra il 20 e il 35% che impongono, per le pratiche agricole, l'utilizzo di mezzi cingolati o speciali. In queste aree si verificano accentuati fenomeni di dilavamento e di erosione incanalata da parte delle acque superficiali non ben regimate;
- classe 5: individua areali posti su superfici a pendenze superiori al 35% e fino al 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, rendendo inevitabile l'adozione di particolari sistemazioni idraulico-forestali. Si possono verificare, inoltre, fenomeni di erosione entro gli alvei con il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;
- classe 6: individua terreni ancora più scoscesi, oltre il 50%, sui quali si possono verificare accentuati processi di denudazione anche in presenza di una copertura vegetale di tipo boschivo.

Infrastrutture viarie:

- i rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune "luci" di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere la manutenzione periodica. L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità poderali ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescare di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

Sbancamenti, scavi e rinterrati:

- tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere

provvisi, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

Reti interrato:

- la messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti secondo quanto previsto al paragrafo precedente.

Art. 68 – Permeabilità del suolo

1. Tutti i tipi di impianti che presuppongono l'impermeabilizzazione del suolo dovranno essere realizzati con modalità atte a:

- consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, limitando l'impermeabilizzazione del suolo; in particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni, nelle aree non soggette alla salvaguardia delle acque sotterranee, dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche;

- non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque di scorrimento superficiale;

- non interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive sia provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

2. Ai sensi degli artt. 16 e 17 del DPGR.n.2/R del 9/2/09, al fine di mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti, comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.

3. Nella realizzazione dei nuovi interventi comportanti incremento della superficie impermeabile per quantità pari o superiori a 500 mq., dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) prodotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili (nuove superfici coperte, piazzali, strade, parcheggi) rispetto all'uso del suolo esistente. In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 70 mm per ogni metro quadrato di nuova superficie impermeabile ed un coefficiente di deflusso $C=0,4$ per le aree semipermeabili, e $C=1$ per le aree impermeabili e un coefficiente $C=0,1$ per le aree permeabili.

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

5. Nelle aree soggette a ristagno delle acque si potrà costruire in rilevato a condizione di non aumentare il carico idraulico nelle aree limitrofe adottando opportuni sistemi di compensazione.

6. I terrazzamenti dei versanti collinari dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

7. Nel caso si prevedano operazioni di recupero e/o di riorganizzazione fondiaria sarà possibile modificare la disposizione dei terrazzamenti o prevederne la sostituzione e/o lo smantellamento solo attraverso un progetto specifico che definisca il nuovo assetto idrogeologico compatibilmente con la stabilità generale del versante.

Art. 69 – Tutela delle acque superficiali

1. Nella carta della pericolosità idraulica (P03) si individua il reticolo idrografico delle acque pubbliche, ai sensi dell'art.26 del PTC, per l'applicazione delle norme relative ai corsi d'acqua finalizzate al mantenimento della funzionalità idraulica per il corretto deflusso delle acque superficiali.

2. Per le suddette acque pubbliche il Piano prescrive la tutela assoluta e istituisce una fascia di rispetto, per un'ampiezza di 10 metri, su entrambe le sponde dei corsi d'acqua.

3. La fascia di rispetto, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

4. All'interno della fascia di rispetto per la larghezza di quattro metri è vietata qualsiasi attività che comporti scavi, movimento di terreno e realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi genere; sono altresì vietate, le piantagioni di alberi e siepi e l'infissione di pali.

5. Nella fascia ricompresa fra i quattro e i dieci metri è espressamente vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o gli ampliamenti di edifici esistenti, ad eccezione di opere amovibili, piantagioni e pavimentazioni, che non comportino impermeabilizzazione dei suoli, gli interventi necessari alla realizzazione e/o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo e valorizzazione delle risorse idriche naturali; gli interventi per la riqualificazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

6. Qualora sia dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione in aree esterne alle fasce di pertinenza idraulica, è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali ad edifici esistenti, quali opere accessorie ad impianti tecnologici, opere di abbattimento delle barriere architettoniche e in genere opere necessarie per adeguamenti a disposizioni normative vigenti, purché l'intervento sia realizzato in condizioni di sicurezza idraulica, senza un significativo aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini e senza che sia pregiudicata l'accessibilità agli alvei, sponde e difese.

7. Relativamente al patrimonio edilizio esistente al momento della dichiarazione di pubblicità delle acque e ricadente, anche in parte, nelle fasce di rispetto, sono autorizzabili i seguenti interventi:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza demolizioni e successive ricostruzioni di porzioni di edificio;
- interventi che comportano trasformazioni edilizie senza aumento di superficie coperta, a condizione che siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e/o con eventuale contestuale realizzazione di interventi per la riduzione del rischio idraulico, senza un significativo aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini;

- interventi previsti dalle norme di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 e successive modifiche e integrazioni, ad eccezione di quelli sugli edifici storici e relative pertinenze per i quali il Piano prescrive il mantenimento e la conservazione.

8. regimazione delle acque superficiali incanalate: le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica;

9. canalizzazioni agricole: tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria. Le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso;

10. intubamenti: sono vietati gli intubamenti dei corsi d'acqua e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque incanalate della rete di deflusso superficiale.

11. Al fine di coniugare le esigenze di tutela con quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente, si possono individuare comparti edificati, anche in parte entro le fasce di rispetto, così come definite al precedente comma 3, con attenzione anche a quelle riferite ai corsi d'acqua intubati ed interni ai nuclei insediativi, ove subordinare gli interventi edilizi alla redazione di appositi Piani di Risanamento Idraulico (PRI) riferiti nello scopo alla norma 12 del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 70 – Tutela delle acque sotterranee

1. In relazione alla classificazione della vulnerabilità degli acquiferi, riportata nella carta delle problematiche idrogeologiche (P05) ed ai sensi dell'art.24 del PTC, sono individuati gli areali di tutela per le acque sotterranee.

2. Nelle aree ricadenti in classe di vulnerabilità elevata, nelle zone di ricarica della falda e nelle aree di ricarica delle sorgenti non si dovranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali:

- attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;
- impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
- impianti ed attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui, o materie prime inquinanti;
- produzione agricola intensiva, in special modo quando si tratta di colture di granturco, colture filari ed ortaggi.

3. All'interno della zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile si applicano le prescrizioni previste dall'art. 94 D.Lgs. 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- 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;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

TITOLO V – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO

Art. 71 - Generalità

1. Ai sensi dell'Art.4 comma 5 delle N.T.A. del Piano Strutturale, lo studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico aggiorna il Quadro Conoscitivo del P.S ridefinendo le caratteristiche di pericolosità del territorio di Vernio secondo le direttive del nuovo Regolamento di attuazione dell'Art.62 della L.R.n1/05 (DPGR.n.53/R/11). In particolare ridefinisce la pericolosità geologica, idraulica e sismica sulla base degli aggiornamenti delle rispettive cartografie del Piano Strutturale anche mediante uno specifico studio di Microzonazione Sismica di primo livello.

2. La Tavola P02 - carta della pericolosità geologica, la Tavola P03 - carta delle pericolosità idraulica, la Tavola P04 - carta della pericolosità sismica, la Tavola P05 - carta delle problematiche idrogeologiche e la cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del fiume Arno prodotta per stralci cartografici dallo stesso Ente, contengono la valutazione, per aree omogenee, del grado di pericolosità del territorio secondo quanto indicato dal DPGR.n.53/R/11, dal P.I.T., dal P.T.C. della Provincia di Prato e dalla normativa dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (DPCM 6 maggio 2005).

3. I suddetti elaborati individuano le problematiche fisiche del territorio di Vernio rispetto alle quali, coerentemente con le Direttive regionali, si definisce la fattibilità geologica, idraulica e sismica di ciascun nuovo intervento ammesso dal R.U. che dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti.

Art. 72 - La pericolosità geologica (Tav.P02)

1. La "Carta della pericolosità geologica" individua zone omogenee del territorio all'interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico.

2. Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo e del suo uso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

- *Pericolosità geologica bassa (G.1)*: aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi;

- *Pericolosità geologica media (G.2)*: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;

- *Pericolosità geologica elevata (G.3)*: aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa 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; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;

- *Pericolosità geologica molto elevata (G.4)*: aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza, aree interessate da estesi fenomeni di soliflusso.

Art. 73 - La pericolosità idraulica (Tav.P03)

1. La "Carta della pericolosità idraulica" individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno sulla base dei dati forniti dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, a livello di dettaglio, per il fiume Bisenzio e dallo studio idrologico-idraulico specifico, fatto elaborare dall'Amm.ne Comunale per il Rio Meo, Rio Fobbio, Fosso del Fondataio, Torrente Fiumenta e Torrente Setta.

2. Qualsiasi intervento ammesso dal Regolamento Urbanistico che possa prevedere un nuovo impegno di suolo e/o la significativa trasformazione dello stesso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche idrauliche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

- *Pericolosità idraulica bassa (I.1)*: aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: non vi sono notizie storiche di inondazioni; sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda;

- *Pericolosità idraulica media (I.2)*: aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 200 ed i 500 anni, oltre alle aree perimetrate come P.I.1 nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

- *Pericolosità idraulica elevata (I.3)*: aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 30 ed i 200 anni, oltre alle aree perimetrate come P.I.2 nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

- *Pericolosità molto elevata (classe I.4)*: aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni, oltre alle aree perimetrate come P.I.3 e P.I.4 nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 74 - La pericolosità sismica locale (Tav.P04)

1. Nella "Carta della pericolosità sismica" elaborata sulla base dello studio di Microzonazione Sismica di primo livello si riporta l'articolazione delle classi di pericolosità sismica locale per i principali centri abitati del territorio comunale:

- *Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)*: zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

- *Pericolosità sismica locale elevata (S.3)*: zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

- *Pericolosità sismica locale media (S.2)*: zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

- *Pericolosità sismica locale bassa (S.1)*: zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art. 75 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico

1. Il Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) classifica il territorio di Vernio secondo quattro classi di pericolosità idraulica e geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.6 e 7 (rispettivamente per le aree P.I.4 e P.I.3) e degli artt.11 e 12 (rispettivamente per le aree P.F.4 e P.F.3) delle norme di attuazione del P.A.I. (DPCM 6 maggio 2005). Tali disposizioni, essendo sovraordinate alla normativa regionale, si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme ai precedenti artt. 72 e 73.

2. Le aree soggette alla suddetta normativa sono riportate nella cartografia del P.A.I. che rappresenta il territorio di Vernio in stralci cartografici in formato A3. In particolare:

% relativamente alla pericolosità da frana:

- stralci nn.2-8-9 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;

- stralci nn.2-9-20-21-38-39 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000;

% relativamente alla pericolosità idraulica:

- stralci nn.2-8-9 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;

- stralci nn.20-21-38 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000.

Art. 76- Definizione di fattibilità

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

- *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

- *Fattibilità con normali vincoli (F2)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

- *Fattibilità Condizionata (F3)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

- *Fattibilità Limitata (F4)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

2. La fattibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo il seguente schema a matrice:

Tipi d'intervento ammessi	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria con interventi strutturali	F1	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F1	F2	F3	F3
Restauro e risanamento conservativo	F1	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F1	F2	F3	F3

Ristrutturazione edilizia ri1	F2	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ristrutturazione edilizia ri2	F2	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ristrutturazione edilizia ri2 con addizioni volumetriche	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Sostituzione edilizia	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ristrutturazione urbanistica	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Nuova edificazione	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Nuova viabilità, parcheggi e piazze	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3

3. Nelle tavole della fattibilità geologica, idraulica e sismica (Tavv.01-09) in scala 1:2.000, si riporta la classificazione della fattibilità degli interventi ammessi dal R.U. riferita alla tipologia massima prevista all'interno di ciascun ambito perimetrato. Nel caso si debba attuare una tipologia di intervento di grado inferiore si definirà la fattibilità dello stesso mediante la matrice di cui al precedente comma 2.

4. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi e Interventi Convenzionati di iniziativa pubblica e/o privata (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani di Recupero, ecc.) le condizioni di fattibilità sono definite nelle specifiche Schede di Fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui all'Allegato 3 delle presenti norme.

5. Per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi nel territorio rurale si dovrà fare riferimento alla matrice di cui al precedente comma 2.

6. Fermo restando il rispetto delle Direttive di cui al DPGR.n.53/R/11, nel caso di varianti al RU la classe di fattibilità dei nuovi interventi sarà ottenuta in riferimento alla classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area oggetto di variante secondo lo stesso schema a matrice di cui al precedente comma 2.

Art. 77 - Condizioni di fattibilità geologica

1. Fattibilità limitata (F4)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica limitata sono attuabili solo a seguito della preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti individuati.

L'eventuale attuazione di interventi a fattibilità limitata ad oggi non previsti dal Regolamento Urbanistico è subordinata al rispetto dei criteri generali di fattibilità di cui al punto 3.2.1. delle Direttive allegato al DPGR.n.53/R/11.

2. Fattibilità condizionata (F3)

~~Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità elevato (G.3) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esito~~ Le previsioni soggette a fattibilità geologica condizionata sono attuabili solo a seguito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità da elaborare a livello di Piano attuativo o, in sua assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Questi ultimi devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica con normali vincoli sono attuabili solo a

seguito della effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M.14/1/08 e il DPGR.n.36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

L'attuazione delle previsioni a fattibilità geologica senza particolari limitazioni non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 78 - Condizioni di fattibilità idraulica

1. Fattibilità limitata (F4)

Le previsioni soggette a fattibilità idraulica limitata sono attuabili soltanto a seguito della realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica, così come definite al successivo comma 5, accompagnate dalle necessarie opere di compensazione per il non aumento del rischio idraulico nelle aree circostanti, così come definite al successivo comma 7.

Non sono necessarie opere di messa in sicurezza idraulica e/o opere di compensazione per i casi particolari definiti ai punti 3.2.2.1.b), g), l), m) e 3.2.2.2 a), b), c), e) delle Direttive allegate al DPGR.n.53/R/11.

In ogni caso per l'attuazione di tutte le previsioni sopra indicate sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art.68 delle presenti norme relativamente alla mitigazione degli effetti della impemeabilizzazione del suolo.

