

Regolamento Urbanistico Comunale 2011

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Sindaco

Massimiliano Pescini

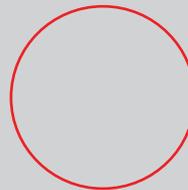
Ass. Governo del Territorio

Carlo Savi

Gruppo di Lavoro

Progettazione

Arch. Silvia Viviani



Collaboratori

Arch. Annalisa Pirrello

Arch. Gabriele Bartoletti

Arch. Lucia Ninno

Arch. Lorenzo Bambi

Dott. Devid Orłotti

Gerardo Cerulli

Servizio Urbanistica ed Edilizia

Dott. Leonardo Baldini

Arch. Sonia Ciapetti

Arch. Barbara Ronchi

Arch. Giacomo Trentanovi

Geom. Andrea Rigacci

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I	PRINCIPI.....	4
CAPO I	EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	4
Art. 1.	<i>Il Regolamento urbanistico comunale</i>	4
Art. 2.	Ambito di applicazione, contenuti del Regolamento urbanistico.....	4
Art. 3.	Efficacia e validità del Regolamento urbanistico	4
Art. 4.	Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico.....	5
Art. 5.	Attuazione del Regolamento urbanistico.....	6
Art. 6.	Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico	8
Art. 7.	Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968	8
CAPO II	FINALITA', RILEVANZA PUBBLICA, PEREQUAZIONE	9
Art. 8.	Invarianti strutturali.....	9
Art. 9.	Spazi e attrezzature pubbliche-standard, oneri.....	10
Art. 10.	Perequazione e compensazione.....	12
Art. 11.	Edilizia residenziale sociale.....	15
CAPO III	VALUTAZIONE E MONITORAGGIO	16
Art. 12.	Attività di valutazione.....	16
Art. 13.	Monitoraggio e aggiornamento	17
CAPO IV	PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE	17
Art. 14.	Disciplina delle funzioni.....	18
Art. 15.	Piani e programmi comunali di settore	20
Art. 16.	Regole urbanistico commerciali.....	20
Art. 17.	Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	20
TITOLO II	REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE	21
CAPO I	DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI DI INTERVENTO	21
Art. 18.	Definizioni.....	21
Art. 19.	<i>Categorie degli interventi</i>	32
CAPO II	REGOLE SPECIFICHE	36
Art. 20.	<i>Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne</i>	36
Art. 21.	<i>Aree e corti private e condominiali</i>	37
PARTE II	TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	38
TITOLO I	DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' D'USO DELLE RISORSE.....	38
CAPO I	REGOLE PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.....	38
Art. 22.	<i>Ambito di applicazione e contenuti normativi</i>	38
Art. 23.	<i>Aree vincolate degradate</i>	38
CAPO II	REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE	39
Art. 24.	<i>Regole per la tutela dell'aria</i>	39
Art. 25.	<i>Regole per la tutela dell'acqua</i>	39
Art. 26.	<i>Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo</i>	40
Art. 27.	<i>Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico</i>	40
Art. 28.	<i>Regole per la gestione dei rifiuti</i>	40
Art. 29.	<i>Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso</i>	40
Art. 30.	<i>Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili</i>	41
CAPO III	REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA	41
Art. 31.	<i>Prescrizioni generali</i>	41
Art. 32.	<i>Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica</i>	42
Art. 33.	<i>Classi di Pericolosità e di Fattibilità geomorfologica e sismica</i>	43
Art. 34.	<i>Classi di Pericolosità e di Fattibilità idraulica</i>	44
PARTE III	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	47
TITOLO I	ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI	47
CAPO I	TESSUTI URBANI.....	47
Art. 35.	<i>Definizioni, individuazione, finalità degli interventi</i>	47
Art. 36.	<i>Ambiti di centro storico CS (tessuti antichi)</i>	47
Art. 37.	<i>Tessuti insediativi storici (fino al 1954)</i>	52
Art. 38.	<i>Tessuti insediativi ad assetto recente (dopo il 1954)</i>	64
Art. 39.	<i>Interventi puntuali</i>	69
CAPO II	TESSUTI SPECIALISTICI	69
Art. 40.	<i>Ambiti produttivi</i>	69
Art. 41.	<i>Aree industriali e artigianali – Disposizioni generali</i>	69
Art. 42.	<i>Aree produttive prevalentemente industriali e artigianali – Sottozone da D0 a D3</i>	72
Art. 43.	<i>Ambito di Trasformazione Produttiva ATP e completamento ambiti produttivi esistenti</i>	76

Art. 44.	<i>Aree della media distribuzione commerciale esistenti - Sottozone D4</i>	76
Art. 45.	<i>Immobili a destinazione turistico-ricettiva</i>	77
CAPO II	DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE	77
Art. 46.	<i>Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro</i>	77
Art. 47.	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>	77
Art. 48.	<i>Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati</i>	78
Art. 49.	<i>Infrastrutture per la sosta di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale</i>	78
Art. 50.	<i>Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)</i>	79
Art. 51.	<i>Percorsi ciclabili e pedonali</i>	79
Art. 52.	<i>Piazze e spazi pubblici</i>	80
Art. 53.	<i>Aree libere e aree verdi pubbliche e private nei centri abitati</i>	80
Art. 54.	<i>V1=Verde pubblico attrezzato (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. c) V2=Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)</i>	81
Art. 55.	<i>V3=Verde di connettività urbana (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. c)</i>	81
Art. 56.	<i>V4=Verde urbano pubblico e privato</i>	81
Art. 57.	<i>V5 – Verde privato Centri Storici</i>	82
Art. 58.	<i>Dotazioni urbane di interesse locale - D.I. n. 1444/68 art. 3, lettere a) e b)</i>	83
Art. 59.	<i>Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale (Fn)</i>	83
PARTE IV	DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO	85
TITOLO I	REGOLE GENERALI	85
CAPO I	DEFINIZIONI, ATTIVITA', ZONE	85
Art. 60.	<i>Definizioni</i>	85
Art. 61.	<i>Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio aperto</i>	86
Art. 62.	<i>Prevalenza della funzione agricola – Zone e sottozone “E”</i>	87
Art. 63.	<i>Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali</i>	88
Art. 64.	<i>Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico</i>	92
Art. 65.	<i>Zone E3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico -percettiva</i>	93
CAPO II	TUTELA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO APERTO	93
Art. 66.	<i>Disciplina per le invarianti strutturali del territorio aperto</i>	93
TITOLO II	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	94
CAPO I	INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA ED ALLA DERURALIZZAZIONE	94
Art. 67.	<i>Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.</i>	94
Art. 68.	<i>Interventi per i quali non è necessario il P.A.P.M.A.A.</i>	95
Art. 69.	<i>Interventi di sistemazione ambientale</i>	95
Art. 70.	<i>Interventi di sistemazione ambientale previsti da PAPMAA</i>	96
Art. 71.	<i>Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione</i>	96
Art. 72.	<i>Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.</i>	97
Art. 73.	<i>Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)</i>	97
Art. 74.	<i>Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)</i>	97
Art. 75.	<i>Modifica degli assetti proprietari e definizione delle aree pertinenziali</i>	97
Art. 76.	<i>Aziende agricole speciali</i>	98
Art. 77.	<i>Produzione di energia da fonti rinnovabili</i>	98
Art. 78.	<i>Attività ammesse nel Territorio Aperto – condizioni per l'esercizio</i>	99
Art. 79.	<i>Condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica e degli agricampeggi</i>	99
CAPO II	CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI E MANUFATTI	99
Art. 80.	<i>Nuove costruzioni in zona agricola</i>	99
Art. 81.	<i>Nuove unità abitative rurali</i>	100
Art. 82.	<i>Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende</i>	100
Art. 83.	<i>Manufatti agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005</i>	101
Art. 84.	<i>Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005</i>	101
Art. 85.	<i>Manufatti agricoli precari stagionali</i>	102
Art. 86.	<i>Manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR1/2005</i>	102
Art. 87.	<i>Manufatti per il ricovero degli animali da cortile o domestici</i>	103
Art. 88.	<i>Manufatti funzionali all'escursionismo</i>	103
Art. 89.	<i>Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto</i>	103
CAPO III	CONDIZIONI PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	104
Art. 90.	<i>Interventi sugli edifici classificati</i>	104

Art. 91.	<i>Interventi ammessi su edifici sparsi in Territorio Aperto</i>	105
Art. 92.	<i>Edifici di recente realizzazione ed edifici non schedati</i>	106
Art. 93.	<i>Interventi ammessi su edifici ricadenti all'interno dei complessi edilizi e dei nuclei rurali</i>	107
Art. 94.	<i>Interventi sugli edifici esistenti a destinazione agricola (specifiche diverse dalla tutela storico-architettonica)</i>	107
Art. 95.	<i>Interventi di mutamento di destinazione delle residenze agricole</i>	108
Art. 96.	<i>Interventi sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola (specifiche diverse da tutela storico-architettonica)</i>	108
Art. 97.	<i>Interventi su edifici ove si trasformano prodotti agricoli</i>	108
Art. 98.	<i>Interventi in area di pertinenza di un edificio o complesso di edifici</i>	109
Art. 99.	<i>Interventi per manufatti secondari esistenti</i>	110
Art. 100.	<i>Tutela delle aree di pertinenza</i>	110
Art. 101.	<i>Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo</i>	110
Art. 102.	<i>Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali</i>	111
Art. 103.	<i>Realizzazione di volumi interrati pertinenziali</i>	112
Art. 104.	<i>Tutela del paesaggio tradizionale ed interventi edilizi (architettura contemporanea, materiali, divieto di componenti urbane)</i>	112
Art. 105.	<i>Materiali e stile edilizio-architettonico</i>	113
CAPO IV – ALTRI INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA E PAESAGGISTICA		114
Art. 106.	<i>Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale</i>	114
Art. 107.	<i>Energie rinnovabili e tutela del paesaggio</i>	115
Art. 108.	<i>Viabilità (fascia di rispetto e aree pertinenziali, modifiche viabilità esistente comunale, vicinale ad uso pubblico, privata)</i>	115
Art. 109.	<i>Infrastrutture tecnologiche e reti</i>	115
PARTE V TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI		116
TITOLO I INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI		116
CAPO I RIQUALIFICAZIONE URBANA		116
Art. 110.	<i>Ambiti di trasformazione At</i>	116
CAPO II RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA		117
Art. 111.	<i>Ambito fluviale del Fiume Pesa</i>	117
CAPO III INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A BANDO PUBBLICO		117
Art. 112.	<i>Campeggio</i>	117
Art. 113.	<i>Polo espositivo</i>	118
PARTE VI NORME TRANSITORIE E FINALI		119
TITOLO I NORME TRANSITORIE		119
Art. 114.	<i>Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso</i>	119
TITOLO II SALVAGUARDIE		119
Art. 115.	<i>Salvaguardie</i>	119
Art. 116.	<i>Aree non pianificate</i>	119
TITOLO III POTERI DI DEROGA		120
Art. 117.	<i>Poteri di deroga</i>	120

TITOLO I PRINCIPI

**CAPO I EFFICACIA, AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

Art. 1. *Il Regolamento urbanistico comunale*

1. Il Regolamento urbanistico comunale è un atto di governo del territorio, formato ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1.
2. Il Regolamento urbanistico comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alle Norme del Piano strutturale.
3. Le attività di cui al precedente comma sono soggette all'osservanza del Regolamento edilizio comunale.

Art. 2. *Ambito di applicazione, contenuti del Regolamento urbanistico*

1. Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/2005, il Regolamento urbanistico si compone di due parti. La prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. La seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. I loro contenuti sono quelli stabiliti dal citato articolo 55 della Lr 1/2005.
3. Oltre ai contenuti di legge, sopra richiamati, il presente RUC contiene:
 - le regole per la salvaguardia dell'ambiente;
 - le regole per la tutela e la valorizzazione del paesaggio;
 - le regole per la conservazione delle invariati strutturali;
 - la valutazione di fattibilità idrogeologica e idraulica degli interventi.;
 - i criteri e le prescrizioni progettuali per la trasformazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici;
 - i criteri e le prescrizioni progettuali per la gestione delle trasformazioni in territorio aperto.
4. Per l'applicazione delle presenti Norme, sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico sono individuati, tramite apposita simbologia e perimetrazione:
 - tessuti urbani prevalentemente residenziali, articolati in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente;
 - tessuti urbani a specializzazione funzionale;
 - verde articolato in ragione della prestazione (attrezzatura urbana, attrezzatura ecologica, componente della rete naturalistica, componente della connettività, orti urbani, privati);
 - dotazioni territoriali e urbane articolate in attività collettive di livello locale e attrezzature pubbliche di interesse sovra comunale;
 - invariati strutturali;
 - zone di territorio aperto e paesaggi ivi compresi;
 - edifici, complessi edilizi, nuclei rurali classificati in territorio aperto;
 - ambiti di trasformazione insediativa e comparti di perequazione;
 - ambiti di riqualificazione ambientale.
5. Detta articolazione è assimilata alle zone omogenee definite da disposizioni nazionali secondo quanto stabilito al successivo art. 7, per le modalità gestionali derivanti dall'applicazione di normative generali e di settore che fanno riferimento a tali disposizioni.

Art. 3. *Efficacia e validità del Regolamento urbanistico*

1. La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia di cui al precedente art. 1 consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a

cui si riferisce, e finalizzati alla riqualificazione territoriale e urbana, in conformità con le disposizioni del vigente Piano strutturale comunale.

2. La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e gli interventi pubblici e privati si attuano in conformità al Piano strutturale e nel pieno rispetto della conservazione delle sue invarianti strutturali.
3. La prima parte del Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato. Le previsioni insediative e infrastrutturali della seconda parte del Regolamento urbanistico, assoggettate a piano attuativo, progetto unitario convenzionato o a progetto di opera pubblica, decadono dopo cinque anni dalla data della sua vigenza se entro tale periodo:
 - i progetti esecutivi di opera pubblica non siano stati approvati
 - i progetti unitari accompagnati da convenzione o atto d'obbligo non siano stati approvati e non sia stata firmata la convenzione (o l'atto d'obbligo)
 - i piani attuativi non siano stati approvati e non sia stata firmata la convenzione.
4. Non decadono le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio.