2. Fattibilità condizionata (F3)

Le previsioni soggette a fattibilità idraulica condizionata sono attuabili soltanto a seguito di approfondimenti di indagine, finalizzati a individuare le condizioni di compatibilità degli interventi con la pericolosità locale, 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.

In ogni caso per l'attuazione di tutte le previsioni sopra indicate sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art.68 delle presenti norme relativamente alla mitigazione degli effetti della impemeabilizzazione del suolo.

Fatte salve eventuali varianti successive, in questo RU non sono presenti interventi classificati a fattibilità idraulica condizionata.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2)

Per le previsioni soggette a fattibilità idraulica con normali vincoli, è necessario rispettare quanto prescritto all'art.68 relativamente alla mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

L'attuazione ~~degli interventi previsti~~ delle previsioni a fattibilità idraulica senza particolari limitazioni non necessita di alcun accorgimento di carattere idraulico.

5. Per interventi di messa in sicurezza idraulica si intendono:

- le opere strutturali di regimazione idraulica sui corsi d'acqua (casce di espansione/laminazione, arginature e opere in alveo) che salvaguardano il territorio dalle alluvioni relative ad eventi di piena duecentennali. Tali opere sono preliminari alla realizzazione degli interventi in aree esterne a quelle edificate e non devono aumentare il livello di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena verso valle. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle suddette opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non potrà essere certificata l'abitabilità o l'agibilità delle strutture edilizie.

Della sussistenza delle condizioni di assenza e/o eliminazione del pericolo e del non aumento della pericolosità idraulica deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

- il rialzamento, nell'ambito di aree edificate, di locali interni o limitrofi all'area di

intervento che garantiscano la sopraelevazione dei vani abitabili, dei luoghi di lavoro, delle autorimesse, dei vani tecnici e delle pertinenze al di sopra della quota dell'altezza d'acqua del battente idraulico atteso per eventi di piena duecentennale aumentata di un franco di sicurezza pari a 30 cm. Per tali soluzioni oltre a dimostrare l'assenza o l'eliminazione del pericolo per le persone ed i beni si dovrà dimostrare il non aumento della pericolosità in altre aree anche mediante la realizzazione di eventuali opere di compensazione di cui al successivo comma 7;

- l'adozione di porte e/o finestre a tenuta stagna, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente che assicurino l'isolamento rispetto all'altezza del battente d'acqua atteso, aumentato di 30 cm., per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale. Tali soluzioni sono considerati sistemi di autosicurezza e valgono per gli interventi inseriti nell'ambito di aree edificate. Anche per questi casi si dovrà dimostrare l'assenza o l'eliminazione del pericolo per le persone ed i beni oltre a dimostrare che non determinano aumento della pericolosità idraulica in altre aree.

6. Per la definizione del battente idraulico atteso relativamente alla messa in sicurezza duecentennale per i corsi d'acqua affluenti del fiume Bisenzio si dovrà fare riferimento allo specifico studio idrologico-idraulico che definisce le altezze d'acqua raggiunte durante gli eventi di piena duecentennali ("*Studio idrologico-idraulico del reticolo fluviale di supporto al Piano Strutturale - A4Ingegneria Prato - Settembre 2010*").

Per la definizione del battente idraulico atteso lungo il fiume Bisenzio si dovrà elaborare uno specifico approfondimento relativamente all'area di interesse a partire dallo studio idraulico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno con cui sono state definite le perimetrazioni del P.A.I. a livello di dettaglio.

7. Per interventi di compensazione idraulica si intendono tutte quelle soluzioni progettuali volte a garantire il non aggravio del carico idraulico nelle aree limitrofe per effetto del rialzamento del piano di campagna per il raggiungimento della sicurezza idraulica. Tali interventi consistono, di norma, nella modellazione morfologica del piano di campagna in modo da contenere il volume d'acqua spostato dal nuovo rilevato. Il volume d'acqua da compensare sarà determinato dall'area della superficie del rilevato per l'altezza d'acqua corrispondente al battente idraulico atteso per gli eventi di piena duecentennali. La stessa finalità può essere raggiunta mediante specifici manufatti, anche interrati, opportunamente dimensionati per contenere il volume d'acqua da compensare.

8. Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 30 anni (pericolosità I.4), sia per le acque di transito che di accumulo, si applicano le norme di cui alla L.R.n.21/12 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" che definisce gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione.

Art. 79 – Condizioni di fattibilità sismica

1. Fattibilità limitata (F4)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica limitata sono attuabili soltanto a seguito della preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza atti a superare le condizioni di rischio derivanti dalla pericolosità sismica molto elevata.

Fatte salve eventuali varianti successive, in questo RU non sono presenti a fattibilità sismica limitata.

2. Fattibilità condizionata (F3)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica condizionata sono attuabili soltanto a seguito della realizzazione in sede di piano attuativo o, in sua assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal DM.14/1/08 e dal DPGR.n.36/R/09, dalle specifiche indagini geognostiche e geofisiche indicate per ciascuna condizione di pericolosità al punto 3.5 delle Direttive allegate al DPGR.n.53/R/11.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica con normali vincoli sono attuabili previa realizzazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 14/1/08 e il DPGR. n. 36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

L'attuazione delle previsioni a fattibilità sismica senza particolari limitazioni non necessita di particolari verifiche oltre a quelle minime di legge.

PARTE TERZA – LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO VI – I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI

CAPO I – ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI URBANI

Art. 80 - Discipline dei tessuti urbani

1. Negli articoli seguenti, in conformità agli obiettivi, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, sono stabilite le discipline per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia negli ambiti urbani.

2. Ogni tessuto urbano risultante dalla cartografia del Regolamento Urbanistico, presenta caratteristiche ed esigenze di trasformazione differenti. Il RU di Vernio detta le norme generali e puntuali valide all'interno dei seguenti Tessuti:

- Ambiti storici o storicizzati (AS)
- Ambiti ad Assetto consolidato (AC)
- Nuclei Storici della Produzione (NSP)
- Insedimenti Residenziali Singolari (IRS)
- Insedimenti Residenziali Unitari (IRU)
- Preesistenze di origine rurale (POR)
- Addizioni singolari recenti (ASR)
- Insedimenti Produttivi Recenti (IPR)
- Nuclei Storici Minori (NSM)

3. Per ciascun Tessuto in cui sono articolati gli insediamenti urbani, sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso, che fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle loro relative articolazioni così come definito al precedente art. 30 e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di loro pertinenza.

4. Il R.U., nella relativa cartografia, individua anche gli edifici e le aree destinate esclusivamente a specifiche destinazioni d'uso, sia esistenti, che di progetto.

Art. 81 - Ambiti storici o storicizzati

1. Gli ambiti urbani di impianto storico o storicizzato (fino al 1954), prevalentemente residenziali, costituiscono la trama consolidata delle aree urbane e comprendono edifici o insiemi di edifici che, sia pur con caratteristiche tipologiche ed architettoniche-edilizie differenti, per la trama insediativa consolidata, la presenza di spazi ed edifici di valore storico e per la caratterizzazione degli spazi pubblici, svolgono il ruolo di centralità urbana, da mantenere e rafforzare, aumentandone la qualità complessiva, recuperando e valorizzando i caratteri peculiari degli edifici e degli spazi aperti.

2. All'interno degli Ambiti Storici, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole del presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessi alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione d'uso e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

b. artigianale artistica e di servizio: si intendono botteghe artigiane, comunque non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionale e di servizio private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts);

e. turistico ricettiva: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i., di cui al precedente art. 30 (Tr);

f. di servizio pubbliche o di interesse pubblico: si intendono quelle culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria (S);

g. agricola: si intendono gli edifici necessari alla conduzione dei fondi e alle attività connesse ed integrative

In caso di aumento del carico urbanistico, per cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, la dotazione minima di parcheggi può essere monetizzata.

3. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che ha mantenuto caratteri e tipologia tradizionale i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio e gli interventi devono salvaguardare i fronti edificati, l'articolazione dei prospetti delle facciate, la foggia e il genere di materiali degli edifici tradizionali, in particolare:

- in caso di rifacimento e/o integrazione degli intonaci esistenti questi dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale, del tipo "civile", con malta di calce o bastarda e formazione di strato finale con malta di calce a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura, mentre le coloriture dovranno essere adeguate alla tonalità della malta originaria o comunque facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

- non sono ammessi intonaci a legante plastico (es: tipo terranova plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati") o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere, né finiture patinate, spatolate o rustiche;

- in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti "faccia - vista" che non fanno parte della tradizione edilizia locale; in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciate a vista lacerti e/o elementi strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista;

- non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e pianelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari;

- dovrà essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo e invecchiamento; in caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici);

- per la sostituzione di pluviali e gronde negli edifici a tipologia tradizionale è prescritto l'utilizzo di elementi in rame - e i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale; è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio;

- per i dispositivi di oscuramento si devono utilizzare tipi (scuri e persiane o portelloni in legno a battente) e colori ricorrenti, facendo riferimento a modelli tradizionali già utilizzati nel contesto; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con i caratteri degli edifici, mentre non sono comunque consentiti infissi di colore contrastante con il contesto tradizionale;

- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate;

- devono essere mantenuti gli elementi degli edifici e degli spazi aperti di valore testimoniale, mentre le eventuali addizioni, quando consentite, potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfetazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri tradizionali e utilizzando materiali coerenti al contesto.

4. All'interno degli Ambiti Storici non sono ammessi, in quanto considerati incongrui:

- le nuove costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente e i balconi esistenti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

- modificare la conformazione geometrica delle coperture (inclinazione e quota delle falde) e la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra, mentre è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca;

- nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice;

- architravi o archi in cemento nelle aperture, negli edifici che non ne hanno;

- canne fumarie prefabbricate in cemento o materiale analogo; i nuovi camini dovranno ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale;

- gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti;

- persiane in alluminio anodizzato color ottone o argento;

5. Negli ambiti Storici sono altresì consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

Art. 81 bis – Ambiti ad assetto consolidato

1. Sono le parti del territorio urbanizzato, spesso con impianto di matrice storica,

ma che talvolta risultano modificati nelle tipologie edilizie originali, con alterazione dei caratteri edilizi tradizionali e dove tuttavia sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, pur comprendenti tessuti urbanistici con caratteristiche discontinue.

2. Nell'ambito del sub sistema ad assetto consolidato, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici dal presente RU, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato, in caso di frazionamento, la superficie utile abitabile (Sua) media degli alloggi complessivamente risultanti non dovrà essere inferiore a mq. 50 di Sua, fermo restando la dimensione minima di ogni ulteriori alloggio di 45 mq. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate;

- il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);

c. commerciale di vicinato: è sempre consentita ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio). Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionali private: è ammessa la realizzazione di uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. All'interno degli ambiti ad assetto consolidato, negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione, gli oggetti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario; è consentita la modifica degli oggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; le tettoie di limitate dimensioni potranno essere ammesse nelle forme e nei materiali appropriati all'edificio esistente, mentre i balconi sono consentiti a condizione della loro compatibilità tecnica ed architettonica, ad esclusione che nelle facciate prospicienti strade e spazi pubblici.

4. Negli ambiti ad assetto consolidato sono ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano (se e ristrutturazione urbanistica), purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi possono essere proposti attraverso Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. Il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime di intervento (UMI). 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.

5. Con apposito simbolo grafico nelle tavole del RU (*allineamento dei piani*), è identificato un fronte edilizio nel quale gli edifici esistenti possono essere rialzati fino al raggiungimento di quattro piani.

Art. 82 - Nuclei storici della produzione (NSP)

1. Sono complessi ed edifici di particolare valore storico-testimoniale, rappresentativi della storia industriale della Val di Bisenzio.

2. All'interno dei Nuclei storici della produzione, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole del presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; in ogni fabbricato esistente le nuove ed unità immobiliari dovranno essere previste con tipologie innovative ed avere una Superficie utile abitabile (Sua) media non inferiore a mq. 70.

b. artigianale artistica e di servizio: si intendono botteghe artigiane, comunque non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3;

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionale e di servizio private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts);

e. turistico ricettiva: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i. (Tr);

f. di servizio pubbliche o di interesse pubblico: si intendono quelle culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria (S);

Negli interventi di recupero, in caso di aumento del carico urbanistico, per cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, la dotazione minima di parcheggi può essere monetizzata.

3. Gli interventi devono rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali degli edifici, in particolare devono mantenere l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. È consentita anche la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui (manufatti precari, superfetazioni, addizioni recenti) da realizzarsi in anche in aderenza al corpo di fabbrica principale, purché coerentemente all'assetto morfologico del complesso.

Art. 83 - Insediamenti Residenziali Recenti Singolari e Unitari

1. Nei tessuti urbani residenziali recenti, realizzati dalla seconda metà del secolo '900, considerando le caratteristiche tipologiche degli edifici, le loro reciproche relazioni e tra questi e le urbanizzazioni, il RU riconosce:

- gli insediamenti residenziali singolari, che comprendono le parti del tessuto edilizio cresciuto sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, caratterizzate da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie;

- gli insediamenti residenziali unitari, che comprendono le parti del tessuto edilizio di formazione relativamente recente, nate da lottizzazioni o concessioni edilizie che il R.U. riconosce come interventi unitari, da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione, non tanto dal punto di vista di completezza delle urbanizzazioni e della configurazione urbana, ma certamente da quello della densità edilizia e abitativa.

2. All'interno degli Insediamenti Residenziali Singolari e Unitari, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente specificate nelle Tavole del presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; in caso di frazionamento, in ogni fabbricato esistente, la superficie utile abitabile (Sua) media degli alloggi complessivamente risultanti non dovrà essere inferiore a mq. 50.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare: sono consentite deroghe esclusivamente per interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e assistenziale, oppure per interventi di ampliamento di unità residenziali esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

b. artigianale artistica e di servizio: non ammessa;

c. commerciale di vicinato: non ammessa;

d. direzionale e di servizio private: non ammessa;

e. turistico ricettiva, alberghiera ed extralberghiera: non ammessa;

f. di servizio pubbliche o di interesse pubblico: si intendono culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative: non ammesse.

3. Negli insediamenti residenziali singolari, gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- è consentita la modifica degli oggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre non è consentita la realizzazione di nuove scale esterne in aggetto; le nuove scale dovranno quindi essere appoggiate e appropriate per forma, dimensione e caratteri al contesto urbano; le tettoie di limitate dimensioni potranno essere ammesse nelle forme e nei materiali appropriati all'edificio esistente, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica ad esclusione delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici;

- sono consentite le terrazze a tasca, che non potranno interessare più di una falda della copertura e che dovranno risultare completamente incassate, con una sporgenza massima dell'eventuale parapetto di 20 cm dall'estradosso della copertura ed una distanza minima dai confini di 1,50 m. e di 1,0 m dal filo della facciata e dal colmo della copertura;

Negli insediamenti residenziali singolari sono altresì ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano, purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento della frammentazione del suolo pubblico e di eventuali condizioni di degrado. Tali interventi devono essere proposti dai privati attraverso Piani di Recupero coerenti con gli obiettivi di riqualificazione dello stesso ambito urbano.

4. Per gli insediamenti residenziali unitari, gli interventi devono assicurare la salvaguardia dei caratteri unitari e compiuti e il mantenimento di ~~tutti gli~~ degli elementi tipologici caratterizzanti degli edifici esistenti. Gli interventi ammissibili non devono modificare i principi compositivi (quali la scansione delle aperture o la modifica della forma delle finestre, gli accessi, i balconi, ecc.) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Le eventuali ristrutturazioni più significative, dovranno avvenire attraverso un progetto complessivo che comprenda tutto il complesso edilizio considerato unitario.

Art. 84 - Preesistenze di Origine Rurale (POR)

1. Appartengono alle preesistenze di origine rurale, gli edifici la cui origine rurale è ancora leggibile, pur essendo oggi ricompresi in ambito urbano. Si tratta di un insieme di edifici molto eterogeneo, che comprende abitazioni ed annessi agricoli

ancora utilizzati per le originarie funzioni ed edifici ed annessi non più rurali.

2. Nelle POR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile abitabile (Sua) che diano luogo ad un organismo edilizio con alloggi di dimensione media minore di mq. 60. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate; negli edifici esistenti sono sempre consentiti i cambi d'uso da residenza agricola a residenza, mentre il cambio da altri usi a residenza degli annessi è consentito alle seguenti condizioni:

- che l'edificio non risulti recente o incongruo;
- che gli alloggi risultino complessivamente di superficie utile media non inferiori a 60 mq;

- che non si tratti di manufatti minori tradizionali, quali legnaie, forni, stalletti, ecc.;

b. artigianale tipica e di servizio: non consentita;

c. commerciale: non consentita;

d. direzionali private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts);

e. turistico ricettive: non consentita;

f. pubbliche o di interesse pubblico: si intendono culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative: sempre consentita

Il cambio di destinazione d'uso a residenziale e l'eventuale frazionamento di coloniche e annessi un tempo agricoli, dovranno essere corredati da adeguata documentazione tecnico-storica che ricostruisca le fasi di formazione dell'organismo edilizio e le sue caratteristiche tecniche costruttive.

In caso di cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, il reperimento degli standard a parcheggio mancanti non può comportare la riduzione dei giardini e delle aie di pertinenza; è ammessa la monetizzazione degli standard mancanti.

3. Tutti gli interventi di tipo ri sono subordinati alla redazione di un progetto del resede, finalizzato alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, ecc.), salvaguardandone le geometrie e le dimensioni e recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza e qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.

4. Il progetto di resede deve avere per oggetto:

- parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi con visivi;
- accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;

- illuminazioni esterne, con riflessione in alto della luce, inferiore al 5%, al fine di contenere l'inquinamento luminoso;

- arredi vegetali, da prevedere in coerenza con il tipo edilizio ed i caratteri tradizionali del paesaggio rurale di riferimento (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, ecc.); non sono consentite nuove recinzioni in muratura, mentre se ritenute indispensabili dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con vegetazione arbustiva a schermatura, sempre riferita ai contesti tradizionali storici o storicizzati.

Art. 85 - Addizioni singolari recenti (ASR)

1. Sono così definiti edifici recenti di carattere eterogeneo, principalmente formati da villette, unifamiliari e no, che assumono caratteri tra di loro molto diversi comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale.

2. Nelle ASR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in caso di frazionamento, in ogni fabbricato esistente, la superficie utile abitabile (Sua) media degli alloggi complessivamente risultanti non dovrà essere inferiore a mq. 70. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;

b. artigianale tipica e di servizio: non consentita;

c. commerciale: non consentita;

d. direzionali private: non consentita;

e. turistico ricettive: non consentita;

f. pubbliche o di interesse pubblico: si intendono culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative: non consentita.

3. Tutti gli interventi di tipo **ri** ed **se** sono subordinati alla redazione di un progetto del resede, finalizzato al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti, anche attraverso l'espianto di specie incongrue e l'impianto di specie vegetali autoctone o naturalizzate coerenti al contesto (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti, vite), con esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale.

4. Il progetto di resede deve avere per oggetto:

- parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi con visivi;
- accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;
- illuminazioni esterne, con riflessione in alto della luce, inferiore al 5%, al fine di contenere l'inquinamento luminoso;
- arredi vegetali, da prevedere in coerenza con il tipo edilizio ed i caratteri tradizionali del paesaggio rurale di riferimento;
- eventuali nuove recinzioni devono essere in muratura, in pietra "a secco" se in contesti caratterizzati da tale tecnica costruttiva, con pietra a "facciavista" anche di taglio moderno negli altri casi, oppure intonacata, fino ad una altezza massima di m. 1,80; l'eventuale cancello o portellone di accesso dovrà essere realizzato con struttura portante in pilastri intonacati (hmax m 2,20) e il suo eventuale arretramento rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura di forme curvilinee; sono altresì consentite recinzioni in rete metallica a maglia sciolta e pali di legno o a palizzata in legno, di altezza massima di 1,80 m, con siepi arbustive riferite alla macchia locale.

Art. 86 - Insediamenti Produttivi Recenti (IPR)

1. Sono così indicate le aree edificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, per le quali gli interventi devono promuovere un appropriato inserimento nel contesto, il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione degli impatti sulle risorse naturali.

2. nel TPR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale

- di servizio

- uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche, etc.

- attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio (LR n. 28/2005 e s.m. e i.). Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita, ai sensi del DPGR 15/R/2009.

- pubblici esercizi e ristoranti
- medie e grandi strutture commerciali di vendita
- depositi, magazzini
- commerciale all'ingrosso
- agricola e attività connesse

3. Per interventi con cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale e direzionale i proprietari dovranno sottoscrivere convenzione/atto d'obbligo, con il quale si impegnino a realizzare la riqualificazione del fronte strada. Gli interventi devono riguardare la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'esercizio commerciale e comunque delle attività con affaccio su fronte strada, ed eventualmente degli spazi pubblici prospicienti. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada.

5. Nelle aree fronte strada, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, dialogando con il paesaggio aperto; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Dovranno quindi essere concordate con l'Amministrazione Comunale la scelta dei materiali, delle specie arboree e arbustive, delle recinzioni e dell'arredo urbano in genere

Art. 87 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)

1. Il R.U. individua nella relativa cartografia gli ambiti e le aree destinate alle attività economiche, esistenti e di progetto. In particolare vengono definite e indicate:

- **Ia** - le aree per attività industriali ed artigianali;
- **Tr** - le aree per strutture turistico- ricettive;
- **Tc** - le aree per attività commerciali;
- **Td - Ts** - le aree per attività direzionali e di servizio private;

2. Sugli edifici esistenti a cui il RU attribuisce specifiche destinazioni d'uso, sulla base della classificazione ad essi attribuita, sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia. La superficie utile lorda della destinazione d'uso indicata dal RU e relativa alle attività economiche di cui al presente articolo, non potrà, in genere, con le eccezioni previste all'interno degli Insediamenti produttivi recenti, di cui al precedente articolo, essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

3. Nel caso delle residenze già presenti all'interno delle aree destinate ad attività economiche, sono ammessi gli stessi tipi di intervento delle aree di riferimento, purché senza aumento delle unità immobiliari.

4. Negli edifici destinati alle attività manifatturiere, industriali e artigianali, una porzione non superiore al 25%, fino ad un massimo di 300 mq, può essere dedicata alla vendita dei prodotti aziendali.

5. Negli aree di pertinenza di edifici destinati ad attività artigianali è consentita l'installazione di manufatti leggeri, anche di tipo estensibile, semplicemente appoggiati a terra, per funzioni esclusive di magazzini e deposito, con le modalità, le disposizioni e le procedure previste da apposita norma nel regolamento edilizio.

5. Nelle aree destinate alle strutture turistico-ricettive sono ammessi interventi di riorganizzazione e ampliamento degli edifici e dei servizi presenti. Tali interventi devono essere proposti attraverso progetti unitari, assoggettati a Piano Attuativo.

Art. 88 - Nuclei storici minori (NSM)

1. Sono così definiti insediamenti che assumono caratteri tra di loro molto diversi e che vanno dagli aggregati lungo le strade di antico o recente impianto, ai nuclei isolati di montagna, ulteriormente differenziati per i diversi rapporti che stabiliscono con la morfologia del luogo e con il paesaggio. Sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale, che recente.

2. Nei NSM sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

La destinazione del piano terra a garage è ammessa esclusivamente se non si modificano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio esistente, se non si rechi conflitto con spazi pubblici pedonali e se sia possibile l'accesso carrabile in idonee condizioni di sicurezza;

b. artigianale artistica e di servizio: si intendono botteghe artigiane, comunque non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività di somministrazione di alimenti e bevande e commerciali alimentari (negozi, bar, ristoranti), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionale e di servizio private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts);

e. turistico ricettiva: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i.;

f. di servizio pubbliche o di interesse pubblico: si intendono quelle culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricola: si intendono gli edifici necessari alla conduzione dei fondi e alle attività connesse ed integrative

In caso di aumento del carico urbanistico, per cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, il reperimento degli standard a parcheggio mancanti non può comportare la riduzione dei giardini di pertinenza, è dunque ammessa la loro monetizzazione, anche parziale.

3. Nei nuclei storici minori gli interventi sugli immobili e sulle aree libere devono perseguire il mantenimento e ripristino delle tipologie tradizionali e la riqualificazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi degli edifici e degli spazi aperti di valore testimoniale, mentre le eventuali addizioni funzionali potranno essere realizzate a condizione che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari. In particolare, tali addizioni dovranno essere realizzate rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle finestre tradizionali e utilizzando materiali coerenti.

4. Visti i caratteri spiccatamente rurali del contesto, per gli interventi sugli edifici

esistenti devono rispettare quanto previsto agli artt. 124 e 125 ed inoltre:

- è prescritto l'utilizzo, per le parti intonacate, di intonaco a base di calce nella gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; è prescritto, in alternativa, l'uso, come materiali di rivestimento, della pietra locale o del mattone facciavista;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole di recupero o di tipo invecchiato;
- non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e gli interventi sulla copertura, se a falde, devono essere realizzati evitando di introdurre altri elementi non tradizionali nella composizione del tetto;
- gli infissi dovranno mantenere forme e dimensioni tradizionali, mentre per i dispositivi di oscuramento si devono utilizzare tipi (scuri e persiane o portelloni in legno a battente) e colori ricorrenti, facendo riferimento a modelli tradizionali già utilizzati nel contesto;
- i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature.

5. Per gli edifici residenziali per i quali si prevedono i tipi d'intervento **ri2**, nel caso in cui nel lotto di pertinenza siano presenti volumi accessori secondari (Snr), purché legittimi, è consentita la loro sostituzione edilizia, cioè la loro demolizione e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, anche accorrandoli all'edificio principale, come addizione volumetrica all'abitazione esistente, fino ad un massimo di ulteriori 10 mq di superfici utili residenziali (Su), in aggiunta a quanto già previsto dai tipi d'intervento ri2; l'intervento dovrà comunque mantenere almeno 9 mq per superfici accessorie. Non sono comunque per questo fine computabili i piccoli manufatti in legno, ammessi dal presente RU, per i quali non è consentita alcuna modifica della destinazione d'uso.

Art. 89 - Giardini di edifici storici

1. Sono le pertinenze delle ville, palazzi, complessi e case storici o di valore testimoniale che sono, spesso, l'esito di un progetto unitario. Tali aree costituiscono il complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio e svolgono un ruolo determinante per la conservazione degli eco-sistemi in funzione della diversificazione botanica, della regimazione delle acque e della modellazione dei suoli.

2. I giardini degli edifici storici devono conservare la propria originaria funzione a servizio della residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici di cui sono di servizio. Nei giardini degli edifici storici devono essere tutelati:

- le sistemazioni e la continuità con gli edifici storici;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le opere di sistemazione esterna storicizzate;
- le opere e gli elementi decorativi.

3. I giardini degli edifici storici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro e pertanto:

- non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le eventuali nuove pavimentazioni, anche permeabili, non possono superare il 20% della superficie; Tali pavimentazioni devono comunque dimostrare la compatibilità e la coerenza con gli assetti storici;
- devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti;
- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone che non

presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio; la loro sistemazione e la viabilità di accesso deve dimostrare la coerenza con i valori ed il contesto storico-ambientale;

- è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, incluse le costruzioni precarie (serre, annessini, capanni, ecc.) o per deposito di materiali.

- gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e reintegrati negli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

Art. 90 – Aree fluviali di connessione ecologica e fruitiva (Vf)

1. Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti, denominati in cartografia con la sigla “Vf”, costituiti dall’insieme delle aree contigue ai corsi d’acqua principali e che contribuiscono alla formazione di un continuum ecologico e fruitivo lungo l’asse nord-sud del territorio.

2. Fatte salve le prescrizioni di natura idraulica, all’interno di tali ambiti sono consentite opere ed interventi di carattere culturale, educativo, sportivo-ricreativo, turistico e naturalistico, sentieri e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e punti di sosta attrezzati, strutture per l’informazione e l’educazione ambientale.