Art. 4. Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico

1. Gli elaborati del regolamento urbanistico comunale sono:

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1 – Schede normative e progettuali degli Ambiti di Trasformazione

Allegato 2 – Schede normative dei Nuclei Rurali

Allegato 3 – Tabella Categoria di Intervento e Prescrizioni per gli edifici sparsi in Territorio Aperto

Allegato 4 – Disposizioni Normative per gli Aggregati Rurali

Allegato 5 – Schede normative dei Complessi Edilizi in Territorio Aperto

Allegato 6 – Edifici schedati dei centri urbani

Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica

- Relazione di Sintesi
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica

Indagini geologiche

.....

Elaborati di Quadro Conoscitivo

Tavole QC1 "Analisi dei tessuti dei Centri Abitati",

QC1.1 – Bargino

QC1.2 – Cerbaia

QC1.3 – Chiesanuova

QC1.4 – Mercatale

QC1.5 – Montefiridolfi

QC1.6 – La Romola

QC1.7 – San Casciano

QC1.8 – San Pancrazio

QC1.9 – San Andrea in Percussina

QC1.10 – Spedaletto

Elaborati QC2 "Monografie di analisi dei Centri Urbani oggetto di maggiore pressione insediativa",

QC2.1 - Cerbaia

QC2.2 - Chiesanuova

QC2.3 - La Romola

QC2.4 - San Casciano

QC2.5 - Spedaletto

Tavola QC3 "Territorio Aperto"

Tavola QC3.1 - Analisi storica, tipologica e ambientale dei complessi rurali nel territorio aperto

Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visibilità

Elaborati di Progetto

Tavola PR1 Territorio aperto / Zone E

- Quadrante Nord
- Quadrante Sud
- Tavola PR2 Elementi del Paesaggio
 - Quadrante Nord
 - Quadrante Sud
- Tavola PR3 Disciplina degli Insediamenti Esistenti e delle Trasformazioni
 - Tavola PR3.1 San Casciano Nord
 - Tavola PR3.2 San Casciano Sud
 - Tavola PR3.3 Ponterotto e Calzaiolo
 - Tavola PR3.4 San Andrea in Percussina, Spedaletto, Montecapri
 - Tavola PR3.5 Romola, Montefiridolfi, Calcinaia, Fabbrica, Talente, Croce di Via
 - Tavola PR3.6 Cerbaia e Chiesanuova
 - Tavola PR3.7 Mercatale
 - Tavola PR3.8 Bargino e San Pancrazio
- Tavola PR4 Disciplina dei Centri Storici
 - Tavola PR4.1 San Casciano, Mercatale, Cerbaia e Calcinaia
 - Tavola PR4.2 Romola, San Pancrazio, Talente, Croce di Via, S. Andrea in Percussina, Bargino, Fabbrica e Montefiridolfi

Art. 5. Attuazione del Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:
 - a. **Strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/05**
 2. Tali strumenti attuativi sono:
 - i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
 - i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune, o atto d'obbligo;
 - i piani attuativi;
 - gli interventi edilizi diretti, attuati secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento edilizio;
 - i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art 42 della Lr 1/05;
 - altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.
 - b. **Progetto Unitario Convenzionato**
3. Il Progetto Unitario è lo strumento di definizione degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali da attuare attraverso titoli abilitativi, ove necessario convenzionati, quando siano presenti entrambe le seguenti condizioni:
 - a) non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi;
 - b) sia previsto dal presente Regolamento Urbanistico.
4. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a progetti unitari, devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle Norme del presente RUC e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante.
5. Gli elaborati di inquadramento di cui al comma precedente dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.
6. Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione o la cessione di aree, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto che definisca le opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione dell'area inclusa nel perimetro di intervento, da realizzare sulla base di specifica convenzione.
7. Il Regolamento edilizio comunale specifica ogni altra disposizione inerente il Progetto Unitario, nonché gli elaborati che lo costituiscono, che devono essere almeno i seguenti:
 - estratto RUC vigente;

- estratto di mappa catastale;
- documentazione fotografica a colori, con planimetria dei punti di scatto;
- planimetria generale (scala 1:500) (attuale, modificato e sovrapposto);
- rilievo quotato dello stato dei luoghi;
- piani volumetrico e inserimenti contestualizzati;
- relazione tecnica illustrativa delle principali caratteristiche architettoniche previste;
- schemi grafici con profili regolatori, allineamenti, tipologie, o comunque con tutti gli elementi prescrittivi per le successive trasformazioni;
- schema di atto unilaterale d'obbligo.

8. Inoltre, nel caso in cui vi siano opere pubbliche previste, esse dovranno essere corredate da:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- studio di prefattibilità ambientale;
- indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- planimetria generale e schemi grafici;
- prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento;
- calcolo sommario della spesa.

9. Gli elaborati che riguardano le opere pubbliche avranno i contenuti preliminari prescritti dal regolamento attuativo del Codice dei Contratti.

c. Piani attuativi

10. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle seguenti tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:

- PL – Piani di lottizzazione
- PEEP – Piani per l'edilizia economica e popolare
- PIP – Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR – Piani di recupero del patrimonio edilizio

11. Il Comune ha facoltà di formare piani particolareggiati, in qualunque momento, ai sensi della L. 1150/1942.

12. La realizzazione dei piani attuativi di iniziativa privata è subordinata, qualora essi contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione o altre dotazioni territoriali e urbane in forza dell'applicazione dei principi di perequazione di compensazione stabiliti dalle presenti Norme, alla stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

13. Nelle aree soggette obbligatoriamente a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato, nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

14. Nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento urbanistico (piani attuativi e progetti unitari convenzionati), nei casi in cui le perimetrazioni e le misurazioni reali delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate nelle Schede normative e progettuali o nelle Tavole del presente RUC, è ammesso l'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali e alla conseguente modifica delle altre superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a perequazione e a compensazione, tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato dal presente RUC, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi.

15. Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree soggette a piano attuativo o progetto unitario, l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del progetto in caso di urbanizzazioni, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico, tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, per il realistico adattamento ai luoghi.

16. Il Regolamento edilizio comunale, sulla base delle disposizioni di legge vigenti in materia e dei

regolamenti attuativi della L.R. 1/2005, stabilisce in dettaglio i contenuti, i caratteri e le modalità di redazione e presentazione dei piani attuativi e dei progetti unitari.

Art. 6. Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico

1. In caso di difformità tra gli elaborati grafici del presente RUC, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.
2. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle Norme.

Art. 7. Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968

1. Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal Regolamento urbanistico in attuazione del Piano strutturale e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le corrispondenze descritte al presente articolo.
2. In ordine alle priorità del presente RUC, di conservazione del paesaggio agrario consolidato del territorio aperto, di contenimento d'uso del suolo, di rimozione delle componenti di degrado in territorio aperto e di contrasto all'introduzione in esso di componenti urbane, le azioni riferite a tali obiettivi e le conseguenti perimetrazioni e definizioni del presente RUC sono assimilate a interventi e zone di recupero della L. 457/1978, come da corrispondenza descritta nel presente articolo.

RUC	DM 1444/1968
Centro storico CS, Tessuto insediativo storico da S1 a S6	Zona omogenea A
Tessuto insediativo di assetto recente da T1 a T4 - Edifici plurifamiliari residenziali di formazione recente in territorio aperto	Zona omogenea B
Ambito di trasformazione At	Zona omogenea C
Tessuti specialistici a destinazione produttiva, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, turistica	Zona omogenea D
Territorio aperto	Zona omogenea E
Aree ed attrezzature di interesse generale-territoriale	Zona omogenea F
Infrastrutture per la sosta - parcheggi pubblici	Standard art. 3, lett. d)
V1 Verde pubblico attrezzato	Standard art.3 - lett. c)
V2 Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere	Standard art.3 - lett. c)
V3 Verde di connettività urbana	Standard art.3 - lett. c)
V4 Verde urbano privato- Aree libere nei centri abitati	Zona omogenea A – Zona omogenea E
G1 attività ricreative e culturali locali	Standard art. 3, lett. b)
G2 attrezzature e spazi per i culti religiosi	Standard art. 3, lett. b)
G3 attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale	Standard art. 3, lett. b)
G4 servizi sanitari e assistenziali di interesse locale	Standard art. 3, lett. b)
G5 attrezzature scolastiche dell'obbligo	Standard art. 3, lett. a)

RUC	L. 457/1978
Edifici in territorio aperto privi di valore per i quali la ristrutturazione urbanistica è ammessa solo con delocalizzazione Comparti perequati in ambito urbano con delocalizzazione di superficie in eccesso	Zone di recupero

CAPO II FINALITA', RILEVANZA PUBBLICA, PEREQUAZIONE

Art. 8. Invarianti strutturali

1. Ai sensi della Lr 1/2005 le invarianti strutturali sono componenti materiali e immateriali del territorio, (una risorsa, un bene o una loro forma di utilizzo appositamente regolata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio), nelle quali si sono consolidati valori ambientali, paesaggistici e insediativi, costitutivi delle identità dei luoghi, pertanto patrimonio comune non negoziabile e come tale contenuto nello Statuto del Piano strutturale.
2. Il Piano strutturale vigente stabilisce, all'articolo 9, commi 2 e 5, che:
 - le risorse, i beni, i caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo o di quell'ambito territoriale, la cui conservazione e/o mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammesse ulteriori diverse funzioni di utilizzazione, dovendosi garantire la loro fruizione ed il loro godimento sia da parte delle generazioni presenti che di quelle future
 - componenti dello Statuto e obiettivi correlati sono la tutela e la valorizzazione delle risorse non rinnovabili; la conservazione e l'incentivazione della qualità del "costruito", sia in ambito urbano che rurale; la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e delle emergenze di pregio presenti sul territorio; il recupero delle aree che hanno subito alterazioni che ne hanno deteriorato le caratteristiche e la difesa e lo sviluppo delle zone meritevoli di tutela; la definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura; il mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, attraverso l'innalzamento del livello dei servizi e delle prestazioni offerte; lo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive in forme compatibili con l'ambiente.
3. Le invarianti strutturali, pertanto, hanno una spiccata rilevanza pubblica, e la loro individuazione costituisce limite al loro utilizzo, ai sensi dell'art. 6 della citata Lr 1/2005.
4. Le invarianti strutturali individuate dal Piano strutturale vigente sono:
 - a) il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici;
 - b) il sistema delle acque sotterranee;
 - c) le invarianti di natura idrogeologica;
 - d) la morfologia dei versanti;
 - e) la maglia agraria;
 - f) le caratteristiche qualitative dei terreni;
 - g) la qualità dell'aria;
 - h) i centri storici;
 - i) gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto;
 - j) il rapporto tra edificato e aree non edificate;
 - k) il complesso delle attività produttive e commerciali;
 - l) il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti;
 - m) le reti infrastrutturali;
 - n) le aree territoriali di pregio paesaggistico.
5. Il presente RUC recepisce le suelencate invarianti e detta regole, in tutte le presenti Norme, nei diversi titoli e Capi delle medesime ove sono collocate per chiarezza e coerenza del testo, per garantirne usi compatibili con le finalità prioritarie della loro conservazione, il cui rispetto è obbligatorio per ogni intervento, pubblico e privato, così da garantire:
 - per le invarianti individuate alle lettere a), b), c), d), f) l'integrità fisica del territorio. Sono prescrittive le opere di difesa dai rischi idrogeologici e idraulici e per il mantenimento della funzionalità del reticolo idrografico, gli interventi di tutela delle vegetazioni di soprassuolo a in-

- incremento delle prestazioni idrogeologiche e per la conservazione dei microclimi e dei paesaggi naturali, la captazione delle acque di pioggia per usi irrigui e usi antropici quando ne sia ammesso l'uso in relazione alle politiche di risparmio idrico;
- per le invarianti individuate alla lettera g) l'integrità e l'incremento delle prestazioni delle risorse naturalistiche, a tutela della biodiversità e per l'efficienza delle reti ecologiche, per le quali sono dettate le disposizioni di salvaguardia e le regole di utilizzo degli ambiti fluviali, delle aree boscate, delle aree libere e degli spazi verdi nei centri abitati e per il contenimento del consumo di suolo non urbanizzato;
- per le invarianti individuate alle lettere e), h), j), i), l), n) la conservazione del sistema insediativo costituito dagli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio comunale, quali i centri, gli aggregati e i nuclei di antica formazione, i beni storico architettonici del territorio aperto quali ville e fattorie, castelli e giardini, il patrimonio edilizio rurale, la viabilità storica, il reticolo idrografico storico, le sistemazioni agrarie tradizionali, le testimonianze archeologiche;
- per le invarianti individuate alle lettere h), i), j), n) il mantenimento della percezione visiva, intesa quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico e degli impatti;
- per le invarianti individuate alle lettere k), l), m) la capacità produttiva e funzionale del territorio, per la quale sono incentivati interventi di riqualificazione e di ammodernamento del patrimonio produttivo esistente e di incremento delle dotazioni di servizi.

Art. 9. Spazi e attrezzature pubbliche-standard, oneri

a. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. In riferimento al DPRGR 9 febbraio 2007, n. 2/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", sono definiti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:
 - a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della LR 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;
 - f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
 - g) i sistemi di informazione per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con pianta della città, stradale con la localizzazione dei principali servizi.

2. L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Ai sensi del comma 5 dell'art. 37 della Lr 1/2005, sono opere di urbanizzazione primaria:
 - a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato.

3. Vi si intendono compresi:
 - gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;
 - le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in

relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di piano attuativo e relativa convenzione.

4. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate o adeguate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del Piano attuativo o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure vigenti in materia.
5. E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e per procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
6. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
7. L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Ai sensi del comma 6 dell'art. 37 della Lr 1/2005, sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) uffici comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
 - h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - i) aree verdi di quartiere;
 - j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva
8. La realizzazione delle 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 a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. In tal caso dette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure vigenti in materia.
9. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Comune può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel presente RUC, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal D.M. 1444/1968.
10. Il presente RUC contiene il censimento degli standard esistenti e di progetto, rappresentati su appositi elaborati.

b. Standard minimi

11. In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007, gli standard urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765) sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediativo.

12. Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale, possono essere richieste misure di mitigazione o crediti compensativi, in aggiunta rispetto agli standard, secondo principi di perequazione e compensazione come definiti dalle presenti Norme. Le misure di mitigazione ed i crediti compensativi sono definiti per ogni ambito di trasformazione soggetto a progettazione unitaria in quanto individuato quale comparto perequato.
13. Al fine di aumentare i requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, è ammesso, nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi e relativamente alle aree soggette alla realizzazione e cessione gratuita al comune degli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444), variare da un parametro o tipo all'altro delle superfici destinate a spazi pubblici, nella misura non superiore al 20%, fermi restando i quantitativi complessivi da cedere e realizzare.
14. Tale possibilità è consentita a fronte della dimostrazione, nel Piano Attuativo, che la diminuzione di uno standard a favore di un altro contribuisce a migliorare il valore e la qualità del progetto nonché la specifica funzionalità e le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria previste, anche in rapporto alle aree contermini.
15. Qualora le opere di urbanizzazione da realizzare nell'attuazione delle trasformazioni ammesse dal presente RUC non siano presenti nella programmazione dei soggetti di competenza, esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cura e spese dei proponenti quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali. Dette opere saranno, pertanto, oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario.
16. Il Comune, gli enti pubblici e i privati - quest'ultimi, anche mediante autonome iniziative sulla base del principio di sussidiarietà - hanno la facoltà di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature e impianti pubblici, o di interesse collettivo pur rimanendo a proprietà privata, purché siano di interesse locale, per attuare previsioni del presente RUC o per proporre incremento, a condizione che siano conformi allo Statuto del Piano strutturale vigente. Nel caso in cui l'Amministrazione ritenga compatibile con il Piano Strutturale e con il presente RUC la realizzazione di spazi privati di interesse collettivo, per regolarne modalità e tempi di uso pubblico, sarà stipulata apposita convenzione, nella quale saranno stabiliti gli impegni da parte dei privati per la manutenzione e il mantenimento in condizioni di efficienza e di sicurezza degli spazi, delle attrezzature e degli impianti.
17. Sul proprio patrimonio pubblico, il Comune si riserva la facoltà di variare la destinazione funzionale (verde, parcheggio, attrezzatura di interesse locale, attrezzatura scolastica) in ragioni di esigenze dimostrate, senza che ciò comporti variante al presente RUC, ma dietro verifica complessiva degli standard sull'intero territorio comunale.

Art. 10. Perequazione e compensazione

1. Il presente RUC applica i principi della perequazione e della compensazione, secondo quanto definito dall'art. 16 del Regolamento regionale di attuazione del titolo V della Lr 1/2005 e secondo quanto stabilito dal Piano strutturale vigente.
2. Dall'applicazione di detti principi derivano le tecniche, le modalità e i metodi stabiliti dal presente RUC per l'attuazione degli interventi ammessi nel rispetto delle finalità generali per le quali esso è formato in applicazione dei principi statutari e delle strategie del vigente Piano strutturale, riferite alla sostenibilità delle trasformazioni.
3. L'istituto della perequazione è finalizzato, in via prioritaria, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - rimozione dei degradi in territorio aperto, costituiti da edifici incongrui, e riduzione dei rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione,
 - recupero di aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
 - contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
 - incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici finalizzati all'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione;

4. A tal fine il presente RUC stabilisce diritti edificatori attinenti la perequazione e crediti compensativi, tramite:
 - regole per la delocalizzazione di edifici incongrui in territorio aperto, in connessione con il divieto di recuperare in loco a diversa destinazione detti fabbricati, in quanto non qualificabili come patrimonio edilizio da conservare;
 - comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite schede progettuali, ove sono individuati i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli e i crediti compensativi a favore della collettività.
5. La sostenibilità degli assetti urbani, individuata quale priorità dal presente RUC, comporta l'utilizzo dei suoli liberi nei centri abitati o ai loro margini in accoglimento di diritti edificatori maturati nel recupero del patrimonio edilizio esistente
6. L'utilizzo dei diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli è vincolato alla sostenibilità dell'assetto insediativo da raggiungere, ed in particolare degli obiettivi specifici di luogo tradotti in coerente morfologia urbana (rapporti fra edificato e spazi liberi, fra edifici privati e spazi pubblici) e dotazioni urbane e territoriali (spazi pubblici quali piazze e giardini, parcheggi, viabilità, edilizia residenziale sociale) e quelli riferiti alla qualità abitativa, attinente la tipologia edilizia ed al corretto inserimento nel paesaggio dominante nel contesto.
7. L'utilizzo dei diritti edificatori interessa:
 - suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
 - suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
 - suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio).
8. I crediti compensativi sono funzionali al raggiungimento degli assetti sostenibili precedentemente definiti, sono stabiliti a carico della trasformazione, e sono descritti nelle Schede normative e progettuali che riguardano gli ambiti di trasformazione, come dotazioni aggiuntive agli standard minimi stabiliti per legge, relativamente a edilizia residenziale sociale, attrezzature collettive o scolastiche, viabilità e parcheggi, aree di verde urbano.
9. Nelle suddette Schede e per l'attuazione dei comparti, anche in caso di suoli non contigui, in applicazione dei principi perequativi, il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, rispetto ai quali è indipendente la prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le dotazioni derivante dai crediti compensativi.
10. L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.

Comparti di decollo e atterraggio

11. Il presente RUC individua ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui -ambiti di atterraggio, che non sono dotati di autonoma edificabilità; tali ambiti sono individuati sulla cartografia di piano dalla sigla PEQ.
12. Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia definito positivamente il procedimento stabilito nel presente articolo ai successivi commi.
13. Gli ambiti ove maturano diritti edificatori residui sono definiti ambiti di decollo. Negli ambiti di decollo sono ammessi:
 - per edifici soggetti a delocalizzazione siti in territorio aperto, unicamente interventi di manutenzione per lo svolgimento delle attività in essere o al fine di contenere rischi per la salute umana e danni ambientali,
 - per edifici assoggettati a recupero nei centri abitati, gli interventi stabiliti nelle apposite Schede normative e progettuali e nel rispettivo articolo delle presenti Norme (Parte V Titolo I Capo I).
14. Fino all'avvenuta definizione del procedimento di seguito definito, gli ambiti di atterraggio sono assimilati alle aree libere – verde urbano privato, e i manufatti ivi realizzati ai sensi delle presenti Norme non costituiscono diritto edificatorio riutilizzabile.

Procedimento

15. Per l'utilizzo dei diritti edificatori e la formazione del comparto unitario, che comprende ambito di atterraggio e ambito di decollo, deve essere presentata una proposta di piano attuativo, soggetta al parere della Giunta comunale, che dovrà apprezzare la proposta stabilendo, con propria deliberazione, l'ammissibilità di procedere alla formazione del piano attuativo e a relativa variante al RUC per il recepimento del nuovo assetto, dettando condizioni riferite all'utilità pubblica e agli interessi collettivi, riferiti agli obiettivi del presente RUC, ad esigenze derivanti da atti di settore comunali, e tenuto conto degli esiti della partecipazione.
16. La proposta di piano attuativo può essere presentata dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.
17. I proponenti dovranno dimostrare (con idonea documentazione) di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari e motivare l'impossibilità del raggiungimento dell'attuazione unitaria.
18. La proposta di piano attuativo deve contenere il disegno dei nuovi assetti insediativi, negli ambiti di decollo e di atterraggio, nel rispetto di tutti i principi, le condizioni e le regole del presente RUC, e applicando criteri di analogia con quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali.
19. E' facoltà del Comune redigere e approvare un apposito piano guida avente per oggetto uno o più ambiti di atterraggio, in qualunque momento, preliminarmente o contestualmente al ricevimento di una o più proposte per uno o più ambiti di atterraggio, per coordinare l'attuazione del RUC con altri atti di propria competenza, quali il programma delle opere pubbliche, o comunque per preordinare un assetto insediativo coerente con gli obiettivi e le regole d'uso delle risorse, fra le quali anche quelle del paesaggio urbano, del presente RUC. Delle elaborazioni predisposte dal Comune è data comunicazione, secondo modalità che il Comune medesimo stabilirà, potendovi innestare percorsi partecipativi e iniziative pubbliche finalizzate all'attuazione del RUC (avvisi pubblici, manifestazioni di interesse, bandi).
20. Il procedimento di piano attuativo, conseguente all'eventuale apprezzamento favorevole della proposta di piano attuativo da parte del Comune è assoggettato alle attività di valutazione ambientale, e relative procedure, comunque definite dalla normativa regionale e nazionale vigente in materia, e alla partecipazione che ne costituisce parte integrante.
21. La proposta di piano attuativo deve contenere almeno:
 - elaborati descrittivi della riqualificazione del sito liberato dall'edificazione, in caso di delocalizzazione di edifici incongrui in territorio aperto, ai fini della sua reintegrazione nel contesto, con indicazione dello stato finale di rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli o per la ripresa dell'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo;
 - elaborati descrittivi del nuovo paesaggio urbano conseguente alla realizzazione dell'intervento nell'area di atterraggio e nell'area di decollo, nel caso di interventi che riguardano ambiti nei centri abitati o ai loro margini;
 - elaborati descrittivi delle misure per la mitigazione degli effetti nocivi in fase di cantiere;
 - elaborati descrittivi dell'assetto ottenibile nell'area di atterraggio, e dello stato delle urbanizzazioni oggetto degli effetti della nuova costruzione ottenuta con il trasferimento delle superfici esistenti demolite;
 - elaborati della valutazione ambientale con specifica valutazione di sostenibilità riferita ai servizi e alle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3 comma 5 della LR 1/2005;
 - l'assenso delle proprietà come precedentemente stabilito;
 - i diritti edificatori intesi quali superfici esistenti, dimostrate con apposito rilievo dello stato di fatto e i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste;
 - gli impegni che riguardano i crediti compensativi, ivi comprese le quote di edilizia residenziale sociale come definita al successivo articolo delle presenti Norme.
22. La realizzazione degli interventi previsti nei comparti di cui al presente articolo presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri

perequativi.

23. Per l'attuazione degli interventi assoggettati a piano attuativo, può essere seguita la procedura dell'art. 66 della LR 1/2005 (Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi).

Art. 11. Edilizia residenziale sociale

1. Per edilizia residenziale sociale si intende:
 - l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti pubblici, gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o attraverso Società di Gestione;
 - l'Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC), di proprietà privata, la cui cessione avviene ad un prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale attraverso il convenzionamento, a soggetti individuati dalla stessa Amministrazione attraverso appositi bandi o altre forme di pubblico avviso;
 - l'Edilizia Convenzionata per la Locazione a canone calmierato (HS), di proprietà privata, destinata alla locazione di varia durata, anche finalizzata alla vendita, comunque non inferiore a 20 anni;
2. In conformità all'art. 1 comma 258 e 259 della Legge 244/2007, in aggiunta agli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68, l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è subordinata alle seguenti condizioni:
 - a. nelle aree di trasformazione di nuova edificazione:
 - che prevedano SUL da 800 a 1.500 mq dovrà essere prevista una quota di Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC) pari al 10% della SUL di progetto; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 3% rispetto alla SUL prevista;
 - che prevedano SUL da 1.501 a 2.000 mq dovrà essere prevista una quota di Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC) pari al 15% della SUL di progetto; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 2% rispetto alla SUL prevista;
 - che prevedano SUL superiore a 2.000 mq dovrà essere prevista una quota di Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC) pari al 25% della SUL di progetto oltre ad una quota di Edilizia Convenzionata per la Locazione a canone calmierato (HS) pari al 15% della SUL di progetto; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 2% rispetto alla SUL prevista;
 - b. negli interventi di recupero di immobili ad uso produttivo e contestuale cambio di destinazione verso la funzione residenziale, il presente RUC stabilisce il riutilizzo della sola SUL esistente. Potrà essere recuperata una SUL maggiore fino al massimo previsto dalla schede di valutazione del PS (fermo restando l'obbligo di presentare un rilievo dello stato di fatto, che certifichi la volumetria legittimamente esistente, che, in più o in meno rispetto a quella contenuta nelle schede sopra richiamate, sarà quella alla quale applicare la presente norma), a condizione:
 - che la SUL eccedente a quella esistente venga interamente destinata a Edilizia Residenziale Sociale nelle forme dell'Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC) e dell'Edilizia Convenzionata per la Locazione a canone calmierato (HS). La SUL eccedente l'esistente realizzabile dovrà essere utilizzata per le suddette forme di ERS in misura pari al 50% per ciascuna forma; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 5% rispetto alla SUL risultante dalla presente disposizione;
 - che siano utilizzate tecniche, tecnologie e criteri progettuali e realizzativi della bioarchitettura, così come specificati dal regolamento edilizio comunale, e che sia raggiunto almeno un punteggio minimo, secondo quanto stabilito dal medesimo Regolamento edilizio.
3. La superficie utile netta degli alloggi destinati ad Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC) e dell'Edilizia Convenzionata per la Locazione a canone calmierato (HS) dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla definizione di alloggio sociale contenuta nel D.M. 22.04.2008 e riportata al comma X e non potrà eccedere quella prevista per le abitazioni PEEP.
4. In conformità al D.M. 22.04.2008 l'alloggio sociale è "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati,

che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. [...] Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. [...]L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.”