3. Nelle aree verdi di connessione fluviale gli eventuali interventi di sistemazione o realizzazione di spazi attrezzati per la fruizione turistico-ricreativa potranno prevedere esclusivamente strutture di carattere temporaneo, dovranno essere realizzati in modo da non diminuire le condizioni di sicurezza idraulica dell’area e da non costituire ostacolo per il corso delle acque.

4. Nelle aree fluviali di connessione ecologica e fruitiva:

- non è ammessa l’alterazione delle zone umide e golenali;

- non è ammessa l’alterazione o la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico e degli accessi ai corsi d’acqua;

- non è ammesso l’allestimento di impianti fissi e di percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

5. Le attività e gli interventi descritti ai punti precedenti possono essere attuati mediante piani e progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata estesi alla totalità dell’ambito oppure a sottoambiti organici e funzionalmente autonomi.

Art. 91 - Aree a verde privato di valore ecologico-ambientale (Vr)

1. Il RU, all’interno del perimetro dei centri abitati, individua le aree ancora libere che mantengono il ruolo di continuità con il sistema naturale e garantiscono visuali aperte e di connessione fra i tessuti urbani e il paesaggio circostante; caratterizzati da usi promiscui e/o con funzioni sub-urbane, spesso vanno a strutturare la rete ecologica comunale in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio per le specie. Quando si localizzano in prossimità o adiacenza dei diversi tessuti insediativi, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale, con il riequilibrio climatico e l’assorbimento degli inquinanti e possono assicurare lo sviluppo di habitat naturali e semi-naturali di particolare interesse. Laddove adiacenti ad ambiti agricoli, garantiscono la permanenza degli assetti agricoli e assicurano la conservazione della separatezza tra i centri abitati, consentendo la migliore percezione delle relazioni tra ambiti differenziati.

2. Le aree a verde privato di valore ecologico-ambientale costituiscono elementi fondamentali per la qualità degli insediamenti urbani e rappresentano pertanto aree nelle quali sono previste azioni mirate:

- al miglioramento della dotazione arborea e arbustiva;

- alla costituzione di orti urbani destinati all’autoconsumo nonché a scopi ricreativi,

sociali e hobbistici;

- alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e a progetti di complessivo potenziamento del territorio agricolo, del verde urbano e della relativa rete ecologica.

3. All'interno di tali aree, pur ricomprese nell'ambito urbano, è consentito lo svolgimento delle normali pratiche agricole, inoltre sono ammesse piantumazioni con specie tipiche tradizionali, sistemazioni a giardino e orti e si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata), fatti salvi gli annessi e manufatti per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale previsti all'interno dei centri abitati dal presente RU;

- gli oliveti e le eventuali sistemazioni tradizionali, con sistemazioni idraulico-agrarie di interesse ambientale e paesaggistico, devono essere mantenute e ripristinate;

- le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate;

- particolare cura deve essere posta alle aree a verde privato poste al limite tra edificato e territorio rurale, che dovranno mantenere caratteri di ruralità, evitando sistemazioni e manufatti propri dei giardini urbani e per le quali sono ammesse esclusivamente formazioni arboree e arbustive tipiche della tradizione locale.

CAPO II – QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 92 - Componenti per la qualità degli insediamenti

1. Sono componenti essenziali della qualità degli insediamenti, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della L.R. 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d);
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci di cui all'articolo 10, comma 2, lettera b);
- g) i sistemi di informazione al pubblico per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali ad esempio, punti di informazione per il pubblico, mappe urbane collocate nelle zone principali della città, contenenti lo stradario del comune e la localizzazione dei principali servizi.

Art. 93 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi di trasformazione, previsti dal RU, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. E' per questo richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

2. In aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, definiti e prescritti dalle presenti norme, i parametri di carattere qualitativo, che devono essere valutati negli interventi di trasformazione sono:

- a) qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e delle relazioni tra il medesimo e la struttura dell'ambito nella quale l'intervento si inserisce o si relaziona;
- b) qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità (caratteristiche e corredo delle strade, tipologia delle altre reti) e dall'efficienza (sezioni, pendenza, dispositivi per la mitigazione degli effetti del traffico per le strade, distribuzione e dotazione di parcheggi, capacità e prestazioni delle altre reti,) delle infrastrutture che servono l'area o che ci si propone di realizzare a servizio dell'area medesima o dell'intorno;
- c) qualità degli spazi pubblici e di uso collettivo, rappresentata dalla qualità degli spazi pubblici (le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che tali spazi sono chiamati ad assolvere) di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;
- d) qualità architettonica, rappresentata dalla cura e completezza degli elaborati presentati, dal processo seguito per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, dalle tecniche costruttive e dai materiali proposti, dalla coerenza intrinseca al progetto e quella con il contesto dell'intervento;

e) qualità ecologica e sostenibilità, rappresentata dal livello di rispondenza agli indirizzi in materia di edilizia sostenibile di cui al presente titolo;

f) qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare e dal rispetto delle stesse condizioni ambientali date dal contesto (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc.) e delle sistemazioni agrarie tradizionali, di cui al successivo art. 105.

2. Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

3. Nei centri abitati, ai fini della qualità degli insediamenti, si applicano anche le disposizioni per la qualificazione del suolo pubblico e gli interventi di compensazione delle emissioni di CO₂.

Art. 94 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico e a verde, per i quali, nell'*Allegato 1 – Schede d'indirizzo dei PA e IC*, si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

Costituiscono componenti del sistema del verde, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

a) il verde urbano;

b) il verde di connettività urbana;

c) il verde attrezzato.

2. Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:

a) nell'ambito stradale

- filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità;

- fasce verdi a protezione di determinati attrezzature, insediamenti o infrastrutture, per l'ambientazione e la riduzione dell'impatto paesaggistico;

- interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂;

- parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del RU, vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico;

- interventi per il rafforzamento delle reti ecologiche, di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione (corsi d'acqua);

- piazze e giardini pubblici o spazi di relazione, che possono essere caratterizzati anche in senso misto, come piazze giardino ornamentali e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;

- aree per il gioco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie;

- parchi urbani;

- percorsi pedonali e ciclabili, storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano;

- aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, tavoli da picnic spazi di parcheggio.

Art. 95 – Filari alberati

1. Comprendono i filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, ai percorsi pedonali e/o ciclabili, alle eventuali aree attrezzate per la sosta e il passeggio.

2. I filari alberati, oltre a svolgere funzioni di ombreggiamento e di qualificazione formale del sistema urbano e dello spazio per gli spostamenti pedonali e ciclabili, concorrono anche a garantire un'importante funzione di riequilibrio ambientale, contribuendo a compensare le emissioni di anidride carbonica.

3. Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 m dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 m. potranno essere impiantati più filari paralleli, fino a configurare una fascia verde. Le specie utilizzate dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde.

Art. 96 – Fascia verde

1. Per fascia o barriera verde si intende una fascia mista, o arborata ad alta densità di impianto, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale.

2. La fascia verde favorisce l'abbattimento degli inquinamenti atmosferici, acustici e visuali generati dalle infrastrutture stradali e dalle aree produttive o quelle a maggiore impatto ambientale.

3. La loro realizzazione dovrà essere composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, mentre lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 m. Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili. Per favorire l'abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra.

Art. 97 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità

1. Ogni intervento di trasformazione dei terreni deve limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Il RU, inoltre, stabilisce la percentuale di suolo permeabile (indice di permeabilità), che deve essere garantita negli spazi aperti, all'interno dei tessuti edificati, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica e all'interno delle aree di nuovo impianto:

- tale indice non potrà essere inferiore al 35% negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di nuovo impianto; le acque meteoriche non devono essere convogliate altrove mediante canalizzazioni e si prescrive altresì che si utilizzino sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti.

- in presenza di situazioni documentate, che impediscano il mantenimento della permeabilità dei suoli secondo le quantità sopra specificate, è prescritto il mantenimento di una quantità minima di suolo permeabile pari al 25%, mentre per le parti in eccedenza a tale valore si dovrà comunque garantire la raccolta e il rilascio differenziato delle acque meteoriche, ricorrendo a modalità e materiali che ne consentano l'infiltrazione e la ritenzione.

2. Tutti gli spazi urbani scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole o ex-agricole ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti. Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abilitativi.

Art. 98 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani, sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo, anche ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e inoltre:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;

- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, la maggiore superficie permeabile prevista fino al 35% dalle presenti norme può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

Art. 99 - Aree a verde privato e resede urbani, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano

1. Sono definite aree a verde privato quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione di dettaglio rilevata dalle tavole di progetto o dalle presenti norme, costituiscono le aree di pertinenza delle abitazioni all'interno dei centri abitati, come definiti dal presente RU.

2. Le aree a verde privato, sia nel loro stato di giardino o di orto, che come aree pavimentate, devono essere mantenute decorosamente ed è per questo vietati il loro utilizzo come depositi di materiali di qualsiasi tipo.

3. In queste aree sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale, quali:

- per gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli per i quali è consentito fino al tipo di intervento **rc**, la realizzazione di portici o tettoie, purché non riducano le superfici minime permeabili e non abbiano una dimensione superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio principale, posti auto, scoperti o coperti, o autorimesse. Le eventuali aree destinate a parcheggio potranno essere pavimentate esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili. E' altresì consentito l'uso di pavimentazioni con elementi filtranti, purché sia garantita la superficie permeabile piantumabile minima richiesta (25% della Sf) per il lotto fondiario;

- per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, nei resede privati è consentita la realizzazione di *dehor* chiusi, secondo le modalità, le disposizioni e le procedure indicate dal Regolamento Edilizio, pari al doppio della superficie interna di somministrazione dell'esercizio di pertinenza e comunque non superiore a 50 mq.

4. Oltre ai manufatti di cui al precedente art. 11, comma 1 lettera a), è ammessa la realizzazione di annessi pertinenziali in legno (rimesse attrezzi, etc.), solo appoggiati, purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi, della Sua massima

di mq 6, altezza massima ml 2,20, nel rispetto delle distanze da Codice Civile. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 5, lettera d, della LR 1/2005 e s.m.i..

5. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.

6. E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e turistico ricettivo e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati e purché vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici piantumabili del 25% della Sf. La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- per quelle ad uso residenziale privato la superficie della vasca non dovrà superare mq 60; la profondità media non dovrà superare i ml 1,8. La forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra, mentre non si danno restrizioni per colori e rivestimenti;

- per le piscine a servizio delle attività alberghiere la forma e la dimensione della superficie della vasca è libera;

- in ogni caso l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale, né da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabbeccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

7. Nelle aree a verde privato, nei manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e/o condonati, è sempre ammessa la ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso. Il progetto unitario d'insieme per la sistemazione delle aree di pertinenza dovrà dimostrare il miglioramento dell'assetto architettonico ed estetico della progettazione proposta. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 5, lettera d, della LR 1/2005 e s.m.i..

8. In tutto il sistema, per ciò che riguarda le nuove recinzioni o per la manutenzione e la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e mattoni a faccia vista o intonacata o siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepi.

Art. 100 – Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. Nei 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 attrezzature 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.

2. Nelle previsioni di cui al comma 1, si deve tenere conto 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 e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione, che a loro volta dovrebbero sempre esserne dotate.

3. Le attrezzature ecologiche costituiscono una delle componenti dell'arredo urbano. Il Regolamento Edilizio definisce una disciplina finalizzata alla loro qualificazione, orientando le proprie disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

TITOLO VII – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I – TUTELA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 101 – Discipline generali di tutela

1. Il territorio rurale comprende le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, che sono soggette all'applicazione del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e s.m.i. e per le quali il presente RU specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.

2. In coerenza con il Piano Strutturale, le trasformazioni e le utilizzazioni nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle aree di rilevante valore paesaggistico;
- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e di proprietà;
- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

3. All'interno del territorio rurale, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale ed i ciglionamenti;
- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;
- le siepi e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A., dovrà esserne data dettagliata descrizione.

Art. 102 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi

1. Le pratiche agricole sono ispirate ai principi di buona pratica e, salvo norme più restrittive dove ricorrono, sono improntate alla difesa del suolo, degli ecosistemi, delle specie protette e delle acque superficiali e profonde.

2. In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e delle disposizioni relative alle invarianti strutturali del PS. Le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili, dovranno essere prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.

Si prescrive la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A. di cui alla LR 1/05 e successive modificazioni.

3. I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere devono, prioritariamente, mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione.

E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente RU; sono consentiti tombamenti (purché sufficientemente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00.

Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.

4. La realizzazione di modesti invasi o laghetti (fontoni) è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico; la loro realizzazione per capacità d'invaso superiori a 500 mc potrà avvenire solo a fronte di PAPMAA, che ne evidenzia la necessità aziendale e la non possibilità di procedere a soluzioni alternative.

5. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico, ai sensi della L.R. 56/2000: nelle Tavv. "Disciplina del territorio extraurbano" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela; sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati ancora riconoscibili (sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) e le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui, alberi isolati, da mantenere.

6. Le pratiche agricole si svolgono nel rispetto delle norme di tutela della qualità delle acque superficiali e profonde, degli ecosistemi, della qualità dei suoli secondo quanto previsto:

- nel Codice di buona pratica agricola di cui al DM 19.4.1999
- dai criteri di gestione obbligatoria fissati dalla nuova PAC agricola ed in particolare:
 - tutela delle aree rete natura 2000 (dir. 79/409/CEE uccelli selvatici) e conservazione habitat naturali o seminaturali, flora o fauna selvatica (dir. 92/43/cee)
 - protezione acque sotterranee da sostanze pericolose (dir. 80/68/cee);
 - protezione del suolo nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione (dir. 86/278/CEE);
 - protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole (dir. 91/676/CEE), nelle zone a riconosciuta vulnerabilità da nitrati.

Art. 103 - Interventi sui corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia del Genio Civile e degli altri Enti preposti. Indirizzi e prescrizioni riguardano, in particolare:

a. Fascia di rispetto

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua la fascia di rispetto dei 10 metri, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere

idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

- All'interno della fascia di rispetto che comprende anche le sponde interne e l'alveo:
 - è vietato qualsiasi tipo di edificazione comprese le recinzioni; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
 - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - è vietata qualunque trasformazione, manomissione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

Sono fatti salvi gli interventi previsti all'interno di eventuali PRI – Piani di Risanamento Idraulico, di cui al precedente art. 69.

b. Regimazione delle acque superficiali incanalate

- Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed alla agevolazione della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

c. Canalizzazioni agricole

- Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
- Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.
- I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

d. Intubamenti

- Sono vietati gli intubamenti, ad eccezione che per i passi carrai, e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

Art. 104 - Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione

di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia.

2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nelle zone circostanti le aste fluviali. Nelle stesse zone degli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di nuova realizzazione, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale. Sono comunque consentiti gli interventi di razionalizzazione e miglioramento, anche ai fini della riduzione degli impatti paesaggistici, delle reti per il trasporto dell'energia.

3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, preferibilmente interrati. Si dovrà comunque:

- localizzarli nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente rurale e alla immagine paesaggistica complessiva;
- evitare che vengano localizzati in posizione visivamente dominante ed è vietato disporli lungo i crinali.

4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. In tutto il territorio rurale, eccettuati, i boschi in genere, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate.

Art. 105 - Le sistemazioni agrarie tradizionali

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi. Tale insieme di elementi è costituito da:

- le sistemazioni idraulico-agrarie
- la rete scolante e le solcature;
- le colture arboree;
- le piante arboree non colturali e le siepi vive;
- la viabilità campestre.

2. Il RU, in coerenza con il PS, tutela le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni:

- si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, etc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
- saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non

comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal RU, sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

4. I PMAA e tutti gli interventi che riguardano il territorio aperto, che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sulla condizione di efficacia della rete scolante, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso PMAA, il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

Art. 106 - Viabilità storica, percorsi vicinali ed interpoderali

1. In coerenza con il piano strutturale, la viabilità storica costituita sentieri, percorsi privati poderali e pubblici vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

2. Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
- le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

3. I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

4. Le variazioni ai tracciati non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi enti;
- allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;

- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; è vietata l'asfaltatura delle strade bianche e sono consentiti esclusivamente interventi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private, o comunque per motivi legati all'accessibilità e la sicurezza, attraverso l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

6. Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

7. E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 107 – Aree di corona agli ambiti urbani

1. Sono le aree che, sulla base di quanto indicato dal PS, sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici.

2. Sono considerate compatibili:

- attività agricole in genere e coltivazioni ortive;
- percorsi pubblici attrezzati;
- verde attrezzato per attività ludiche;
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

3. In tali aree sono da conservare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la rete scolante, le porzioni di agricoltura promiscua o residuali dell'attività agricola, la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri.

4. Sono le aree dove privilegiare la collocazione di nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA, di cui al successivo Art. 118, che dovrà essere finalizzata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- si deve intervenire anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 3;
- deve essere prevista l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti, anche al fine di rafforzare il sistema eco-ambientale.

5. Al fine di salvaguardarne il ruolo, il Comune potrà specificare, attraverso apposite *linee guida* le modalità di intervento in tali aree, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che queste hanno instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, storiche, percettive, funzionali, ecc.).

CAPO II – LA PRODUZIONE AGRICOLA

Art. 108 - Le zone a funzione agricola

1. In applicazione dei criteri del Piano Strutturale, il presente RU riconosce le zone a funzione agricola, quali ambiti soggetti all'applicazione del Capo III della L.R. 01/05 e delle sue successive modifiche e integrazioni e per le quali specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale, in conformità al PTC della Provincia di Prato.

2. Sono attività agricole, anche ai sensi dell'art. 2135 del C.C.:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
- la silvicoltura;
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco;
- il vivaismo forestale in campi coltivati;
- gli allevamenti zootecnici;
- gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

3. L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

4. Sono attività integrative, compatibili con le zone a funzione agricola, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

5. Sono compatibili con le zone a funzione agricola, comunque a condizione che venga garantita la tutela dell'integrità fisica e paesaggistica del contesto rurale e la valorizzazione del patrimonio territoriale, le seguenti attività:

- attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;
- attività di manutenzione del territorio e servizi ambientali;
- attività turistico ricettive e di ristorazione;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto, anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore della Regione Toscana e della Provincia di Prato;
- produzione di energia, secondo quanto stabilito dal PTCP e dal piano di settore provinciale;
- vivaismo;

- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;
- attività ortive per autoconsumo;
- residenziali civili.

6. In coerenza con il Piano Strutturale e ai fini della conservazione delle relative invariati strutturali, nei successivi articoli del presente Titolo, sono specificate le seguenti disposizioni:

- prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione del *programma aziendale*, per il quale dovrà essere prioritariamente tenuto conto delle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione, definite da PTC della Provincia di Prato (NTA_ALL_02 Criteri per il governo del territorio rurale con riferimento alle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola);
- prescrizioni e criteri progettuali per l'insediamento delle attività non agricole e per le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi (edifici, pertinenze, ecc.), individuati o meno dagli elaborati grafici del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 109 – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche *programma aziendale*) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsti dall'art. 42 della LR n.1/2005. Il *programma aziendale* specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del *programma aziendale* costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- a) la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- b) la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- d) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 10% delle volumetrie esistenti, oppure superiori a 600 mc;
- e) interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- f) interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo.
- g) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti e le finalità del *piano aziendale* sono quelli definiti dall'art. 9 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della LR n.1/2005 e s.m.i.. In particolare il PAPMAA contiene:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda agricola;
- descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e dell'attività connesse nonché interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale;

- descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle superfici fondiarie collegate;
- individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
- verifica di conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare del Comune di Vernio;
- valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

I PAPMAA che comportino modifiche delle sistemazioni agrarie tradizionali, devono contenere, oltre al rilievo delle componenti sopra elencate, uno studio sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed un progetto nel quale sia verificata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque ed alla difesa del suolo.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:

- realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc;
- realizzazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali, anche derivanti da trasferimento dei diritti volumetrici, per un volume complessivo uguale o superiore ai 5.000 mc fuori terra e ai 6.000 mc di volume compreso interrati e seminterrati;

Nei casi in cui il programma aziendale (PAPMAA) abbia valore di piano attuativo, la documentazione di cui al comma 1 è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio, di cui al precedente Art. 24.

6. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli, fuori dai programmi aziendali, a titolo di compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento del titolo abitativo, su tutti i terreni risultanti, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, annessi agricoli e manufatti precari, per i dieci anni successivi al frazionamento. Il divieto non si applica nel caso in cui non siano superati i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, così come stabiliti dal PTC della Provincia di Prato, o dagli atti ad esso correlati, in sede di determinazione dei parametri di cui all'art. 51 c.2 lettera e) Legge 1/2005. Le stesse disposizioni si applicano anche agli affitti di fondo rustico per tutta la loro durata, fino a un massimo di 10 anni.

7. Le limitazioni e i vincoli di cui al comma precedente non si applicano nel caso di:

- Trasferimenti in sede di permuta o aggiustamenti di confine

- Trasferimenti divenuti obbligatori per l'applicazione di norme comunitarie o nazionali
- Risoluzione di contratti di mezzadria o altri contratti agrari
- Estinzione di enfiteusi o servitù prediali
- Procedure espropriative
- Successioni ereditarie
- Divisioni ereditarie quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29.4.1995
- Cessazione per raggiunti limiti di età di Imprenditori agricoli professionali

8. Costituiscono aggiustamento di confine aumenti o diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali variazioni di superficie devono essere contenute entro il 5% della superficie aziendale e non eccedere i due ettari di superficie agricola utilizzata.

Art. 110 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola che non necessitano di programma aziendale

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi funzionali alle attività agricole di cui alla LR 1/05 e s.m.i., nei limiti definiti dai successivi commi.

2. Salvo che per gli edifici di valore di cui alle Schede dell'edificato sparso, Allegato 2, per i quali prevalgono le limitazioni lì definite, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed interventi di sostituzione edilizia, comprendente trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, con un'altezza massima non superiore a quella del fabbricato principale.

3. Per gli edifici già esistenti all'entrata in vigore della LR 64/95 ed in riferimento all'art. 43 della LR 1/2005, sono consentiti i seguenti ampliamenti *una tantum*:

- per le residenze rurali, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc, purché non compresi negli edifici di valore, di cui alle Classi I, II e III (Allegato 2). Sono ammessi inoltre gli adeguamenti igienico-sanitari e gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche attraverso il recupero e/o la traslazione, con accorpamento agli edifici principali di volumetrie accessorie esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici stessi;

- per gli annessi agricoli sono ammessi inoltre ampliamenti del 10% del volume esistente, fino ad un massimo di 300 mc.

Per i caratteri e la collocazione degli ampliamenti di cui al presente comma, si deve comunque osservare quanto prescritto al successivo art. 113.

4. Le *Schede dell'edificato sparso*, di cui all'Allegato 2, costituiscono parte integrante delle presenti norme, le cui prescrizioni sono da considerare prevalenti ai fini della determinazione degli interventi ammissibili nel patrimonio edilizio esistente.

Art. 111 - Nuovi edifici rurali

1. I nuovi edifici rurali possono essere distinti in due categorie principali:

a) Nuovi edifici rurali, realizzabili a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ovvero:

- nuovi annessi agricoli, strumentali alla conduzione di fondi agricoli e all'esercizio delle altre attività agricole;

- nuovi edifici ad uso abitativo, per l'imprenditore agricolo, per i familiari coadiuvanti o per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

b) Piccoli annessi e manufatti per i quali non è richiesto il PAPMAA.

2. Il Regolamento Urbanistico, laddove consentiti in coerenza alle discipline delle

invarianti strutturali, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti di cui al precedente comma.

Art. 112 – Nuovi edifici rurali tramite PAPMAA: condizioni

1. Nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola le trasformazioni legate all'edilizia rurale sono regolate da specifiche norme che tengono conto normalmente della potenzialità dell'azienda e del fabbisogno di volumi edilizi ad essa collegato. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime, previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti e atti di governo del territorio, può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuovi annessi e/o di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.

2. La costruzione di nuovi edifici agricoli è consentita alle seguenti condizioni:

- previa dimostrazione dell'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse e dell'impossibilità di soddisfare tali necessità aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;

- previo impegno a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime, in modo rispondente ai parametri stabiliti dal PTCP di Prato.

3. Il PAPMAA deve essere presentato anche per gli interventi sotto elencati riferiti al patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso agricola, fatte salve le più restrittive limitazioni dettate dagli atti di governo del territorio e dalle *Schede dell'edificato sparso*, di cui all'Allegato 2 alle presenti norme. Sono consentiti così, previa approvazione del PAPMAA,:

a) le ristrutturazioni urbanistiche;

b) i trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie oltre il 10% delle volumetrie esistenti oppure superiori a 600 mc;

c) gli ampliamenti volumetrici di oltre il 10% delle volumetrie esistenti o comunque superiori a 600 mc;

d) il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumento o atti di governo del territorio.

3. Il PAPMAA dovrà prevedere miglioramenti ambientali coerenti con l'analisi delle risorse e con gli obiettivi di conservazione, miglioramento e riqualificazione di cui al precedente Capo I - Tutela del territorio rurale e con il successivo Art. 115.

Art. 113 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali

1. Per i nuovi edifici agricoli, i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture dovranno assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio e si dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:

- si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti;

- si privilegerà l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore e nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza e della tessitura agraria. In particolare si dovrà prevedere:

a) nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova

costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;

b) nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari.

- si dovrà considerare prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti.

2. Le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche riferibili agli edifici ed ai manufatti tradizionali, ovvero:

- la superficie lorda di pavimento (Sul) delle nuove abitazioni rurali avrà il limite massimo di mq 150,00 ciascuna, comprendendo in detta superficie bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, spazi di servizio, etc.; le eventuali autorimesse, se al piano terra, non potranno superare la superficie di 50 mq per ogni nuova unità abitativa;

- i loggiati e porticati, le limonaie ed anche eventuali strutture in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e anche per stabilire l'eventuale assoggettamento del PAPMAA a piano attuativo;

- le abitazioni rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre m 1,00;

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, semplici, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture, che dovranno essere strettamente legate alle necessità funzionali; gli infissi esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato; eventuali scale esterne sono ammesse esclusivamente se limitate ad una per ogni edificio e di tipo tradizionale (appoggiata a terra, sottoscala chiuso da muro, etc.); le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%, in coppi ed embrici; non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;

- non sono consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici con pilastri e parapetti in cemento armato e scale esterne in aggetto; eventuali portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio e se separati, o aggettanti, dovranno essere integrati per forma e materiali agli edifici principali e per questo, avere forme semplici ed essere realizzati con materiali coerenti all'insieme;

- i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità, escludendo comunque pannelli prefabbricati in c.a.; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri e/o naturali (legno, presse di paglia, etc.) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; sono comunque sempre ammessi i tamponamenti in laterizi o blocchi di tufo a faccia vista; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli, per i magazzini e le rimesse e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, etc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali;

- le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie

esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;

- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il paesaggio, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio;

- non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;

- è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole;

- nei nuovi interventi, i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;

- per le superfici accessorie o pertinenziali al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi ed i manufatti esistenti;

- gli interventi sulla viabilità vicinale dovranno seguire i seguenti criteri:

a) sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino la possibilità di scambio tra autoveicoli, sarà opportuno prevedere piazzole per lo scambio adeguatamente raccordate;

b) nei casi in cui si dimostra indispensabile, possibile e compatibile, modificare il tracciato stradale, si dovrà ridurre il più possibile la deviazione, corredandola di sistemazioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente ed il contesto paesistico-ambientale. In ogni caso il tracciato dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica;

- il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme del programma aziendale ed ha valore prescrittivo; nei nuovi interventi i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando al meglio i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti.