CAPO III VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

Art. 12. Attività di valutazione

1. Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.
2. I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente RUC e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell'incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. In applicazione del principio di non duplicazione, non sono sottoposti alle attività di valutazione integrata e di valutazione ambientale strategica i piani attuativi con i quali si realizzano gli interventi previsti dal presente RUC, ad eccezione:
 - dei piani attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali;
 - dei piani attuativi con variante contestuale al RUC per la definizione di comparti comprendenti ambiti di decollo e ambiti di atterraggio, come disposto dall'art. 10 delle presenti Norme.
4. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare:
 - a. il rispetto delle regole di conservazione delle invariante strutturali, il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme in tutti i Titoli e Capi ove queste sono collocate in ragione delle risorse alle quali si riferiscono
 - b. la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti:
 - la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti 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;
 - l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, 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, sentiti soggetti competenti, 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;
 - la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;
 - l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione;

- 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;
- la compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

Art. 13. Monitoraggio e aggiornamento

1. Le attività di monitoraggio permettono di verificare l'efficacia delle azioni programmate, il soddisfacimento degli obiettivi ambientali, le criticità emerse eventualmente in fase attuativa di quanto disposto dal presente RUC, sì da permettere al Comune di mettere in opera adeguate misure correttive. Per le attività di monitoraggio si utilizzano gli indicatori individuati nella valutazione integrata e ambientale strategica del presente RUC.
2. Le attività di monitoraggio degli effetti ai sensi del comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 sono contenute in apposita relazione, redatta dall'Ufficio competente, su base temporale almeno biennale, nella quale sono descritti gli stati di attuazione del presente RUC in riferimento al Piano strutturale vigente, al coordinamento con le politiche di settore comunali e alle sinergie con la programmazione economica e finanziaria del comune, in modo da:
 - indicare le necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute per strumenti della pianificazione territoriale generale o di settore in materia di ambiente, territorio, paesaggio;
 - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuire alla programmazione degli interventi in relazione al programma triennale comunale;
 - controllare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati;
 - programmare e selezionare gli interventi nel tempo, indicando le risorse economiche per la realizzazione delle opere, fornendo all'Amministrazione gli elementi per invitare i proprietari delle aree a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
 - aggiornare il bilancio del dimensionamento previsto dal Regolamento urbanistico in relazione alla avvenuta realizzazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, tenendo a riferimento il fabbisogno e il dimensionamento previsto nel Piano strutturale vigente;
 - accertare l'integrazione tra attuazione delle previsioni di Regolamento urbanistico e i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio
3. Fa parte dell'attività di monitoraggio la specifica verifica dimensionale della capacità di carico sopportabile dal territorio nella progressiva attuazione del presente Regolamento urbanistico, con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici. Per quest'ultima, il Comune attiva una apposita banca dati, nella quale confluiscono:
 - numero di alloggi autorizzati, e relativa superficie utile lorda, suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione;
 - superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
 - numero di interventi e relative destinazioni, richiesti e autorizzati negli ambiti dei centri storici;
 - numero di interventi, pubblici e privati, per la realizzazione di spazi pubblici, attrezzature collettive, infrastrutture per la mobilità lenta, e relative specifiche funzionali e localizzazioni;
 - numero, localizzazione e destinazioni degli edifici rurali oggetto delle deruralizzazioni;
 - superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati.
4. A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il RUC, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al RUC previgente o di un nuovo RUC. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

Art. 14. Disciplina delle funzioni

1. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.
2. Ai fini di cui al comma 1, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" integra le previsioni del presente RUC, tramite suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.
3. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" è coordinata con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari" e con il "Piano Urbanistico commerciale", nonché con la classificazione acustica del territorio comunale.
4. In caso di contrasto tra la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sulla prima.
5. Il presente RUC detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Lr 1/2205, e a tal fine contiene:
 - definizioni,
 - regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.
 - specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse,
 - specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore,
 - regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.
6. Pertanto detta regolamentazione, contenuta nelle presenti Norme, costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui al presente articolo.
7. Ai fini di quanto sopra, si danno le seguenti definizioni delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della LRT n. 1/2005. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività in esse comprese.

1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast. Vi rientrano anche quelle che, con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano le medesime attività

2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Le destinazioni specialistiche industriali e artigianali sono contenute nelle presenti Norme riferite alle sottozone D. Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici.

3. COMMERCIALE

3.01 Alimentare

3.01.01 media struttura di vendita, compresi i centri commerciali

3.01.02 esercizi di vicinato

3.02 Non alimentare

3.02.01 media struttura di vendita

3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica,

orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo. Botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria, noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette

- 3.02.03 farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie
- 3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli
- 3.02.05 esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita
- 3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc)
- 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- 3.05 attività ludico-ricreative

4. TURISTICO-RICETTIVA

- 4.01 albergo
- 4.02 residenze turistico alberghiere
- 4.03 campeggi

5. DIREZIONALE

Comprende gli uffici pubblici o privati, le sedi dei servizi di pubblico interesse, gli uffici di informazione turistica, le sedi di partiti e associazioni, servizi professionali ed imprenditoriali (quali ad esempio: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione).

6. SERVIZI o di erogazione di servizi

- 6.01 servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc
- 6.02 banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia, etc.

7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- 7.1 commerciale all'ingrosso
- 7.2 magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Le regole per le attività agricole e le funzioni ad esse connesse sono contenute nella Parte IV delle presenti Norme.

- 8. Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla Lr 1/2005, art. 59, comma 1.
- 9. Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile (SUA) dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.
- 10. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono onerosi.
- 11. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.
- 12. Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in

caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.

13. Sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente RUC. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della suddetta disciplina. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

Art. 15. Piani e programmi comunali di settore

1. Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al precedente articolo, contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente Regolamento urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.
2. I piani e i programmi comunali di settore e loro varianti generali devono dimostrare la loro coerenza con lo Statuto del Piano strutturale e il contributo che offrono, in forma di coordinamento delle azioni comunali e con il Regolamento urbanistico, per attuarne le Strategie, soprattutto in ordine all'incremento dei servizi pubblici e privati e delle qualità di vita negli spazi urbani.
3. In caso di contrasto tra la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

Art. 16. Regole urbanistico commerciali

1. In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il presente RUC contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali, la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali, il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.
2. Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.
3. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende:
 - per "centro commerciale naturale" l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte, che svolgono attività integrate – ossia configurando un'offerta integrata di vendita- individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione;
 - per "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione a parità di superficie utile lorda o tramite modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti.

Art. 17. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Nel presente RUC è censito lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla Lr 1/2005 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.
2. Per spazi e strutture censite, è rilevato il grado di adeguabilità, accertato lo stato adeguato o statuita l'impossibilità di adeguamento.
3. E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal presente RUC come non accessibili o accessibili non a norma.

4. Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 1/2005, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE

CAPO I DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI DI INTERVENTO

Art. 18. Definizioni

1. Ferme restando le definizioni del Regolamento edilizio comunale, si danno le seguenti, in quanto riferite a contenuti delle presenti Norme.
2. Costituisce “**complesso edilizio**” l’insieme di edifici, pertinenze e parti condominiali, o comunque di uso comune, caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
3. Costituisce “**edificio**” o “**fabbricato**” la costruzione dotata di obiettiva autonomia morfotipologica, statica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, e da eventuali parti condominiali o comunque di uso comune.
4. Costituisce “**unità immobiliare**” l’insieme di locali tra loro collegati, avente caratteristiche di continuità fisica, indipendenza funzionale e unitarietà spaziale e distributiva, e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell’unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
5. Costituisce “**involucro edilizio**” la figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell’edificio comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall’intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell’involucro edilizio:
 - a. le logge, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
 - b. i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - c. le eventuali tettoie poste in aderenza all’edificio o a parti di esso;
 - d. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all’edificio da esse delimitati;
 - e. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - f. i volumi tecnici posti in aderenza all’edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l’edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
6. Costituisce “**organismo edilizio**” il complesso edilizio, o l’edificio, ovvero l’unità immobiliare, come rispettivamente sopra definiti, interessati dall’intervento urbanistico-edilizio o dalla modifica della destinazione d’uso.
7. Costituisce “**sagoma**” la figura solida di inviluppo che delimita l’ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. Essa è delimitata nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
 - a. la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all’edificio e alla conseguen-

- te individuazione delle sue porzioni interrato, non rilevano le eventuali scale esterne o rampe di accesso ai locali interrati quando impegnino il perimetro dell'edificio per brevi tratti;
- b. i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
 - d. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - e. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
 - f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
8. Non rilevano ai fini della determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma:
- a. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - b. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
9. Costituisce "**lotto urbanistico di riferimento**", la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
10. Costituisce "**area di sedime**" di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:
- a. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - b. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
 - c. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.
11. Non costituiscono modifiche della sagoma, le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio rispetto all'area di sedime originaria o a quella assentita.
12. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d'uso degli organismi edilizi. La misura minima di tali dotazioni è definita dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
13. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**" si intendono i quantitativi minimi di aree

per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal Comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n° 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita dalle vigenti norme statali e regionali in materia di commercio, con riferimento alla superficie di vendita (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

14. Per **“dotazioni di parcheggio pubblico”** si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ovvero, se superiore, in applicazione di specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

15. Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:
- a. i pergolati, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, 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;
 - b. 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 ad uso stagionale quali spazi ombreggiati di soggiorno temporaneo all'aperto;
 - c. 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;
 - d. le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
 - e. le installazioni stagionali poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
 - f. l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
 - g. 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, ed aventi altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e superficie non superiore a mq 5,00;
 - h. 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 180 giorni nell'anno solare;
 - i. le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
 - j. i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
 - k. 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;
 - l. le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, pubblici esercizi e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
 - m. 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;
- n. 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;
 - o. le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
 - p. la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia;
 - q. le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
 - r. l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
 - s. le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, ove non assoggettate a denuncia di inizio dell'attività dalla disciplina comunale;
 - t. le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
 - u. 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 120 giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;
 - v. le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;
 - w. gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
 - x. l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
 - y. le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro, non soggette a titolo abilitativo né ad obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;
 - z. le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1, lettere c) e d), e al comma 2, lettere b) e d), articolo 6, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche alle fattispecie sopra elencate.

16. I procedimenti relativi alla realizzazione o installazione di opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono comunque disciplinati dal Regolamento Edilizio.

Superficie territoriale (St)

- 17. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette a un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
- 18. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti e atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
- 19. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.LGS. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Superficie fondiaria (Sf)

- 20. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
- 21. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

22. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi a uso pubblico, ancorché private.

Superficie utile lorda (Sul)

23. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7 del presente articolo. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
- a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al comma 6 dell'articolo 3, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
 - b. le scale interne all'involucro edilizio, siano esse condominiali o a uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - c. i ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
 - d. i vani ascensore;
 - e. le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo;
 - f. i balconi aventi aggetto superiore a ml 2,00 dalla parete esterna del fabbricato;
 - g. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
 - h. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera g), nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - i. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7.
24. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- a. le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b. i balconi aventi aggetto dalla parete esterna del fabbricato non superiore a ml 2,00. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - c. le terrazze prive di copertura;
 - d. i porticati a uso privato, siano essi condominiali o di uso comune;
 - e. le tettoie, ivi comprese di quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - f. le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate ricadenti nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti e atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti e atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini
 - g. dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
 - h. le autorimesse private, singole o collettive, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lettera e), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-

- edilizia;
- i. le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto;
 - j. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, e altri vani tecniconsimili.
25. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a. le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
 - b. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - c. i porticati pubblici o asserviti a uso pubblico;
 - d. le gallerie pedonali pubbliche o asservite a uso pubblico;
 - e. le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi comprese le pensiline o altri elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - f. i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g. gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
 - h. le autorimesse pubbliche o asservite a uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - i. i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera h);
 - j. le intercapedini orizzontali o verticali;
 - k. i palchi morti e altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - l. gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
 - m. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - n. le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
26. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- a. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
 - b. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c. le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
27. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti del presente Regolamento Urbanistico:
- a. le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e dall'altezza interna netta (Hin).
28. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir), nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Superficie utile (Su)

29. Si definisce “superficie utile” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un’unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, misurata al netto di:
- murature, pilastri, tramezzi;
 - sguinci, vani di porte e finestre;
 - scale condominiali o di uso comune;
 - porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico;
 - intercapedini e volumi tecnici;
 - porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
30. Nel computo della superficie utile (Su) sono compresi:
- servizi igienici, corridoi, disimpegni e ripostigli;
 - eventuali scale interne all’unità immobiliare;
 - logge, balconi, terrazze e verande;
 - sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
 - cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
 - autorimesse singole o collettive;
 - locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
 - porticati a uso privato, androni di ingresso, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - tettoie pertinenziali.
31. La superficie utile (Su) corrisponde alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

32. Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:
- murature, pilastri, tramezzi;
 - sguinci, vani di porte e finestre;
 - logge, balconi, terrazze e verande;
 - cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
 - autorimesse singole;
 - porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
 - intercapedini e volumi tecnici;
 - tettoie pertinenziali.
33. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
34. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:
- autorimesse collettive;
 - porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
 - porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.
35. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
36. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

37. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
- murature, pilastri, tramezzi;
 - sguinci, vani di porte e finestre;
 - porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
 - intercapedini e volumi tecnici;
38. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
- logge, balconi, terrazze e verande;
 - cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
 - autorimesse singole;
 - tettoie pertinenziali.
39. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:
- autorimesse collettive;
 - porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
 - porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.
40. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
41. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)

Superficie complessiva (Scmp)

42. Si definisce “superficie complessiva” (Scmp) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
43. La superficie complessiva (Scmp) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Superficie coperta (Sc)

44. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
45. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) i porticati, le logge, le tettoie e i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
46. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
- i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché

- adibite esclusivamente a tale funzione;
- f. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g. le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
47. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (S_c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
48. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (S_c) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali.

Rapporto di copertura (R_c)

49. Si definisce "rapporto di copertura" (R_c) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (S_c) massima ammissibile e la superficie fondiaria (S_f).

Altezza massima (H_{max})

50. Si definisce "altezza massima" (H_{max}) dell'edificio fabbricato la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
- a. in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria;
 - b. in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
51. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}):
- a. i prospetti la cui linea di base sia posta a una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
 - b. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
 - c. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
52. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.
53. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (H_{max}) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Numero dei piani (N_p)

54. Si definisce "numero dei piani" (N_p) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (N_p):
- a. gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
 - b. i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, ove abitabili o agibili.

Altezza interna netta (H_{in})

55. Si definisce "altezza interna netta" (H_{in}) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
56. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti, salvo quelli costituenti parte integrante della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.
57. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.
58. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (H_{in}):
 - a. il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
 - b. il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
59. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

Altezza virtuale (H_v)

60. Si definisce "altezza virtuale" (H_v) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (H_{ve}) o dell'unità immobiliare (H_{vui}), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (V_v). Essa è fissata nella misura di:
 - a. ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dal presente Regolamento Urbanistico;
 - b. ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.
61. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (H_{ve}) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

Volume (V)

62. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S_{ul}) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (H_{in}) di ciascun piano. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
63. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti e atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
64. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
65. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
66. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (I_r), nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Volume virtuale (Vv)

67. Si definisce “volume virtuale dell’edificio” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell’edificio per l’altezza virtuale del medesimo (Hve), ovvero per l’altezza massima (Hmax), se inferiore.
68. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).
69. Il volume virtuale dell’edificio (Vve) costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, e di ristrutturazione urbanistica, se non altrimenti disciplinato da elaborati di dettaglio.
70. Ove determinato ai sensi del comma 2, il volume virtuale dell’unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato come parametro di riferimento ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo a importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dalla modifica della destinazione d’uso.

Superficie di vendita (Sv)

71. Si definisce “superficie di vendita” (Sv) la parte di superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all’ingrosso comprendente tutti gli spazi accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature e simili, nonché le vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.
72. Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita (Sv):
 - a. gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti a esposizione di prodotti;
 - b. i servizi igienici riservati alla clientela;
 - c. le superfici e i vani a uso esclusivo degli addetti all’attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi;
 - d. gli eventuali ulteriori spazi sottratti all’accesso della clientela.
73. Il parametro della superficie di vendita (Sv), come definito dal presente articolo, si applica per analogia ai pubblici esercizi, quali bar, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie e attività consimili.
74. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come definiti all’articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 “Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti”), si applicano, ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità, i coefficienti di riduzione previsti dal medesimo articolo 24. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

75. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, e che consente l’assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all’alimentazione delle falde acquifere.
76. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
 - a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
 - b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Rapporto di permeabilità (Rp)

77. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), prescritta dagli strumenti e atti comunali nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali.
78. Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
- nelle aree soggette a piano attuativo, o interessate da interventi unitari comunque denominati subordinati alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
 - ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
79. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 2 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
- sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
 - non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti a eventuali fenomeni di ristagno;
 - non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 19. Categorie degli interventi

- Ai fini e per l'applicazione delle presenti Norme, si danno le seguenti specifiche delle categorie di intervento edilizio e urbanistico.
- Compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, sono sempre ammessi interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti.

M- Manutenzione ordinaria

- Comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo esemplificativo tali interventi comprendono:
 - le tinteggiature;
 - la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
 - la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere;
 - la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre, con altri aventi materiali e tipologie uguali;
 - la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, qualora gli stessi risultino congrui al contesto di intervento, e tecniche di posa in opera tradizionali;
 - la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi;
 - la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
 - la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno;
 - il rifacimento degli intonaci interni, la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la posa o sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici;
 - la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
 - il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.) e la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

MS- Manutenzione straordinaria

- Comprende gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento del patrimonio edilizio e all'adeguamento

delle condizioni abitative e di lavoro ai requisiti della contemporaneità, le opere finalizzate a rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e sostituire i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché tali interventi non alterino le superfici delle singole unità immobiliari ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. A titolo esemplificativo tali interventi comprendono:

- a. gli interventi che introducono modificazioni ai materiali, alle tipologie o alle tinteggiature esistenti, quali la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente purché integrabili e capaci di indurre percezione positiva;
- b. parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne;
- c. la costruzione di solai di sottotegola di edifici di valore storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali, ad esclusione dei casi in cui sia consentito esclusivamente l'intervento di restauro scientifico e filologico;
- d. l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie;
- e. eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a interventi di adeguamento impiantistico e igienico sanitario, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate;
- f. parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne;
- g. parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali interne (architravi, solai, volte) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- h. demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- i. destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e ad impianti tecnici

RSF- restauro scientifico e filologico

5. Le opere di restauro scientifico e filologico si applicano agli edifici e complessi aventi rilevante valore storico architettonico e per la rilevanza nel contesto, al fine di mantenerli integri quale patrimonio della collettività. Dette opere consistono in un insieme sistematico tramite il quale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, è garantita la conservazione dei diversi aspetti specifici formali e funzionali, rendendone compatibili nuovi usi, rispettosi delle medesime; fermo restando che non vi è compreso l'aumento di Sul. Gli interventi debbono garantire la conservazione dell'impianto originario, inteso quale orditura dei muri portanti, dei solai, dei collegamenti verticali e delle aperture esterne, comprese quelle in copertura. Essi comprendono:
 - a. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - b. il restauro delle componenti architettoniche;
 - c. la tutela di pitture e decorazioni murarie e degli elementi architettonici di pregio;
 - d. il ripristino delle parti alterate, sia dei fronti esterni ed interni, che degli spazi interni;
 - e. la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - f. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, i parchi, le corti, gli orti, i giardini;
 - g. la manutenzione di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità e inesistente alternativa, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
 - h. la manutenzione delle sottofondazioni, opere di risanamento quali iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
 - i. la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;
 - j. le opere di adeguamento a requisiti igienici ed edilizi contemporanei, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture;
 - k. l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

RRC- restauro e risanamento conservativo

6. Le opere di restauro e risanamento conservativo sono applicate al fine di mantenere gli edifici esistenti e conservarne, quale bene della collettività, i caratteri specifici e le relazioni con il contesto, assicurandone la funzionalità e l'utilizzo a nuove destinazioni compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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. Esse comprendono:
 - a. il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari, anche con limitate modifiche

- purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b. la realizzazione di nuove aperture purché non venga danneggiata la grammatica compositiva del prospetto, unicamente su fronti secondari e interni purché non si danneggi il rapporto tra il prospetto e lo spazio libero su cui esso si affaccia;
 - c. l'eventuale realizzazione di un solo lucernario per ogni edificio, esclusivamente al fine di consentire l'accesso in copertura ove ciò non sia già possibile per altre aperture esistenti;
 - d. il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - e. la sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non indurre percezione del cambiamento, e comunque entro i 10 cm, a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela e che siano correlate ad esigenze di adeguamento strutturale;
 - f. la realizzazione di soppalchi con struttura a vista leggera e non invasiva;
 - g. la sostituzione di parti crollate o demolite, anche con componenti architettoniche di segno e immagine contemporanei;
 - h. il ripristino tipologico, ossia la ricostruzione di parti crollate e demolite che possano essere documentate o rappresentate per analogia con altri edifici o unità tipologiche della stessa epoca e originaria concezione culturale e architettonica (ripristino di collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; di elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura);
 - i. la riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
 - j. modifiche o incrementi dei collegamenti interni, tali da non danneggiare l'impianto funzionale architettonico;
 - k. eventuali aperture nelle pareti interne;
 - l. il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo, tramite interventi per loro natura e materiali reversibili, e comunque coerenti e armonici con i valori dell'edificio, ivi compresi la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti e l'inserimento di nuovi e diversi, verticali e orizzontali anche in forma di soppalcatura, che può comportare aumento di superficie utile, subordinatamente alla redazione di apposite elaborazioni e rilievi che documentino lo stato degli ambienti interni, e dietro valutazione positiva di dette elaborazioni da parte degli organi comunali competenti;
 - m. la realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici;
 - n. l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

7. Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. La ristrutturazione edilizia, ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente Regolamento Urbanistico, si articola nelle categorie di seguite definite.

REV – ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

8. Sono gli interventi di riqualificazione complessiva degli edifici e di loro riorganizzazione funzionale. Oltre a quanto ammesso dalle precedenti categorie, sono ammessi aumenti della superficie utile interna tramite soppalchi ed eventuale demolizione di scale interne se non sono componente riconoscibile della struttura e della tipologia storicamente consolidata. Devono essere garantiti:
 - a. il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - b. il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico.
9. Sono esclusi la demolizione e successiva ricostruzione e gli ampliamenti.

RE – ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna

10. Oltre a quanto ammesso dalle precedenti categorie, sono ammessi gli ampliamenti solo in forma di aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente e, ove possibile, del numero dei piani, purché restino immutate le pendenze medie delle coperture e l'altezza massima di ciascun fronte.
11. Sono esclusi la demolizione e successiva ricostruzione.

RED- ristrutturazione edilizia

12. Comprende tutte le opere delle precedenti categorie, oltre alla demolizione e fedele ricostruzione a pari volume e con gli aumenti di superficie interna rientranti nelle precedenti categorie.

REDA- ristrutturazione edilizia con ampliamento

13. La ristrutturazione edilizia con ampliamento si articola nelle sotto elencate categorie che, se non altrimenti previsto per i diversi tessuti, non sono cumulabili tra loro:
 - REDA.a ampliamento in orizzontale, anche tramite lo svuotamento di eventuali vani interclusi, verso spazi liberi pertinenziali, finalizzato alla migliore sistemazione dei medesimi e alla riqualificazione dei fronti tergalì e/o laterali dell'edificio.
 - REDA.b ampliamento in sopraelevazione di un solo piano rispetto all'esistente
 - REDA.c piccoli ampliamenti per la costruzione o ampliamento di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della superficie utile lorda fino ad un massimo di 20 mq. per ogni unità abitativa
 - REDA.d ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.60, anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari, dimostrandone, negli elaborati di progetto, il rapporto armonico e coerente con il paesaggio e gli edifici contigui. L'addizione deve costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.
 - REDA.e ampliamento una tantum per gli edifici agricoli fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli.
 - REDA.f ampliamenti specificati dalle presenti Norme.
14. Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE, REV e REDA sono obbligati al rispetto del criterio dell'adeguamento tipologico qualora applicati a edifici inseriti in tessuti urbani; essi devono pertanto uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:
 - a. la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
 - b. le dimensioni dei corpi di fabbrica;
 - c. la sistemazione del lotto;
 - d. la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
 - e. le partiture architettoniche delle facciate;
 - f. le dimensioni delle aperture;
 - g. la forma dei tetti;
 - h. i manti di copertura;
 - i. l'altezza e l'allineamento;
 - j. le finiture esterne;
 - k. i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.
15. Qualora, invece, detti interventi siano applicati a edifici in territorio aperto, il rispetto di detto criterio è riferito al miglioramento delle relazioni con il contesto paesaggistico, e in particolare con le pertinenze edilizie e le pertinenze agricole.

SOV- sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

16. L'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione in altra collocazione all'interno del lotto non assimilabili alla ristrutturazione edilizia anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
17. Esso deve portare all'aumento della qualità specifica dell'edificio, e delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica e dalla sistemazione delle aree di pertinenza.
18. Qualora l'intervento di sostituzione si applichi a edifici in territorio aperto, esso è accompagnato da apposite elaborazioni che dimostrino il miglioramento non solo architettonico (ossia "puntuale" del manufatto), ma relazionale, ossia del medesimo con la pertinenza edilizia e con il contesto paesaggistico più esteso, verificato almeno secondo i criteri del "quanto e come vedo e sono visto", nelle quali siano descritte le opere di sistemazione ambientale e sia determinata la pertinenza edilizia.

SOA- sostituzione edilizia con ampliamento

19. L'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione di cui alla categoria precedente con la possibilità di ampliare l'edificio nei seguenti modi:
- SOA.a ampliamento fino al 30% della SUL esistente, finalizzato alla migliore sistemazione degli spazi liberi pertinenziali e all'aumento della qualità specifica dell'edificio, delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica

RU – ristrutturazione urbanistica

20. Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

D- demolizione

21. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si applicano a componenti incongrue quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con il contesto nel quale si collocano o con l'edificio principale al quale comportano danneggiamento percettivo e funzionale.
22. Detti interventi incrementano quantità e qualità degli spazi liberi privati e pubblici e di conseguenza la qualità complessiva del contesto, sia esso urbano o rurale.
23. Vi sono compresi la demolizione dei manufatti incongrui e la rimozione delle opere di sistemazione esterna a verde e arredo non consoni al tipo di tessuto urbano o di contesto ambientale e paesaggistico.

NC- nuova costruzione

24. Negli interventi di nuova costruzione sono compresi:
- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - la realizzazione di depositi merci o materiali;
 - la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo.

CAPO II REGOLE SPECIFICHE

Art. 20. Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne

- Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo, quali ad esempio cantine e ripostigli, destinate ad usi accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.
- Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge.
- Oltre a quanto disposto dal successivo articolo delle presenti Norme, è ammessa la sostituzione delle costruzioni accessorie con costruzioni di pari SUL e contestuale miglioramento delle condizioni morfologiche.
- I manufatti così risultanti devono essere progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale.
- Per i fabbricati caratterizzati dalla presenza di corti interne, o su lotto singolo con spazi liberi pertinenziali riferiti al singolo edificio su detto lotto, e che risultino sprovvisti di costruzioni accessorie esistenti di pertinenza alle unità abitative, è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio per ciascuna di esse, da realizzare nelle corti interne o nello spazio libero pertinenziale, secondo un

progetto unitario e risultanti comunque compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto o la corte, e con il contesto edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche fissate dal Regolamento Edilizio.

6. Sono opere pertinenziali esterne anche piscine, campi da tennis e simili piccole attrezzature per il benessere psicofisico che non si configurano quali strutture sportive ma quali meri accessori dell'attività principale dal punto di vista commerciale e dell'edificio o complesso principale, nonché dal punto di vista della morfologia e delle tipologie edilizie.
7. Le opere di cui al comma che precede sono ammesse in territorio aperto e pertanto sono regolate nell'articolo delle presenti Norme ad esse riferite. Nei centri abitati sono ammesse solo a corredo di edifici specialistici pubblici o privati, per l'accoglienza turistica o per fini sociali e socio-assistenziali, sempre che non prospettino su viabilità pubblica.

Art. 21. Aree e corti private e condominiali

1. Salvo diversa indicazione del presente Regolamento urbanistico, le aree inedificate interposte tra gli edifici devono rimanere libere.
2. Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti dal precedente articolo delle presenti Norme per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente Regolamento edilizio, e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - non siano interessate dalla realizzazione di tali nuove superfici le aree e gli immobili di valore storico architettonico e in quanto tali soggette a tutela in base al presente Regolamento urbanistico;
 - siano valutate preventivamente soluzioni alternative alla realizzazione di tali nuove superfici;
 - la soluzione proposta risulti funzionale e ammissibile rispetto ai valori architettonici e tipologici del contesto insediativo.
3. Al fine di liberare le corti interne degli isolati, nei tessuti storici appartenenti al subsistema insediativo storico, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario presenti nelle corti interne, è ammessa la presentazione di progetti o piani attuativi aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.
4. Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica. In assenza di piani o progetti finalizzati a liberare le corti interne degli isolati, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

Art. 22. Ambito di applicazione e contenuti normativi

1. Le condizioni di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi in ordine alla qualità ambientale e paesaggistica. Pertanto esse sono dettate non solo al presente Capo, ma permeano ogni disposizione contenuta nel presente RUC e si applicano, in tal modo, all'intero territorio comunale. Così, esse sostanziano la messa in opera da parte del presente Regolamento urbanistico degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano strutturale, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al presente RUC.
2. In particolare, le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal PIT/PPR ai sensi della parte III, Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio e del Titolo IV, capo I, della LR1/2005.
3. I beni di cui al presente Capo sono considerati invariati strutturali ai sensi della LR 1/2005, e, per quanto in tale legge statuito all'art. 6, i limiti d'uso definiti dalle presenti Norme in attuazione del Piano strutturale ai fini della loro salvaguardia, non sono indennizzabili.
4. Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:
 - le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
 - le aree e i beni individuati come tali dal PIT o dal PPR;
 - le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di riferimento per le medesime ai sensi della LR 49/1995;
 - le aree e i beni individuati come invariati strutturali dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (aree di protezione paesistica e ambientale, aree fragili, aree protette);
 - le aree e i beni di valore storico architettonico e paesaggistico, in territorio aperto e nei centri abitati, dal Piano strutturale comunale;
 - le aree e i beni individuati come elementi del paesaggio dal presente RUC, che comprendono gli edifici di valore storico architettonico individuati dal Piano strutturale, le aree di valore paesaggistico individuate dal Piano strutturale, i tipi di paesaggio della Carta dell'uso sostenibile del territorio agricolo;
 - la rilevanza della panoramicità che connota tutto il territorio comunale, come rilevata e rappresentata dal presente RUC.