Art. 114 - Agriturismo

1. Fatte salve le disposizioni della L.R. 30/2003 e successive modificazioni, integrate dal presente articolo, le attrezzature per l'agriturismo possono essere realizzate esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. L'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agriturismo (compresi i servizi di supporto) di edifici esistenti aventi idonee caratteristiche e di ex annessi è ammessa secondo le disposizioni di legge con le seguenti prescrizioni:

a) se gli edifici presentano caratteri di interesse storico-testimoniale o storico-architettonico o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero, da effettuarsi con interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

b) se gli edifici sono privi di interesse storico-testimoniale o storico-architettonico possono essere sostituiti, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, fino a parità di superficie utile lorda, attraverso un progetto complessivo che descriva adeguatamente l'intero contesto di intervento, nel rispetto di quanto disposto al precedente Art.113 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali - e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i materiali, i colori, le coperture, gli elementi di finitura e le tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale: colori tenui riferiti ai colori della terra nella gamma dal calce all'ocra, la muratura in pietra a vista o in mattoni di recupero o invecchiati, le coperture a falde con inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica), il manto in coppi e tegole di recupero o invecchiati, gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di persiane o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale.

3. Non sono ammessi nuovi volumi a supporto della destinazione principale, i locali accessori e le destinazioni di servizio vanno ritrovate all'interno dei volumi esistenti o sostituiti.

Art. 115 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Il presente RU detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.

2. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

3. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

4. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. Il RU riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

6. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

7. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da

fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

8. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

9. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente RU, che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

Art. 116 – Nuovi annessi e manufatti agricoli che non richiedono PAPMAA

1. Al fine di agevolare il mantenimento delle tradizionali produzioni agro-silvo-pastorali e più in generale per il potenziamento del presidio ambientale del territorio, è consentita la realizzazione delle tipologie di annessi e manufatti di cui al successivo comma, che non sono soggetti alla presentazione di *programma aziendale* e che comunque non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

2. Per annesso agricolo si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli. In tutto il territorio comunale di Vernio è consentita l'installazione e la realizzazione dei seguenti annessi e manufatti:

Tipologia 1 – Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime o eccedenti le capacità produttive aziendali;

Tipologia 2 – Annessi necessari per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole;

Manufatti precari – Annessi precari aventi impiego temporaneo da parte delle aziende agricole.

3. E' consentita la realizzazione di un solo annesso per ogni fondo, quale che sia delle tipologie di cui al precedente comma, solo a condizione che nel fondo stesso non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.

4. La realizzazione degli annessi di cui al comma 2 deve rispettare la morfologia del suolo, limitando gli eventuali rimodellamenti allo stretto necessario e comunque in continuità con il profilo altimetrico del terreno esistente.

Art. 117 - Annessi agricoli di Tipologia 1 (non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime o eccedenti le capacità produttive aziendali)

1. Nelle zone ad esclusiva e prevalente destinazione agricola, la costruzione di nuovi annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41, comma 7, della LR 1/2005 e s.m.i., come regolato dall'art. 5 del regolamento V/R, non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile,

2. La costruzione degli annessi di cui al comma 1 è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:

a. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro IVA per attività agricole;

b. che non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

3. Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di durata decennale, da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del titolo abilitativo, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare su fondi inferiori ai minimi;

- mantenere la destinazione d'uso di tale annesso per un tempo illimitato finché esisterà l'azienda;

- mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;

- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto comunale.

4. Gli annessi di cui al presente articolo e gli annessi della Tipologia 2 delle presenti NTA sono tra loro alternativi: la richiesta dell'uno implica la rinuncia dell'altro fino al decadere della validità dei relativi atti d'obbligo. Gli annessi di cui al presente articolo, inoltre, non possono essere cumulati con gli ampliamenti a tantum previsti per gli annessi agricoli.

5. La costruzione degli annessi di cui al precedente comma 1 deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda, per cui di seguito si specificano le dimensioni massime ammissibili per tali annessi e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive:

➤ **per i casi riferibili alla lettera a)** allevamento intensivo, senza nesso di causalità con la superficie agricola utilizzata (Sau), secondo i seguenti rapporti:

tipo di allevamento		Sup. max. per capo	n. max. capi
BOVINI	Capo adulto	12 mq/capo	50
	Vitellone o manza	10 mq/capo	
	Vitello o manzetta	5 mq/capo	
EQUINI*	Fattrice o stallone	10 mq/capo	50
	Puledro	10 mq/capo	
OVINI	Pecora o capra	1,2 mq/capo	50
	Agnellone	1,0 mq/capo	
SUINI	Capo adulto	1,2 mq/capo	50
	Verro o scrofa	3,0 mq/capo	
	Magrone	0,6 mq/capo	
	Lattonzolo	0,3 mq/capo	
CUNICOLI	Coniglio riproduttore	0,3 mq/capo	100
	Coniglio da ingrasso	0,3 mq/capo	
AVICOLI	Ovaiola	0,3 mq/capo	200
	Pollo da ingrasso	0,3 mq/capo	

*Ai soli fini delle presenti norme, la categoria dei CAMELIDI è equiparata a quella degli EQUINI

➤ **per i casi riferibili alla lettera b)** trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento a seconda delle lavorazioni di seguito indicate:

• per la lavorazione del miele, compresi il deposito e il locale smielatura:

numero di alveari	Superficie massima
Da 1 a 50	40 mq
Oltre 50	+ 0,8 ad alveare, fino ad un massimo di 100 mq

- per la lavorazione del latte (caseificio):

latte trasformato giornalmente in quintali (q)	Superficie massima
Fino a 1 q	60 mq
Oltre 1 q, fino a 10 q	+ 20 mq/q
Oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

- per la lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco è necessario disporre di una superficie fondiaria minima di 1000 mq per la realizzazione di una superficie massima di 20 mq, comprensiva degli spazi di deposito;

- **per i casi riferibili alla lettera c)**, acquacultura, gli impianti non possono superare i seguenti limiti:

a) dimensione massima degli impianti: mq 10.000, essendo da considerarsi superficie degli impianti quella risultante da perimetrazione che il titolare di sfruttamento dell'area indica, con apposito atto d'obbligo, come asservita all'attività di acquacoltura;

b) rapporto tra superficie complessiva dell'impianto e superficie delle vasche di allevamento: determinato in base alla valutazione dello stato dei luoghi in relazione alle esigenze produttive, ferma restando una superficie massima delle vasche di allevamento pari a mq 5.000;

c) superficie minima delle vasche di decantazione: pari ad almeno il 10 per cento della superficie delle vasche di allevamento;

d) altezza massima di emersione delle vasche dal piano di campagna originario: m 1,50;

e) superficie utile massima dei locali di servizio dell'impianto da destinare esclusivamente ad uffici, laboratori, spogliatoi, mensa, servizi igienici, ricovero mezzi meccanici, officina, magazzini e celle frigorifero: mq 100; sono esclusi da questo dimensionamento i volumi tecnici per la distribuzione dell'energia elettrica, per il ricovero degli impianti tecnologici, per i silos dei mangimi e per i serbatoi per l'ossigenazione;

f) superficie utile abitabile o agibile massima dei locali per la sorveglianza: mq 10;

g) percentuale massima della superficie dell'impianto interessabile dalla realizzazione di serre agricole, negli impianti rivolti esclusivamente alla produzione di novellame: 20% della superficie dell'azienda;

h) percentuale massima della superficie delle vasche interessabile dalla realizzazione di serre agricole, negli impianti che integrino il ciclo produttivo con la produzione di novellame (nursery): 10 per cento;

i) distanza minima tra gli impianti: m 10 per ogni 500 mq di superficie delle vasche di allevamento;

- **per i casi riferibili alla lettera d)**, del comma 1, deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

FAUNA		superficie PER CAPO	MQ/CAPO
FAGIANO	Dai 30 ai 60 giorni		0,5
	Oltre 60 giorni		1
PERNICI	Dai 30 ai 60 giorni		0,25
	Oltre 60 giorni		1
LEPRI		100 mq all'aperto	
UNGULATI		5000 mq all'aperto	

- **per i casi riferibili alla lettera e)**, l'installazione di annessi per la cinotecnica è consentita alle seguenti condizioni:

- la costruzione di annessi per attività di allevamento e custodia dei cani, assimilabili ai "canili rifugio", devono possedere i requisiti minimi di legge previsti dalle l.r. n. 43 dell'8/04/95 e l.r. 59/09 e s.m.. Nel territorio comunale sono pertanto ammesse le attività di allevamento, custodia a pagamento, selezione e

addestramento cani;

- per tali annessi sono da osservare le seguenti distanze minime:

- I. da abitazioni e case sparse m 150;
- II. da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive m 250;
- III. da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria) m. 50.

Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;

- il canile deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a n° 5 e non superiore a 20 unità;

- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire una standard minimo di mq. 100 per cane;

- i box per i cani devono essere realizzati secondo quanto disposto dalla l.r. 43/95 e s.m. e, comunque, ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di mq. 8,0 coperto con tettoia di cui mq. 2,0 isolato termicamente;

- i box devono essere realizzati in materiale precario smontabile e reversibile, di facile rimozione;

- è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Sul max. mq. 30, oltre a mq. 1 per ogni cane, necessario per la logistica quali: infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto. Tale annesso, vincolato come destinazione agricola, dovrà essere realizzato con le seguenti regole architettoniche ed edilizie:

- H. max in gronda ml. 2,70;
- tetto a capanna o ad una falda, preferibilmente in listoni di legno con manto di copertura;
- la planimetria dell'edificio dovrà ricondursi a forme geometriche semplici, preferibilmente rettangolari, ed essere realizzato attraverso l'uso dei materiali facilmente rimovibili e recuperabili nel rispetto dell'ambiente circostante;

- la recinzione di delimitazione dell'area del canile dovrà essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;

- dovrà essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza;

- in caso di cessazione di attività dovranno essere ripristinati lo stato dei luoghi; a tal fine dovrà essere stipulato idoneo atto d'obbligo con coperta da polizza fideiussoria a garanzia degli impegni assunti di cui sopra ed in particolare l'obbligo a non modificare la destinazione d'uso per la durata dell'attività.

6. Per ogni tipologia di fabbricati rurale sopra previsto, sarà possibile aggiungere locali igienico sanitari e spogliatoi per gli eventuali addetti, che dovranno essere dimensionati secondo quanto previsto dalle norme nazionali e regionali.

7. Le caratteristiche tipologiche, costruttive ed i materiali ammissibili, per gli annessi e manufatti agricoli di Tipologia 1 sono quelli di cui al manuale ARSIA "costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli", eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricola. Un riferimento tipologico alternativo è rappresentato dalle tradizionali capanne documentate storicamente nell'area.

Art. 118 - Annessi agricoli di Tipologia 2 (necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole)

1. In tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione degli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, che comprende anche agli annessi realizzabili dalle aziende agricole nei casi in cui queste non abbiano le superfici fondiarie minime di cui alla LR 1/2005 e s.m.i.

2. La costruzione degli annessi di Tipologia 2 è subordinata alle seguenti condizioni:

a. nel caso di fondi utilizzati per agricoltura amatoriale o autoconsumo, che il proprietario o il conduttore del fondo mantenga una congrua superficie minima, come specificato ai successivi comma;

b. nel caso di aziende agricole, oltre a quanto prescritto al precedente punto a), che queste non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

c. in ogni caso non devono essere presenti sul fondo altre costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, salvo i casi in cui, per le caratteristiche improprie, le stesse debbano essere sostituite e, in ogni caso, che le eventuali consistenze abusive vengano rimosse.

d. tali annessi sono da considerare strutture temporanee, la cui permanenza è limitata al periodo di effettivo utilizzo. Non è per questo consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati.

3. E' consentita l'installazione di un solo annesso per ogni fondo o gruppo di fondi vicini territorialmente e/o connessi funzionalmente. L'installazione di più annessi nel territorio comunale è consentita ai titolari di più fondi che dimostrino indipendenza degli stessi in relazione all'uso effettivo, alla collocazione e alle possibilità di accesso. In particolare occorre riferirsi alle seguenti superfici minime:

a. per gli annessi per il ricovero di attrezzi e prodotti, che i soggetti richiedenti, in ogni caso, abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

tipo di fondo	Attività o tipo di produzione	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Dimensioni max. annesso
Resede urbano	orti privati in ambito urbano	> 100 mq > 200 mq	6 mq 9 mq
fondo agricolo	Orticoltura in pieno campo	> 200 mq	12 mq
fondo agricolo	Oliveto e promiscuo	> 2.000 mq > 5.000 mq	20 mq 35 mq
fondo agricolo	Vigneto e frutteto	> 1.500 mq > 5.000 mq	20 mq 35 mq
fondo agricolo	Seminativo e pascolo	> 3.000 mq > 15.000 mq	20 mq 35 mq
bosco	Silvicoltura	> 30.000 mq	20 mq
bosco	Stoccaggio biomasse	> 30.000 mq	30 mq
bosco	Castagneto da frutto	> 5.000 mq > 15.000 mq	20 mq 30 mq

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima sopraindicata s'intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime;

b. per gli annessi per il ricovero di animali, che i soggetti richiedenti, in ogni caso, abbiano e si impegnino a mantenere le seguenti superfici fondiarie minime:

tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Dimensioni max. annesso
---------------------	-----------------	-------------------------------------	-------------------------

apicoltura	15 arnie	-	12 mq
avicoltura	100	> 100 mq	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	> 100 mq	12 mq
ovini/caprini	10	> 2.000 mq	20 mq
suini	2 adulti	> 100 mq	12 mq
bovini	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq
equini o camelidi	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq

Tali annessi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

tipo di allevamento	n. max capi	D. min ab. propria	D. min altre ab.	D. min confine	D. min strade
apicoltura	15 arnie				
avicoltura	100	10	20	10	10
cunicoltura	10 riproduttori	10	20	10	10
ovini/caprini	10	20	25	20	20
suini	2 capi adulti	25	50	25	25
bovini	2 capi adulti	20	40	20	20
equini	2 capi adulti	20	40	20	20

b.1. Gli annessi per il ricovero di bovini ed equini sono ammesse su tutto il territorio comunale, per ospitare fino ad un massimo di due capi e devono osservare le seguenti caratteristiche:

- gli annessi possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino o bovino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio. L'area di pertinenza potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata di pali in legno di altezza che può variare da 1.40 a 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto;

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;

- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

c. E' consentita la costruzione di annessi adibiti a ricovero per cani da caccia, esclusivamente a gruppi o associazioni di cacciatori, o a singoli appartenenti agli stessi residenti nel Comune di Vernio e di ricoveri per cani gestiti da Enti o associazioni di protezione animali e assistenziali, per i quali si deve osservare:

- dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di mq. 5.000;

- spazio vitale Sul di 10 mq/cane adulto, di cui almeno 4 mq coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);

- una superficie aggiuntiva massima di mq. 20 di Sul adibita per ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;

- adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a mq 1000.