Art. 23. Aree vincolate degradate

1. Il presente RUC recepisce l'individuazione di aree compromesse o comunque interessate da interventi urbanistico-edilizi, che necessitano di riqualificazione per la miglior ricomposizione del paesaggio nel suo complesso, come rappresentate nella Tavola 19 del Piano strutturale, che risultano come segue:
 - a. industriali esistenti, per le quali sono previsti interventi di recupero e riqualificazione degli edifici, associati alla mitigazione degli impatti visivi;
 - b. di recente formazione all'interno dei centri urbani, che, secondo la classificazione in tessuti urbani contenuta nel presente RUC, sono oggetto di interventi di ristrutturazione tramite i quali si deve migliorare il loro inserimento nel paesaggio circostante;
 - c. da bonificare, come individuate dal Piano Provinciale di gestione dei rifiuti;
 - d. su cui risultano localizzati impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue urbane;
 - e. oggetto di escavazione, in atto o precedentemente effettuata, nel caso non siano già intervenuti interventi di ripristino.

CAPO II REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Art. 24. Regole per la tutela dell'aria

1. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.
2. La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.
3. Per azioni dirette o indirette si intendono:
 - realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
 - realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
 - realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
 - rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
 - contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi;
4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 2 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

Tutela del clima acustico

5. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.
6. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
7. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove ammesse dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
8. Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 25. Regole per la tutela dell'acqua

1. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
 - valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
 - dà atto, previa certificazione della competente Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e

- depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;
- qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
- qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

Art. 26. Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo

1. Per le aree ricadenti nei siti da bonificare sono prescritti:
 - il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;
 - l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
 - l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia.

Art. 27. Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'edificazione di manufatti con funzioni abitative, ovvero con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche.

Art. 28. Regole per la gestione dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.
3. Nella scelta delle aree di cui al comma precedente devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, ed il contenimento della distanza tra isola ecologica e utenti.
4. Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:
 - stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
 - prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti.
5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 29. Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

2. Tutti gli impianti di nuova realizzazione, nonché quelli interessati da interventi di manutenzione a seguito di opere che interessino il resede di pertinenza di edifici, debbono essere adeguati alle prescrizioni del Regolamento Comunale per la riduzione dell'inquinamento luminoso, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 26.06.2008.

Art. 30. Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, oltre all'adozione di accorgimenti costruttivi per la riduzione dei consumi ed il risparmio energetico che corrispondano ai valori minimi previsti dalle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia.
2. A tal fine il Regolamento Edilizio definisce il raggiungimento di livelli minimi, in relazione alle diverse tipologie di intervento, al progresso della tecnica ed in modo da assicurare la compatibilità, sotto il profilo dei costi, delle azioni obbligatorie con gli interventi edilizi che si intendono eseguire.
3. Il raggiungimento dei livelli minimi previsti dal Regolamento Edilizio è condizione indispensabile:
 - per il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi;
 - per l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui agli articoli 10 e 11 delle presenti norme.
4. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve comunque tener conto dei seguenti elementi:
 - standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
 - garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
 - garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
 - garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
 - garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
 - adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
 - utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
 - uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
 - realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
 - promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
 - adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

CAPO III REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

Art. 31. Prescrizioni generali

1. Il presente Regolamento urbanistico contiene, per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione, la Carta della Pericolosità Geomorfologica, la Carta delle aree con problematiche idrogeologiche redatte secondo le disposizioni del D.P.G.R. 26/R/2007 e, per la Pericolosità Idraulica, studi specifici di approfondimento dei corsi d'acqua principali e del reticolo minore. Nel caso specifico sono stati condotti studi idrologico-idraulici sulle aste fluviali del Fiume Greve e del Torrente Pesa e sui corsi d'acqua minori, il Torrente Sugana in località Cerbaia e il

Fosso di S. Angelo in Loc. Ponte di Gabbiano.

2. Il Regolamento Urbanistico contiene quindi anche la Carta della Pericolosità Idraulica redatta sulla base delle risultanze di detti studi secondo le disposizioni del D.P.G.R. 26/R/2007 sempre per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione.
3. Per tutte le nuove previsioni con specifica ubicazione è stata redatta infine la carta di fattibilità geologica ed idraulica. Per i condizionamenti di fattibilità geologica ed idraulica delle altre previsioni senza specifica ubicazione si fa riferimento a quanto indicato nelle matrici di fattibilità riportate nella relazione geologica di supporto al Regolamento Urbanistico. Dette cartografie contenute nello Studio Geologico e nello Studio Idrologico-Idraulico, costituiscono elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico.
4. Per le rimanenti aree del territorio aperto e per quelle comunque senza specifica ubicazione si fa riferimento alle carte di pericolosità geologica ed idraulica allegate al Piano Strutturale, salvo per le aree oggetto di nuova cartografia di pericolosità allegate al Regolamento Urbanistico, con studi idraulici di dettaglio.
5. A tutti i corsi d'acqua pubblica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 523/1904.

Art. 32. Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica

1. In relazione a quanto sopra sono indicate le seguenti misure di protezione e salvaguardia.

Misure di protezione per le aree a vulnerabilità della falda elevata e media (Tavole G.7 del P.S. e tavole "a" delle indagini geologiche di supporto al R.U.).

2. Nelle zone di alta vulnerabilità, ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) deve contenere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale.
3. Nelle zone di media vulnerabilità in relazione a tipologie di intervento e destinazione d'uso particolari, quali strutture per liquidi inquinanti, infrastrutture nodali, viarie di importanza regionale, fognarie, condotte, discariche e cave, la realizzazione degli interventi è subordinata all'effettuazione di studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale, nonché alla necessaria definizione delle misure di mitigazione.
4. Ove non altrimenti disposto, nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all'art. 2.3.1 del PTCP di Firenze.
5. Per ciascun progetto dovrà comunque essere applicata la prescrizione di carattere generale sotto indicata:
 - in fase di cantiere tutte le operazioni dovranno essere accompagnate da misure di prevenzione nei confronti di inquinanti accidentali sul suolo e in scavi aperti.

Aree di protezione dei pozzi per uso potabile (Tavole G.5 del P.S. e Tavole "b" delle indagini geologiche di supporto al R.U.): Zona di rispetto e Zona di Tutela assoluta delle acque sotterranee destinate al consumo umano (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.).

6. Per l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi destinati al consumo umano e le relative limitazioni d'uso del territorio valgono i disposti del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..
7. Nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi.
8. Nella zona di rispetto (raggio di 200 ml intorno all'opera di presa) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al punto 4 dell'art. 95 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile.

Art. 33. Classi di Pericolosità e di Fattibilità geomorfologica e sismica

1. Per la definizione delle classi di pericolosità geomorfologica del territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa, oltre alla sintesi degli elaborati di base, è stato tenuto in debita considerazione quanto stabilito dal Regolamento 26/R. Sono state recepite, inoltre, le perimetrazioni delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante individuate nel P.A.I. (Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno - D.P.C.M. 6.05.2005 - artt. 10, 11 e 12).
2. Nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007–Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche.
3. Per le previsioni del presente Regolamento urbanistico (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente), è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento.
4. Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità geomorfologica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata in allegato alla Relazione Geologica.
5. Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.1 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007.
6. Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:
 - a. **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - b. **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - c. **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, vengono indicate 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.
Gli eventuali interventi di messa in sicurezza devono comunque essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti.
Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - d. **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
Eventuali previsioni ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) per il territorio rurale e per quelle prive di specifica scheda urbanistica devono essere considerate non fattibili. E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità geomorfologica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione anche alla luce delle possibili evoluzioni dei processi geomorfologici.
7. La fattibilità sismica fa riferimento alle previsioni ricadenti nelle ZMPSL (zone a maggiore pericolosità sismica locale) nelle aree di maggior concentrazione di insediamenti e infrastrutture in riferimento alle differenti situazioni di pericolosità sismica individuate.
8. Per le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla base delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale e in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni

urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento urbanistico o dei progetti edilizi.

9. Nella tabella di seguito riportata si riassumono le prescrizioni di fattibilità in relazione alla classe di pericolosità sismica individuata:

Classe di pericolosità sismica	Prescrizioni di fattibilità
<p>Pericolosità sismica molto elevata</p> <p>S4 per frane attive (di cui alla simbologia 1 della tabella A dell'Allegato 1 al DPGR 26/R del 27.04.2007)</p>	<p>Indagini geofisiche e geotecniche (da attuare in sede di predisposizione del R.U.)</p>
<p>Pericolosità sismica elevata</p> <p>S3 per frane quiescenti o potenziali (di cui alla simbologia 2A e 2B della tabella A dell'Allegato 1 al DPGR 26/R del 27.04.2007)</p> <p>S3 in terreni con caratteristiche scadenti (di cui alla simbologia 4 e 5 della tabella A dell'Allegato 1 al DPGR 26/R del 27.04.2007)</p> <p>S3 per amplificazione strutturale (di cui alla simbologia 12 e 13 della tabella A dell'Allegato 1 al DPGR 26/R del 27.04.2007)</p> <p>S3 per morfologie sepolte (di cui alla simbologia 8 della tabella A dell'Allegato 1 al DPGR 26/R del 27.04.2007)</p> <p>S3 per amplificazione stratigrafica (di cui alla simbologia 9,10 e 11 della tabella A dell'Allegato 1 al DPGR 26/R del 27.04.2007)</p>	<p>Indagini geofisiche e geotecniche (da attuare in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi)</p> <p>Indagini geognostiche e geotecniche (da prescrivere in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi)</p> <p>Indagini geofisiche (da attuare in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi)</p> <p>Indagini geofisiche (da prescrivere in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi)</p> <p>Indagini geofisiche e geotecniche (da prescrivere in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi)</p>
<p>Pericolosità sismica media (S2) e bassa (S1)</p>	<p>Non vi sono prescrizioni specifiche per la fase attuativo o per la formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia salvo le prescrizioni contenute nelle schede del R.U.</p>

10. Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geomorfologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Art. 34. Classi di Pericolosità e di Fattibilità idraulica

1. Pericolosità idraulica geometrica e qualitativa derivante da precedenti studi di supporto al P.S. e da specifici studi per i corsi d'acqua maggiori (Torrente Pesa e Torrente Greve):
- **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
 - **Pericolosità idraulica media (I.2):** aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologico-idraulici per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b. sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - a. vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b. sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree di fondovalle non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:
 - a. vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b. sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

In tali aree (I.4 senza studio idrologico-idraulico specifico di supporto al R.U.), salvo quanto previsto nella specifica matrice di fattibilità (per gli interventi non significativi ai fini del rischio idraulico) in linea generale non sono consentiti nuovi interventi.

2. Per la definizione delle classi di pericolosità idraulica del territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa, sono state recepite anche le "perimetrazioni delle aree con pericolosità idraulica" individuate nel P.A.I. (Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno - D.P.C.M. 6.05.2005 - artt.6, 7, 8).
3. Tenendo in considerazione quanto sopra, nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007–Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti – per ogni tipologia di intervento è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche. Nel dettaglio per le aree di trasformazione o comunque per le nuove previsioni di piano (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente) è stata realizzata una cartografia di supporto specifica (Carta della fattibilità) in cui sono indicate le singole fattibilità e la scheda monografica di fattibilità di riferimento. Per valutazioni specifiche si rimanda alla suddetta cartografia ed alla relazione geologica con allegate le schede di fattibilità. Per tutti gli altri interventi (ad esclusione delle prescrizioni specifiche di carattere idrogeologico indicate negli articoli precedenti) la classe di fattibilità idraulica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata nella Relazione Geologica.
4. Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 26/R/2007.
5. Di seguito si riportano le classi di fattibilità assegnate e le relative condizioni di fattibilità:
 - **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate 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 vengono indicate 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, vengono indicate 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.
Le previsioni possono essere attuate con la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni (TR200). Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
Della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza idraulica deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza non può essere rilasciata dichiarazione di agibilità.

- **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione in seguito ai risultati degli studi idrologico-idraulici di dettaglio allegati al R.U.. Si sottolinea quindi che sono fattibili solo gli interventi per i quali esistono già a supporto del R.U. e del P.S. studi idrologici idraulici approvati dall'autorità competente, che individuano anche le limitazioni della fattibilità.
In caso contrario gli interventi in classe 4 di fattibilità devono essere considerati non fattibili.
6. E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità idraulica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

TITOLO I ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI

CAPO I TESSUTI URBANI

Art. 35. Definizioni, individuazione, finalità degli interventi

1. Per i tessuti urbani il presente Regolamento urbanistico persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per diritti alla vita urbana accessibili e garantiti.
2. Gli ambiti dei centri storici, identificati con sigla CS, e i tessuti storici, identificati con sigla alfanumerica Sn, rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.
3. I tessuti urbani di recente impianto appartenenti a organizzazione morfologica consolidata, o comunque riconoscibile, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione Tn, sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.
4. Gli interventi negli ambiti e nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:
 - l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
 - la sostituzione degli edifici riconosciuti dal RUC quali tipologicamente incongrui o di scarso valore;
 - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
 - il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
 - la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
 - la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
5. In ogni caso, gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.

Art. 36. Ambiti di centro storico CS

1. Sono riconosciuti dal Regolamento urbanistico i centri storici quali ambiti omogenei per caratteristiche insediative consolidate e presenza di valori identitari, per la prevalenza di complessi, edifici e spazi di valore storico e per caratterizzazione degli spazi pubblici, per le relazioni fra spazi edificati e spazi liberi, che si sono mantenuti nel tempo con livelli elevati di qualità d'uso e di percezione.
2. I centri storici sono individuati sulla cartografia (tavv.) tramite apposita perimetrazione e sigla CS. Su tavole specifiche, in scala 1:1000, tali ambiti sono definiti graficamente, con colore e sigle, per l'assegnazione di categorie di intervento (gradi), le cui definizioni sono contenute nel presente Regolamento urbanistico.
3. Per gli ambiti di centro storico, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo prescritti dal presente articolo laddove interessino edifici in zona dichiarata a rischio sismico secondo normativa vigente in materia, comprendono le opere di miglioramento strutturale;
 - il frazionamento è ammesso a condizione che negli edifici dotati di valore storico-architettonico non siano inserite componenti incongrue, che sia garantito il mantenimento della unitarietà architettonica e funzionale o della caratterizzazione architettonica storicamente consolidata, anche con riconoscibilità delle vicende che l'hanno originata;
 - laddove il rispetto dei requisiti igienico-sanitari possa danneggiare i valori architettonici tutelati dalle presenti norme, sono ammesse deroghe nei limiti indicati dal Regolamento Edilizio.
4. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:
- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
 - dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
 - dovranno essere riutilizzati i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari in particolar modo per gli immobili sottoposti al 1° e 2° grado di intervento ;
 - dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

Soppalchi

5. E' sempre ammessa la realizzazione di soppalchi di arredo anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), alle condizioni definite dal Regolamento Edilizio comunale e sempre che l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

Divieto di apertura di nuovi sporti e ridimensionamento degli esistenti

6. Fino al terzo grado di intervento, l'apertura di nuove aperture e di nuovi sporti sul prospetto principale degli edifici potrà avvenire unicamente al fine di ripristinare le originali finestre o sporti al piano terra tamponate a seguito di interventi successivi all'impianto originale.
7. Per ridimensionamento degli sporti e delle aperture esistenti si intende la loro riorganizzazione compositiva nell'ambito di uno studio particolareggiato dei prospetti interessati dall'intervento; in questo caso potrà essere concessa anche la formazione di nuove aperture in materiali, forme, dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto dell'intervento, al fine di migliorarne la funzionalità e comunque a condizione che le nuove aperture ne migliorino l'aspetto estetico.
8. L'apertura di nuovi sporti ed il ridimensionamento degli esistenti che interessino i prospetti secondari dovranno comunque essere realizzati in coerenza con le caratteristiche dell'edificio.

Unità minima di intervento

9. Ove gli interventi si applichino all'intero edificio o complesso, e comunque per tutti i casi nei quali si eseguano opere dalla ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'intero immobile in poi, fino alla ristrutturazione urbanistica e comprese quelle di sostituzione, l'unità minima di intervento è l'edificio servito da un solo corpo scale.
10. Gli interventi di sostituzione e quelli di ristrutturazione urbanistica devono essere progettati e realizzati con estensione all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico, che è intesa quale pertinenza inscindibile dall'edificio o complesso.
11. Negli ambiti di centro storico, dal 3° grado di intervento compreso in poi, l'intervento è da progettare e realizzare considerando unitariamente l'edificio o l'unità immobiliare con l'unità pertinenziale (lotto, verde privato), sulla quale sono obbligatoriamente prescritti interventi di riqualificazione, quali equipaggiamenti vegetali, rimozione di degradi, demolizione di manufatti incongrui.
12. Qualora l'intervento interessi due unità immobiliari contigue cui è attribuito un diverso grado di intervento, la presentazione del titolo abilitativo deve contenere un'analisi di supporto sulle caratteristiche storiche ed architettoniche delle "unità edilizie" medesime, estesa agli eventuali resedi

di pertinenza, che accerti la compatibilità dell'intervento in relazione al diverso grado attribuito alle unità immobiliari.

13. Al fine di incentivare la manutenzione degli edifici e di ottenerne i benefici collettivi di decoro e sicurezza, gli interventi edilizi possono essere presentati dai singoli proprietari delle unità immobiliari, anche laddove esse siano parte di un edificio o complesso edilizio. Ove detti interventi non comportino il rifacimento di componenti relative all'unità tipologica coincidente con l'edificio o complesso, come rifacimento integrale della facciata o del tetto, sostituzione di gronde e pluviali, ripristino e/o rifacimento di elementi decorativi appartenenti all'unità tipologica e non solo all'unità immobiliare, è richiesta comunque, fra gli elaborati di progetto, la presentazione di un inquadramento di insieme, almeno dei prospetti, che permetta di valutare gli effetti dell'intervento sulle componenti esterne. Le soluzioni progettuali proposte potranno costituire norma di riferimento per ulteriori e successivi interventi attuati sul medesimo edificio anche da altre proprietà.

Preventiva liberazione da superfetazioni e manufatti incongrui

14. Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla esistenza di volumi destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini, etc... realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, la possibilità di edificare nuovi locali in ampliamento alla volumetria esistente (per realizzare servizi igienici e/o migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi carenti di servizi) sarà subordinata alla eliminazione delle "superfetazioni" esistenti in modo da sanare le situazioni ambientali degradate; ciò potrà avvenire anche attraverso la ricostruzione delle strutture precarie esistenti in forme nuove secondo una progettazione unitaria.

Incremento di dotazioni funzionali

15. Negli ambiti di centro storico, dal 3° grado di intervento compreso in poi e limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell'edificio già esistenti, purché l'intervento:
- non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali "superfetazioni";
 - comporti la realizzazione di una superficie non superiore al 20% della SUL dell'unità immobiliare cui accede.
16. Le "addizioni funzionali" con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti sono ammesse previa verifica della loro compatibilità con la conservazione dei valori storico architettonici, ivi compresi quelli strutturali e della distribuzione degli spazi, nonché quelli riferiti alle pertinenze e ai rapporti tra queste e l'edificio o complesso edilizio.

Aumento di altezza interna dei vani

17. Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra al fine di renderlo agibile/abitabile, purché non superiore a cm. 30

Frazionamenti e accorpamenti

18. Al fine di salvaguardare l'impianto tipologico originale, la composizione sociale dei centri antichi, la destinazione d'uso prevalentemente residenziale degli immobili, e nel contempo attrarre attività residenziali e aumentare l'accessibilità al vivere negli ambiti storici, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.
19. Il frazionamento in più unità immobiliari, anche associato ad interventi di restauro e risanamento conservativo, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipo-morfologico dell'edificio o complesso edilizio, che non sia limitato o manomesso il carattere complessivo dell'edificio o complesso edilizio, nelle forme e nelle percezioni degli spazi, derivanti dalla stratificazione storica, che non siano introdotte separazioni o componenti incongrue in ambienti riconoscibili unitariamente per caratteri spaziali, funzionali e architettonici, e fermo restando che l'unità minima ricavabile non può essere inferiore a 50 mq. di superficie utile lorda.
20. Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.
21. Ove sia ammesso il frazionamento di devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale, ottenuta dal frazionamento di unità immobiliari di superficie maggiore, dovrà essere composta almeno dai seguenti locali e servizi:
 - a. cucina dotata di aerazione e illuminazione naturale;
 - b. spazio soggiorno dotato di cucina in nicchia con le specifiche del Regolamento Edilizio;
 - c. camera da letto con superficie non inferiore a mq 14;
 - d. servizio igienico preferibilmente dotato di aerazione e illuminazione naturale;
- tutte le unità immobiliari nuove destinate a residenza o ad attività di servizio alla residenza dovranno essere accessibili direttamente da spazi pubblici o condominiali o da ambienti a diretto contatto con il vano scale.

22. In caso di evidenti condizioni di degrado o di sotto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, per dare attuazione a programmi di edilizia residenziale pubblica o per sollecitare il recupero da parte dei privati, l'Amministrazione Comunale può disporre con delibera consiliare, d'ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio secondo la normativa vigente in materia, la formazione di comparti unitari assoggettati a convenzione, ove dare priorità all'offerta di edilizia residenziale pubblica e di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Opere sempre ammesse

23. Sono sempre ammesse opere di difesa del suolo e di incremento delle dotazioni urbanistiche e territoriali pubbliche, la cui realizzazione deve rispettare i luoghi e le eventuali specifiche componenti di arredo e di sistemazione degli spazi esterni, sia di tipo naturalistico che artificialmente portato ad assetto compiuto a seguito della trasformazione storicamente consolidata presente negli ambiti dei centri storici. Per l'ammissibilità di elementi tecnologici quali antenne di qualunque genere, pannelli solari e termici e simili, si devono rispettare i requisiti stabiliti dal Regolamento edilizio comunale.
24. Sono comunque ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili.
25. Ove detti interventi comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, essi sono assentiti previa verifica di compatibilità per gli aspetti storico-architettonici; tale verifica deve essere richiesta preliminarmente alla presentazione di richiesta del progetto e relativo titolo abilitativo, affinché l'Amministrazione, anche consultando altri soggetti competenti in materia, ne apprezzi gli effetti sui valori paesaggistici, ambientali e storico-architettonici eventualmente presenti.

Destinazioni d'uso

26. Le destinazioni d'uso ammesse sono definite di seguito.

1. piano terra

- a. Residenziale nei seguenti casi:
 - ove presente nell'impianto d'origine;
 - qualora sia compresa in interventi comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, purché non associato a frazionamento, anche operato in un momento successivo;
 - in caso di soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare;
- b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
- c. Direzionale;
- d. Servizi;
- e. Rimessa auto privata ove non si pregiudichi la mobilità pubblica e la sicurezza, e sempre che ciò non comporti danno alle caratteristiche storico architettoniche e tipologiche dell'edificio per la realizzazione o l'adeguamento degli ingressi e per la tipologia degli infissi;
- f. Attività a carattere collettivo e sociale.

2. piani superiori

- a. Residenziale;
- b. Direzionale;
- c. Servizi;
- d. Attività a carattere collettivo e sociale.

Compatibilità

27. Ai fini dei cambi di destinazione d'uso, secondo le specifiche date per ogni edificio, sono da considerarsi non compatibili attività ed impianti rumorosi, attività ed impianti che comportano emissioni di fumi o gas, laddove i loro effetti di inquinamento o disturbo non siano adeguatamente

mitigabili.

28. La verifica di compatibilità, in caso di cambio di destinazione d'uso, comprende altresì quella relativa alla coerenza con l'assetto architettonico e spaziale dell'edificio. Resta fermo l'obbligo di adeguamento delle attività esistenti alle norme di settore.

Definizione dei gradi di intervento

29. I gradi di intervento sono così definiti:

1° GRADO DI INTERVENTO

30. Per gli edifici di rilevante valore architettonico notificati ai sensi del titolo I° del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e per gli immobili per i quali tale valore è riconosciuto in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, è ammesso il 1° grado di intervento, che comprende le opere di:

- M - Manutenzione ordinaria
- MS – Manutenzione straordinaria
- RRC – Restauro e risanamento conservativo
- Gli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex L.1089/39) possono essere oggetto di interventi fino al RSF – restauro scientifico e filologico.

2° GRADO DI INTERVENTO

31. Per gli edifici che, pur non presentando caratteristiche di particolare pregio architettonico, storico o ambientale pari agli immobili notificati ai sensi del titolo I del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, né risultanti di rilevante valore storico, architettonico o ambientale in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, costituiscono comunque testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale sia a carattere urbano che rurale meritevoli di essere salvaguardate, è ammesso il 2° grado di intervento che comprende le opere di:

- M - Manutenzione ordinaria
- MS – Manutenzione straordinaria
- RRC - restauro e risanamento conservativo;
- REV - ristrutturazione edilizia vincolata con esclusione di aumento di Superficie Utile se non per soluzioni di arredo.

3° GRADO DI INTERVENTO

32. Per gli edifici che non presentano particolare valore architettonico e necessitano di opere rivolte a consentire un adeguamento igienico - funzionale delle singole unità immobiliari è ammesso il 3° grado di intervento che comprende le opere di:

- M - Manutenzione ordinaria
- MS – Manutenzione straordinaria
- RRC - restauro e risanamento conservativo;
- REV - ristrutturazione edilizia vincolata;
- REDA.d senza la creazione di nuove unità immobiliari

33. L'illuminazione dei locali abitabili è ottenuta preferibilmente con soluzioni architettoniche che non comportino l'apertura di nuove finestre sul prospetto principale, piuttosto ricorrendo a lucernari, mantenendo la gronda inclinata e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio.

4° GRADO DI INTERVENTO

34. Per gli edifici di modesto valore architettonico è ammesso il 4° grado di intervento, che comprende le opere di:

- M - Manutenzione ordinaria
- MS – Manutenzione straordinaria
- RE - ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- REDA.d senza la creazione di nuove unità immobiliari.

5° GRADO DI INTERVENTO

35. Per gli edifici e complessi edilizi ove si rende necessario superare situazioni di degrado architettonico – ambientale, in assenza di valori storici da conservare, è ammesso il 5° grado di intervento, che comprende le opere di:

- M - Manutenzione ordinaria
- MS – Manutenzione straordinaria

- RE- ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- SOV- sostituzione vincolata;
- RU - ristrutturazione urbanistica.

6° GRADO DI INTERVENTO

36. Le unità edilizie sulle quali è ammesso il presente grado di intervento sono individuate con apposita campitura, che può estendersi anche all'area di pertinenza.
37. Di seguito sono descritte le caratteristiche delle unità di cui al precedente comma e definiti gli interventi. Gli interventi sono assoggettati a progetto unitario convenzionato o piano di recupero, estesi alla pertinenza.

a. CAPOLUOGO

UNITÀ EDILIZIA DI VIA VIGNACCIA

Sono ammessi interventi di demolizione al fine di realizzare autorimesse pertinenziali, a condizione di positiva verifica di compatibilità con le aree limitrofe, e purchè siano contestualmente soggette a restauro e recupero le mura castellane.

UNITÀ EDILIZIE FRONTEGGIANTE IL VIALE GIOVANNI PASCOLI

Presenza di degrado urbanistico e di fragilità paesaggistica per l'adiacenza alle mura castellane. L'intervento è assoggettato a un piano guida comunale.

b. LA ROMOLA

UNITÀ EDILIZIA DI VIA TREGGIAIA

E' ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di superficie utile lorda, con contestuale possibile cambio di destinazione d'uso in abitazione residenziale.

UNITÀ EDILIZIA IN PIAZZA 4 NOVEMBRE

E' ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume, con contestuale possibile parziale cambio di destinazione d'uso in abitazione residenziale per la realizzazione di un servizio igienico.