- i box dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con

altezza massima m. 2,20 e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;

- eventuali locali da adibire gli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Sul consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno;

- le recinzioni, con altezza massima di metri 1,30, dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta zincata e dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata), previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori ad 5.000 mq.

Distanze da osservare per gli annessi per il ricovero dei cani da caccia:

- da abitazioni e case sparse distanza, inferiore a 150 metri,

- da centri abitati e strutture turistico ricettive, non inferiore a 150 metri

- da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani, non inferiore a 50 metri (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

3. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 deve rispettare la morfologia del suolo, limitando i rimodellamenti allo stretto necessario e comunque in continuità con il profilo altimetrico del terreno esistente ed è inoltre consentita a condizione che tali annessi:

a) siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, purché naturali e di origine vegetale e compatibili con la tradizione costruttiva locale;

b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;

c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;

d) nel caso di depositi e rimesse, non debbano essere collocati a distanze inferiori di:

- 5 metri dalle abitazioni della stessa proprietà esistenti sul fondo, salvo i casi di costruzione in aderenza;
- 10 metri da tutte le altre abitazioni, salvo i casi di costruzione in aderenza;
- 3 metri dal confine, salvo i casi di costruzione sul confine stesso;
- distanze minime da strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

La realizzazione degli annessi è comunque subordinata ad un corretto smaltimento delle acque piovane e alla posa in opera di un serbatoio interrato, o integrato paesaggisticamente, per il loro recupero, da dimensionare in base alle esigenze di utilizzo.

Art. 119 - Manufatti precari

1. L'installazione di manufatti precari, ai sensi dell'art. 41, comma 8, della LR 1/2005 e s.m.i., per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, è subordinata alle seguenti condizioni:

a. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro IVA per attività agricole;

b. che le aziende non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo,

ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme), nei 10 anni precedenti alla presentazione della domanda;

c. che abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiari minime:

- vigneto e frutteto:	4000 mq
- oliveto:	5.000 mq
- colture ortive o legnose promiscue	5.000 mq
- seminativi:	20.000 mq

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime.

Queste aziende possono realizzare manufatti della superficie massima di **15 mq di Sul**, purché utilizzati e mantenuti per un periodo non superiore a due anni. Ove le esigenze dell'azienda perdurino, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione dell'istanza e verifica di sussistenza dei requisiti, possono essere mantenuti per un ulteriore biennio, a quel punto non più rinnovabile.

2. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole sono realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, con Sul massima di mq 300. L'installazione delle serre di cui al comma 2 è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - 1) 5 mt dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) 10 mt da tutte le altre abitazioni, ovvero 5 mt se la serra è priva di aperture nel lato prospiciente l'abitazione;
 - 3) 3 mt dai confini di proprietà se l'altezza al culmine è superiore a mt 5, mt 1,5 dai confini di proprietà negli altri casi;
 - 4) dalle strade, nella misura di cui all'art. 31 delle presenti norme.

3. In caso di mancato rispetto di quanto indicato ai precedenti comma si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della L.R. 1/2005 "Opere eseguite in assenza di permesso a costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".

4. I requisiti alla presentazione dell'istanza per la realizzazione degli annessi del presente articolo sono asseverati da tecnico abilitato o certificati dal richiedente, gli impegni sono oggetto di atto unilaterale d'obbligo di durata ventennale, che preveda esplicitamente il divieto di frazionamento aziendale e il vincolo di destinazione d'uso agricola per i nuovi annessi agricoli richiesti.

Art. 120 – Criteri di inserimento e documentazione per gli annessi che non richiedono PAPMAA

1. La realizzazione e l'installazione degli annessi e manufatti di cui al precedente Artt. 117, 118,119 deve comunque rispettare le seguenti condizioni:

- i terreni interessati non devono derivare da trasferimento parziale di fondi dalla data di adozione del PS o comprendere particelle già impiegate per il raggiungimento della superficie fondiaria minima;
- le aree di trasformazione devono essere all'esterno delle aree di pertinenza paesistica dei BSA e che non interessare tessuti agrari a maglia fitta;
- l'intervento deve utilizzare infrastrutture esistenti e non deve comportare sensibili modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con le preesistenze ed il paesaggio, evitando la rimozione di eventuali alberature esistenti;

- nella localizzazione dei manufatti si dovrà favorire l'aggregazione agli edifici già presenti e disponendoli sul terreno nel rispetto della morfologia dello stesso. In particolare:

- gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti evitando l'apertura di nuovi percorsi;
- la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini;

- è vietata la formazione di piazzali, recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere e consistenti opere di variazione delle quote naturali del terreno; è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare;

- nel fondo non devono essere presenti altri annessi agricoli; la loro realizzazione è subordinata alla demolizione di manufatti precari e incongrui eventualmente presenti nei fondi e alla rimozione di materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento delle coltivazioni;

- non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi, autonomi;

- gli annessi e manufatti non devono avere impianti, ad eccezione che per quello elettrico, né dotazioni, che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; in nessun caso sarà ammissibile il loro recupero per finalità abitative o per destinazioni diverse da quella agricola;

- non sono consentiti ulteriori volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici;

- gli annessi e manufatti non possono essere ampliati ai sensi della normativa vigente, essere oggetto di sanatoria per usi e durate diverse da quelle autorizzate, costituire volume conteggiato negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di riorganizzazione del patrimonio edilizio aziendale, richiesta a qualsiasi titolo e quale che sia la destinazione d'uso di progetto.

2. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo per gli annessi e manufatti di cui al precedente art. 117 e 118 è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo. In tale documentazione sono indicate:

a) la sussistenza delle superfici fondiarie minime che concorrono al dimensionamento dell'annesso;

b) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;

c) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;

c) la verifica della conformità dell'intervento alla LR 1/2005, al presente regolamento urbanistico, nonché alle altre disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

3. La comunicazione relativa alla realizzazione o al mantenimento dei manufatti e delle serre temporanee, Categoria 3, di cui al comma 2, se non altrimenti specificato, è biennale, rinnovabile. Dietro adeguata motivazione da valutare a cura dell'amministrazione può avere durata diversa da quella biennale e comunque fino al massimo di 4 anni.

4. Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione e sostituzione dei piccoli annessi legittimati, già esistenti, così da poterli accorpare in un'unica struttura all'interno del fondo, così come disciplinato al precedente Art. 117 e 118.

Art. 121 - Riqualficazione di manufatti incongrui o realizzati in materiali precari

1. I manufatti costituiti da depositi e magazzini autonomi e quindi non di pertinenza agli edifici principali, quali piccoli depositi, annessi, etc., realizzati con materiali ed

elementi precari e/o impropri o che comunque presentino elementi di degrado e di incoerenza, ubicati in aree extraurbane e realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati attraverso regolari Atti comunali, possono essere sostituiti sullo stesso sedime con costruzioni realizzate con tecniche e materiali appropriati e adeguati al contesto di pari superficie, ferma restando la destinazione d'uso esistente.

2. I manufatti di cui al comma 1, potranno altresì essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto unitario ed organico, che dimostri il miglioramento qualitativo complessivo nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.

3. Per questi interventi di sostituzione a parità di superficie, che non potranno mutare la destinazione d'uso, si applicano gli stessi criteri previsti per gli annessi realizzabili nel territorio agricolo di cui agli artt.117 e 118. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente RU.

CAPO III – EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 122 – Classificazione degli edifici

1. Sulla base della schedatura nel territorio rurale dal PS, di cui alle *Schede dell'edificato sparso*, Allegato 2, il RU attribuisce le classi di valore sulla base delle specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti.

2. Le classi di valore attribuite agli edifici nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono:

Classe I: Edifici o complessi di valore architettonico. Corrispondono agli edifici che per conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono riconosciuti "di notevole valore". Sono qui ricompresi anche gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;

Classe II: Edifici di valore tipologico. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, ma comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale; edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico.

Classe III: Edifici di medio valore o alterati: edifici o complessi di edifici, di valore architettonico modesto o alterati rispetto alle caratteristiche originarie.

Classe IV

Alle tre classi di valore seguono poi gli Edifici non schedati, ovvero quelli di valore architettonico e tipologico nullo, che corrispondono agli edifici di recente costruzione privi di valore oppure di impianto storico, ma profondamente alterati.

3. Per l'eventuale classificazione di annessi agli edifici schedati, per gli edifici non schedati e per la nuova classificazione di edifici già erroneamente classificati, provvederà l'A.C., attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire Delibera di presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.

4. Per gli edifici allo stato di rudere o i manufatti demoliti o parzialmente demoliti, identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), anche se non classificati, è ammessa la ricostruzione sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire nel rispetto delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originale, secondo le modalità procedurali, le prescrizioni tipologiche e dimensionali disciplinate al successivo Art. 127.

Art. 123 - Interventi sugli edifici

1. Il RU, sulla base delle classi di valore attribuite nelle schede di cui all'Allegato 2 - *Schede dell'edificato sparso*, specifica i tipi di intervento ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale, che sono:

Classe I, Edifici o complessi di valore architettonico: tipo d'intervento **re, rc**

Classe II, Edifici di valore tipologico: tipo d'intervento **rc, ri1**

Classe III, Edifici di medio valore o alterati: tipo d'intervento **ri1, ri2**

Classe IV vedi art. 121

Edifici non schedati, di valore nullo: per quelli a destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della LR 1/2005; per quelli a destinazioni d'uso non agricole è consentito il tipo d'intervento **ri2**, con ammesse le destinazioni d'uso specificate nel successivo comma 5. Per gli edifici di civile abitazione, che risultano essere costruiti dopo il 1939 e che non presentano alcuna qualità edilizia o che comunque risultano incongrui, per migliorare il contesto e per la riqualificazione paesaggistica, può essere anche ammessa la sostituzione edilizia, a condizione del miglioramento estetico, energetico e ambientale dell'edificio, con la contestuale realizzazione di quanto disposto nel Titolo I – Capo VI – Sostenibilità degli interventi - del presente RU.

Quando non diversamente specificato nelle schede, negli edifici di pertinenza e nei locali accessori, fatta eccezione per le aziende agricole e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 122, comma 3, sono ammessi gli interventi di recupero o riordino specificati nel tipo di intervento attribuito all'edificio principale. Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali diverse disposizioni e/o precisazioni di dettaglio contenute nelle suddette schede.

Per tutti gli edifici schedati in Classe I e II, negli interventi edilizi, anche solo di manutenzione, si devono osservare le norme riferite agli edifici e complessi edilizi schedati di cui all'Allegato 2 – *Schede dell'edificato sparso*.

2. Per gli edifici non schedati e destinati ad attività specialistiche non agricole, quali ad esempio le attività artigianali o di deposito (Md), sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, con ricostruzione di un volume non superiore al volume legittimo esistente, a condizione che sia garantita e dimostrata, tramite adeguata documentazione estesa al contesto di riferimento, la riqualificazione paesaggistica e ambientale dei luoghi.

3. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà comunque garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

5. Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con la classe di valore attribuita agli edifici.

Nel rispetto di tale condizione le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici a destinazione agricola, gli usi consentiti (abitazioni agricole, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, agriturismo) e gli interventi di cui all'art. 43 della LR 1/2005, nei limiti posti dalla classificazione di valore del presente RU;

b) per gli edifici residenziali ad uso civile, oltre a questo, sono ammesse anche le strutture turistiche extra alberghiere e gli studi per professionisti che operano nel

settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale, le strutture associative e culturali, i servizi scolastici, prescolastici e sociali; gli edifici di pertinenza ed i locali accessori devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, ma possono essere anche utilizzati per laboratori di artigianato tipico e compatibile, ad eccezione che negli edifici classificati quando specificato diversamente nelle schede di cui all'Allegato 2- *Schede dell'edificato sparso*.

c) per gli edifici di pertinenza alle civili abitazioni, o comunque con uso di rimessa, quando classificati nelle schede dell'Allegato 2, nel rispetto di quanto disciplinato al successivo Art.124 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse anche le destinazioni d'uso del precedente punto b);

d) per gli annessi ex agricoli con caratteristiche non compatibili con i caratteri del territorio rurale e gli edifici a destinazione artigianale e industriale sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia per attività di:

- informazione e formazione ambientale;
- studi per professionisti che operano nel settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale;
- laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15 e quelli di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e di allevamento;
- attività di servizi per l'agricoltura e manutenzioni ambientali, depositi materiali edili e altro, a condizione che venga posta particolare attenzione alla sistemazione dell'area, per evitare impatti visivi e condizioni di degrado ambientale: si prescrive per questo che l'area di pertinenza sia recintata con rete a maglia sciolta, con siepe sempreverde di altezza minima di ml 2 e che il lotto venga piantumato in ragione di un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie, con specie coerenti con il contesto rurale;
- attività di trasformazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, etc.), anche per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse e simili), quando non effettuate dall'azienda agricola.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia saranno orientati al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale e per questo la progettazione dovrà includere le sistemazioni esterne, gli accessi e tutte le opere d'infrastrutturazione necessarie. Il recupero potrà essere effettuato con i seguenti limiti di superficie utile lorda (Sul):

- 100% per i primi 200 mq
- 50% fino a 1.000 mq;
- 25% oltre i 1.000 mq;

sempre con l'obbligo della demolizione della restante parte. Per superfici superiori a 200 mq è sempre obbligatoria la redazione del Piano di Recupero. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le gli annessi e le abitazioni rurali):

6. Il cambio d'uso sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo è consentito per gli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel Piano Territoriale di Coordinamento; tali edifici dovranno essere computati ai fini del dimensionamento del presente RU.

Art. 124 – Discipline riguardanti i caratteri degli edifici

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani, o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 130. Si dovrà altresì osservare quanto prescritto nell'Allegato 1 – *Schede dell'edificato sparso*.

2. Per gli edifici non rurali si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale presenti; nel recupero si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

In tutto il territorio rurale non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento nelle aperture;
- intonaci in malta di cemento;
- canne fumarie in cemento o materiale analogo;
- terrazze a tasca;
- nuove scale esterne in aggetto, mentre nuove scale esterne o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate in modo appropriato alle caratteristiche dell'organismo edilizio, con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.
- gradini in cemento rivestiti in marmo nelle scale esterne;
- negli edifici tradizionali classificati, aventi destinazione d'uso residenziale, per uso agrituristico e per quello turistico extralberghiero, si raccomanda l'uso di infissi in legno; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con le i caratteri degli edifici, mentre non sono consentiti infissi e imposte color alluminio, ottone o comunque di colore contrastante con il contesto tradizionale;

3. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, si prescrive:

- negli edifici di valore architettonico in Classe I e II, a prescindere dalla loro età, i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale. E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri fumé o a specchio;
- tali infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine. Sono comunque vietati gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro;
- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti. Gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata;
- le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

4. In tutti gli edifici classificati I, II e III, con relative pertinenze ed accessori, deve essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici significativi quali portici, balconi, cornici e marcapiano, logge, elementi angolari in mattoni o in pietra, le torri e le colombaie, gli archi, etc. e per la sostituzione e il ripristino delle parti si dovrà fare ricorso alle tecniche costruttive e materiali originali.

Art. 125 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici

1. Con aree di pertinenza il RU individua genericamente l'area circostante i fabbricati, senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 45 della LR 1/05 e sue modifiche e integrazioni. Sono pertanto inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

3. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, etc.), compreso le pergole ed i filari di vite maritata.

4. È sempre ammesso l'impianto di specie arboree e arbustive proprie del contesto locale (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti), con esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale.

5. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. In particolare si prescrive:

- negli edifici classificati, il mantenimento delle sistemazioni tradizionali del verde;
- nelle nuove sistemazioni le pavimentazioni dovranno di norma essere limitate alle parti strettamente necessarie, in corrispondenza degli spazi d'accesso e dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici;
- nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque, dovrà altresì essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;
- le superfici di usura delle strade di accesso, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale. Potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo *opus incertum* con materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido), in modo da garantire la massima permeabilità del terreno; sono da evitare anche sistemazioni e forme di arredo mutuati da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, elementi autobloccanti in cemento, etc.);
- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale;
- gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovrà essere posta ad un'altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermata e orientata verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno,

del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico;

- i cavi della rete elettrica e telefonica, e qualsiasi altro tipo di conduttura, dovranno essere interrati o in traccia nelle murature e dovranno essere razionalizzati i percorsi a vista; non devono comparire sulle facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

6. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e garantire la permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste pergole leggere, in ferro o legno, semplicemente appoggiate ed ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro, senza pavimentazioni e senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali, i teli permeabili ombreggianti e gli impianti vegetali), con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o in genere, con superficie massima di mq 25 per ciascuna unità abitativa, fino ad un numero massimo di 5 ed una altezza massima in gronda di m 2,20; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici montati su idonee strutture. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate.

7. In tutto il sistema funzionale della produzione agricola è sempre vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione.

Art. 126 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati

1. Ad eccezione di quanto realizzabile a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), per i locali interrati nel territorio rurale il RU detta le seguenti prescrizioni:

- è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e con superficie massima eccedente il 30% della originaria superficie coperta dell'edificio, esclusi porticati, pergolati e altri manufatti secondari addossati e non inclusi nel corpo principale; l'eventuale scannafosso potrà superare il limite dimensionale di 1,00 m e non potrà essere accessibile dall'interno del fabbricato;

- è consentita la realizzazione di un livello interrato in adiacenza o nelle immediate vicinanze, fino ad un massimo di 10 ml di distanza e fino ad un massimo del 30% della superficie dell'edificio principale. La comunicazione dovrà avvenire dall'interno dell'edificio principale e può essere ammissibile dall'esterno solo nel caso in cui non comporti la realizzazioni di rampe o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. I locali interrati così ottenuti hanno destinazione d'uso accessoria e non creano incremento della Sul rispetto alle dimensione minime dei nuovi alloggi mediante trasformazione del patrimonio edilizio esistente (alloggi che non potranno essere inferiori a 70 mq Su esclusi gli accessori).

2. Nel territorio rurale extraurbano non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122, che sono riferiti alle aree urbane; negli ambiti pianeggianti e di fondovalle ed in tutti i casi in cui si renderebbe necessaria la realizzazione di una rampa di accesso non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, mentre la realizzazione delle autorimesse interrate o seminterrate è ammessa solo ed esclusivamente nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche ed è altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. E' fatto salvo quanto disposto riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

4. Gli annessi agricoli aziendali e gli annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi, di cui al successivo art. ___, possono configurarsi in tutto o in parte come locali interrati o seminterrati. Nel caso di edifici agricoli realizzabili mediante PAPMAA, il loro dimensionamento dev'essere comunque commisurato alle esigenze produttive dell'azienda e computato nella documentazione tecnico – agronomica di corredo al programma aziendale. Nell'esecuzione delle opere si dovrà assecondare l'orografia del sito, limitando qualsiasi alterazione del profilo morfologico dei terreni anche in relazione alla viabilità di accesso ed agli spazi di manovra.

Art. 127 - Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti

1. Gli edifici che, nel rispetto della disciplina del PIT ed in coerenza con la tutela del patrimonio paesaggistico, oltre che a quanto prescritto nelle *Schede dell'edificato sparso*, di cui all'Allegato 2 delle presenti NTA, cambiano destinazione d'uso, da quella agricola a quella residenziale, dovranno essere collegati a pertinenze minime di mq. 2.000 di terreno e mantenere adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed a servizio dell'abitazione. Pertinenze di poco inferiori dovranno essere, in ogni caso, adeguatamente motivate, come può essere, ad esempio, per resede storicamente definiti.

2. L'individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto:

- dell'andamento morfologico del terreno;
- della configurazione del reticolo idrografico
- della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, etc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

3. Il cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile è sempre ammissibile, mentre negli altri casi:

1) per gli edifici schedati, di cui all'Allegato 2 delle presenti norme le possibilità di frazionamento e riuso dovranno considerare l'integrità materiale e formale e la consistenza dell'edificio e tenere conto del processo storico della sua formazione, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica, in particolare:

a) per gli edifici unitari sincronici o unitari diacronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario o in più fasi pervenendo comunque ad un assetto tipologico e architettonico unitario) le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive principali originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra, questi potranno essere riutilizzati alternativamente o come nuova unica unità abitativa o come integrazione dell'abitazione, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici a servizio, come specificato al successivo comma;

b) nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita dell'organismo edilizio;

2) per gli edifici non schedati, presenti nel territorio rurale, eventuali frazionamenti devono comunque garantire il raggiungimento della dimensione minima degli alloggi di 70 mq e il mantenimento di una superficie accessoria pari ad almeno il

20% della superficie dell'alloggio, che deve essere posta a piano terra, ad uso di rimessa, cantina, deposito, etc., a servizio di ogni unità abitativa risultante.

4. Nel cambio di destinazione d'uso verso la civile abitazione e nei frazionamenti di cui al precedente comma, è sempre necessario:

- che ciascuna nuova unità abitativa originata abbia comunque una superficie non inferiore a 80 mq di Superficie utile abitabile (Sua) e mantenere locali accessori e/o autorimessa per una superficie non inferiore al 20% della superficie dell'alloggio.

- che il locale accessorio non costituisca pertinenza di unità abitative già esistenti, nel qual caso si dovrà dimostrare il mantenimento, per ciascuna unità abitativa risultante, delle superfici minime accessorie prescritte;

- che la porzione da vincolare a pertinenza, con atto d'obbligo di durata decennale, sia collocata esclusivamente al piano terra, con accesso diretto dall'esterno; l'utilizzo dovrà essere accessorio e pertinenziale all'abitazione, come garage, locali di sgombero, depositi, cantine e ripostigli.

Per le abitazioni risultanti da cambio d'uso e frazionamento non sono consentiti ulteriori volumi o manufatti, anche temporanei, per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi.

5. I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

6. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i cambi d'uso verso la funzione residenziale e per i frazionamenti, per i resede di pertinenza, dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al precedente Art. 125 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici.

7. Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PMAA ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, né gli annessi agricoli condonati come tali.

Art. 128 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

1. I manufatti costituiti da depositi e magazzini autonomi e quindi non di pertinenza agli edifici principali, quali piccoli depositi, annessi, etc., realizzati con materiali ed elementi precari e/o impropri o che comunque presentino elementi di degrado e di incoerenza, ubicati all'interno delle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati attraverso regolari Atti comunali, possono essere sostituiti sullo stesso sedime con costruzioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali di pari superficie, ferma restando la destinazione d'uso esistente.

2. I manufatti di cui al comma 1, potranno altresì essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto unitario ed organico, che dimostri il miglioramento qualitativo complessivo nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.

3. Per questi interventi di sostituzione a parità di superficie e che non potranno mutare la destinazione d'uso, si applicano gli stessi criteri previsti per gli annessi realizzabili nel territorio agricolo di cui all'art 144. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente RU.

Art. 129 - Ruderi

1. È ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza volumetrica originaria sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. In particolare:

- devono essere ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali – come ad es. le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto – oppure parti di edificio che consentano una precisa identificazione planivolumetrica, anche facendo riferimento alla tipica tecnica costruttiva;

- deve essere prodotta documentazione in ordine alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ovvero idonea documentazione storica, grafica e fotografica che illustri in modo efficace ubicazione, dimensione e forma.

La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico architettonici desumibili da tale documentazione.

2. L'intervento deve garantire il corretto inserimento dell'edificio preesistente nel contesto di riferimento, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale ed in relazione all'uso dei materiali e delle tecniche costruttive.

3. La ricostruzione sarà inoltre subordinata alla esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere spesso rinaturalizzato dei luoghi. Dovrà essere inoltre garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie ecocompatibili.

Art.130 - Piscine pertinenziali in aree extraurbane

1. In tutto il territorio comunale extraurbano è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrate, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico.

2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti per l'Ambito n. 7 del PIT. La fattibilità e la sostenibilità degli interventi dovrà inoltre essere verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 in ragione della funzionalità strategica e alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT, pertanto:

a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno ed i segni della tessitura agraria;

b) la loro valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, etc.).

3. La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la piscina dovrà essere localizzata in ambito di pertinenza ed in chiaro rapporto con l'immobile e comunque non a distanza maggiore di ml. 50,00; solo nel caso che si dimostri di miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;

- la piscina privata per le strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro fino a mq 60, potrà avere dimensioni d'ingombro superiori, fino a mq 120, solo nel caso che risulti a servizio di almeno sei alloggi agrituristici o strutture turistico—

ricettive: tali ultime strutture potranno prevedere in aggiunta una piscina di profondità massima di 0,80 ml. avente una superficie massima di mq 20;

- all'interno delle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la piscina privata potrà avere dimensioni d'ingombro fino a mq 40, mentre per gli agriturismi e le strutture turistico-ricettive potrà raggiungere una superficie di 100 mq;

- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo il colore azzurro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

- il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato, non potrà superare l'altezza di ml 2,00 ed avere una superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e alla loro accessibilità. E' esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea o sbancamenti superiori a 0,50 ml di altezza;

- la pavimentazione dell'area circostante dovrà essere realizzata in cotto, legno o in pietra naturale locale e non potrà superare una larghezza di ml. 1,50. Tale larghezza può essere superiore solamente su un lato, nel caso di piscine a servizio di attività turistico-ricettive;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili; per l'alimentazione della piscina, è necessario dimostrare l'approvvigionamento idrico autonomo;

Per la realizzazione delle piscine, dei servizi collegati e dei volumi tecnici, vanno prioritariamente recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, strutture esistenti dismesse.

4. Per la migliore ambientazione della piscina dovranno essere realizzate, a secondo della presenza o meno di paesaggio aperto, schermature e piantumazioni utilizzando specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili. Pertanto, l'atto abilitativo o l'attestazione di conformità, è subordinato alla presentazione di documentazione fotografica anche panoramica, del rilievo altimetrico e planivolumetrico, dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree dell'impianto;

Art. 131 - Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi comunque riconducibili all'attività agricola. In tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti e deve essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

2. Nel territorio rurale è consentita la recinzione del solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare, a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, etc.), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

3. Sono per questo ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:

a) per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi a coltivazioni agricole e ad allevamenti, per la difesa delle produzioni, dove siano accertati possibili danni dagli enti competenti, sono esclusivamente ammesse recinzioni a pali di legno e rete zincata, o a palizzata di legno. L'altezza delle recinzioni di questo tipo non potrà superare ml. 1,80 e non sono ammessi eventuali cordonati in c.l.s.. I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati in pali di legno. Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia;

b) le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

c) per la recinzione dei resede e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante PAPMAA, sono ammesse:

- siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligata e comunque di forme non geometriche. Sono consentite anche eventuali reti o barriere di protezione, da porre internamente, così da essere comunque schermate da tali siepi;

- recinzioni in muratura, solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, o altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti, oppure, nei casi di nuova realizzazione e per la realizzazione di cancelli per passi carrabili o pedonali non superiore a metri 2,20; eventuali muri di contenimento di c.l.s. dovranno essere rivestiti in pietra con spessore non inferiore a 10 cm o in mattoni faccia vista; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica di cui all'art. 106 delle presenti norme e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancellotti, serrature, sbarre, etc.), in corrispondenza delle strade poderali.

4. L'eventuale cancello di accesso alle pertinenze degli edifici dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata, faccia vista, pietra e/o mattoni, o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2.20 ml.

5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione dovrà essere accompagnata da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.