38. Fino all'approvazione dei piani di recupero o progetti unitari convenzionati, sono ammessi esclusivamente interventi di:
- M - Manutenzione ordinaria
 - MS – Manutenzione straordinaria

7° GRADO DI INTERVENTO

39. Per gli edifici e manufatti incompatibili con i tessuti storici entro i quali si trovano o in situazioni di degrado irreversibile e irrecuperabile è ammesso il 7° grado di intervento.
40. Al fine di mantenere le relazioni tra spazi edificati e spazi liberi, che concorrono alla qualità complessiva degli ambiti dei centri storici, le opere di risanamento delle aree libere comprese nel 7° grado di intervento consistono nella eliminazione di manufatti di qualunque forma e natura che risultino incongrui e nella riorganizzazione degli spazi secondo un assetto formale e funzionale compiuto che valorizza le parti edificate. In caso di aree libere di valore ambientale, con impianto architettonico progettato con o senza alberature e altra vegetazione di pregio, dette opere devono comportare il ripristino dell'originaria configurazione, e, ove possibile l'integrazione con nuovi elementi compatibili e capaci di aggiungere valore all'assetto ripristinato.

Art. 37. Tessuti insediativi storici (fino al 1954)

1. I tessuti insediativi storici sono individuati e disciplinati dal presente Regolamento quali ambiti urbani di accrescimento del nuclei originari che, sia pur con caratteristiche e tipologie architettonico-edilizie differenti, costituiscono la trama consolidata delle aree edificate e ne connotano le qualità specifiche.
2. I tessuti insediativi storici sono individuati sulla cartografia con la Sigla S seguita da un numero.
3. Per i tessuti insediativi storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo prescritti dal presente articolo laddove interessino edifici in zona dichiarata a rischio sismico secondo normativa vigente in materia, comprendono le opere di miglioramento strutturale;
 - il frazionamento è ammesso alle condizioni e nei limiti della disciplina dei singoli tessuti e comunque a condizione che negli edifici dotati di valore storico-architettonico non siano inserite componenti incongrue, che sia garantito il mantenimento della unitarietà architettonica e funzionale o della caratterizzazione architettonica storicamente consolidata, anche con riconoscibilità delle vicende che l'hanno originata;
 - laddove il rispetto dei requisiti igienico-sanitari possa danneggiare i valori architettonici tutelati dalle presenti norme, sono ammesse deroghe nei limiti indicati dal Regolamento Edilizio.
4. Sono da rispettare, in ogni grado tessuto, le seguenti prescrizioni specifiche:
- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
 - dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
 - dovranno essere riutilizzati i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari in particolar modo per gli immobili posti nei tessuti S1 ed S2;
 - dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

Soppalchi

5. E' sempre ammessa la realizzazione di soppalchi di arredo anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), alle condizioni definite dal Regolamento Edilizio comunale e sempre che l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

Divieto di apertura di nuovi sporti e ridimensionamento degli esistenti

6. Nei tessuti S1 ed S2, l'apertura di nuove aperture e di nuovi sporti sul prospetto principale degli edifici potrà avvenire unicamente al fine di ripristinare le originali finestre o sporti al piano terra tamponate a seguito di interventi successivi all'impianto originale.
7. Per ridimensionamento degli sporti e delle aperture esistenti si intende la loro riorganizzazione compositiva nell'ambito di uno studio particolareggiato dei prospetti interessati dall'intervento; in questo caso potrà essere concessa anche la formazione di nuove aperture in materiali, forme, dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto dell'intervento, al fine di migliorarne la funzionalità e comunque a condizione che le nuove aperture ne migliorino l'aspetto estetico.
8. L'apertura di nuovi sporti ed il ridimensionamento degli esistenti che interessino i prospetti secondari dovranno comunque essere realizzati in coerenza con le caratteristiche dell'edificio.

Unità minima di intervento

9. Ove gli interventi si applichino all'intero edificio o complesso, e comunque per tutti i casi nei quali si eseguano opere dalla ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'intero immobile in poi, fino alla ristrutturazione urbanistica e comprese quelle di sostituzione, l'unità minima di intervento è l'edificio servito da un solo corpo scale.
10. Gli interventi di sostituzione e quelli di ristrutturazione urbanistica devono essere progettati e realizzati con estensione all'intera area individuata dal Regolamento urbanistico, che è intesa quale pertinenza inscindibile dall'edificio o complesso.
11. Nei casi in cui siano consentite modifiche alla sagoma, l'intervento è da progettare e realizzare considerando unitariamente l'edificio o l'unità immobiliare con l'unità pertinenziale (lotto, verde privato), sulla quale sono obbligatoriamente prescritti interventi di riqualificazione, quali equipaggiamenti vegetali, rimozione di degradi, demolizione di manufatti incongrui.
12. Qualora l'intervento interessi due unità immobiliari contigue ma ubicato in tessuti diversi, la presentazione del titolo abilitativo deve contenere un'analisi di supporto sulle caratteristiche storiche ed architettoniche delle "unità edilizie" medesime, estesa agli eventuali resedi di pertinenza, che

accerti la compatibilità dell'intervento in relazione alle diverse caratteristiche dei tessuti.

13. Al fine di incentivare la manutenzione degli edifici e di ottenerne i benefici collettivi di decoro e sicurezza, gli interventi edilizi possono essere presentati dai singoli proprietari delle unità immobiliari, anche laddove esse siano parte di un edificio o complesso edilizio. Ove detti interventi non comportino il rifacimento di componenti relative all'unità tipologica coincidente con l'edificio o complesso, come rifacimento integrale della facciata o del tetto, sostituzione di gronde e pluviali, ripristino e/o rifacimento di elementi decorativi appartenenti all'unità tipologica e non solo all'unità immobiliare, è richiesta comunque, fra gli elaborati di progetto, la presentazione di un inquadramento di insieme, almeno dei prospetti, che permetta di valutare gli effetti dell'intervento sulle componenti esterne. Le soluzioni progettuali proposte potranno costituire norma di riferimento per ulteriori e successivi interventi attuati sul medesimo edificio anche da altre proprietà.

Preventiva liberazione da superfetazioni e manufatti incongrui

14. Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla esistenza di volumi destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini, etc... realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, la possibilità di edificare nuovi locali in ampliamento alla volumetria esistente (per realizzare servizi igienici e/o migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi carenti di servizi) sarà subordinata alla eliminazione delle "superfetazioni" esistenti in modo da sanare le situazioni ambientali degradate; ciò potrà avvenire anche attraverso la ricostruzione delle strutture precarie esistenti in forme nuove secondo una progettazione unitaria.

Opere sempre ammesse

15. Sono sempre ammesse opere di difesa del suolo e di incremento delle dotazioni urbanistiche e territoriali pubbliche, la cui realizzazione deve rispettare i luoghi e le eventuali specifiche componenti di arredo e di sistemazione degli spazi esterni, sia di tipo naturalistico che artificialmente portato ad assetto compiuto a seguito della trasformazione storicamente consolidata presente negli ambiti dei centri storici. Per l'ammissibilità di elementi tecnologici quali antenne di qualunque genere, pannelli solari e termici e simili, si devono rispettare i requisiti stabiliti dal Regolamento edilizio comunale.
16. Sono comunque ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili.
17. Ove detti interventi comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, essi sono assentiti previa verifica di compatibilità per gli aspetti storico-architettonici; tale verifica deve essere richiesta preliminarmente alla presentazione di richiesta del progetto e relativo titolo abilitativo, affinché l'Amministrazione, anche consultando altri soggetti competenti in materia, ne apprezzi gli effetti sui valori paesaggistici, ambientali e storico-architettonici eventualmente presenti.

Destinazioni d'uso e possibilità di frazionamento

18. Le destinazioni d'uso ammesse e le possibilità di frazionamento sono definite per ogni tessuto.
19. Ai fini dei cambi di destinazione d'uso, secondo le specifiche date per ogni edificio, sono da considerarsi non compatibili attività ed impianti rumorosi, attività ed impianti che comportano emissioni di fumi o gas, laddove i loro effetti di inquinamento o disturbo non siano adeguatamente mitigabili.
20. La verifica di compatibilità, in caso di cambio di destinazione d'uso, comprende altresì quella relativa alla coerenza con l'assetto architettonico e spaziale dell'edificio. Resta fermo l'obbligo di adeguamento delle attività esistenti alle norme di settore.

S1 - Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico

Caratteristiche del tessuto

1. Si tratta di complessi o edifici isolati di impianto o di interesse storico in quanto costituiscono, per caratteristiche o per epoca di realizzazione, il naturale sviluppo del nucleo abitato originario, l'origine stessa della zona abitata o, comunque, una presenza risalente nel tempo che costituisce una testimonianza consolidata interna al tessuto urbano complessivo.

Finalità

2. Conservazione del patrimonio storico inteso quale complesso delle qualità storico-testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi.

Categorie di intervento ammesse

3. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - M - manutenzione ordinaria
 - MS - manutenzione straordinaria
 - RRC - restauro e risanamento conservativo.
4. Gli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex L.1089/39) possono essere oggetto di interventi fino al RSF – restauro scientifico e filologico.

Destinazioni d'uso

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Residenziale;
 - b. Direzionale;
 - c. Servizi;
 - d. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

6. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale a piano terra salvo nei casi:
 - a. di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;
 - b. che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
 - c. che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche a favore di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie;
 - d. che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti.
7. Non è ammesso, eccetto che per interventi di cui al precedente punto a., il cambio di destinazione verso il residenziale ogni qualvolta l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, sia inferiore a 2,70 m.
8. La destinazione a garage a piano terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:
 - non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente,
 - vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
 - non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
 - l'altezza interna dei locali, da calpestio finito a soffitto, non sia inferiore a 2,00 m.
9. Non sono ammessi interventi di frazionamento.

Prescrizioni specifiche

10. Il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali, delle eventuali presenze arboree di pregio e delle eventuali sistemazioni esterne storizzate. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.
11. E' esclusa la realizzazione di manufatti pertinenziali
12. I cambi di destinazione verso le funzioni direzionali possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravi in termini di traffico e posti auto nella zona.
13. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie nei limiti fissati dal REC.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

14. Non sono ammessi ampliamenti se non per opere di miglioramento igienico-sanitario e impiantistico, nel rispetto delle condizioni storicamente consolidate del tessuto (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.)

Interventi ammessi

15. Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenziali, conservando in ogni caso gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti.
16. Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario, ivi compresi cancelli, ringhiere, arredi fissi, devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
17. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, qualora ciò non permetta di rispettare gli obiettivi di tutela stabiliti dalle presenti Norme e nei limiti fissati dal Regolamento edilizio comunale.

S2 - Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale

Caratteristiche del tessuto

18. Tessuto aggregato di impianto e interesse storico che, per caratteristiche e per epoca di realizzazione, rappresenta il primo sviluppo del nucleo abitato originario lungo la viabilità principale. Il tessuto, i cui edifici si affacciano direttamente sulla strada, è compatto e non penetrabile, con botteghe e portoni di ingresso a piano terra, funzioni residenziali ai piani superiori e linee di gronda variabili.

Finalità

19. Conservazione o ripristino degli originari caratteri del tessuto storico, delle relazioni storicamente consolidate mantenute o eventualmente compromesse fra spazi pubblici ed edifici, delle caratteristiche architettoniche, di arredo fisso dotate di valore storico documentale.

Categorie di intervento ammesse.

20. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - M - manutenzione ordinaria
 - MS - manutenzione straordinaria;
 - RRC - restauro e risanamento conservativo;
 - REV- ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

Destinazioni d'uso.

21. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Residenziale;
 - b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
 - c. Direzionale;
 - d. Servizi
 - e. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

22. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale a piano terra salvo nei casi:
 - a. di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;
 - b. che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
 - c. che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche a favore di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie;
 - d. che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti a condizione che, anche successivamente, non sia interessato da interventi di frazionamento dell'unità a cui accede l'ampliamento stesso.

23. Non è ammesso, eccetto che per interventi di cui al precedente punto c., il cambio di destinazione verso il residenziale ogni qualvolta l'altezza interna dei locali, da calpestio finito a soffitto, sia inferiore a 2,70 m.
24. Gli interventi di frazionamento sono ammessi alle condizioni e nei limiti fissati dalla presenti norme per gli ambiti di centro storico.
25. La destinazione a garage a piano terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:
 - non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente,
 - vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
 - non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
 - l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, non sia inferiore a 2,00 m.
26. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.
27. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie definite da leggi vigenti in materia, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento edilizio comunale.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

28. Non sono ammessi ampliamenti se non per opere di miglioramento igienico-sanitario e impiantistico.

Interventi ammessi.

29. Possono essere ripristinati edifici o parti di essi che siano stati in passato modificati rispetto alla loro configurazione originaria a condizione che tale intervento comporti un effettivo miglioramento delle funzionalità presenti, del decoro e la ricostituzione del pregio di origine. Solo in tali casi gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura edilizia che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Nelle "opere di significativa incidenza" sono da considerarsi ammissibili solo le opere che modifichino parti di edificio manomesse rispetto ai caratteri originari, a condizione che esse presentino caratteri migliorativi rispetto allo stato manomesso attuale. L'individuazione delle caratteristiche originarie dell'edificio è possibile esclusivamente tramite la redazione di ricerche storiche.
30. Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenti. Deve essere garantita la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni e relazioni principali storicamente consolidate, dotate di valore storico testimoniale.
31. Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

S3 - Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900

Caratteristiche del tessuto.

32. Sono tessuti fortemente caratterizzati dalle capacità di indurre percezioni identitarie dovute alla coerenza dell'impianto e alla presenza di edifici e spazi pubblici che rappresentano trame consolidate storicamente. Gli edifici sono generalmente posizionati a filo strada a formare un fronte continuo.

Finalità

33. Conservazione o ripristino degli originari caratteri del tessuto e delle relazioni fra spazi liberi e spazi edificati, fra edifici e spazi pubblici.

Categorie di intervento ammesse.

34. Nel tessuto insediativo storico sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria, con modifica dei soli prospetti tergalì;
- RRC - restauro e risanamento conservativo;
- REV- ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
- RE- ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna all'interno della sagoma esistente. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati o traslati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente.
- REDA.c – a condizione che l'ampliamento sia realizzato sul fronte tergalè dell'edificio.

Destinazioni d'uso.

35. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale;
- b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
- c. Direzionale;
- d. Servizi
- e. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

36. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione d'uso residenziale a piano terra salvo nei casi:

- a. di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;
- b. che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
- c. che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie;
- d. che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti a condizione che, anche successivamente, non sia interessato da interventi di frazionamento dell'unità a cui accede.

37. Gli interventi di frazionamento sono ammessi alle condizioni e nei limiti fissati dalla presenti norme per gli ambiti di centro storico.

38. La destinazione a garage a piano terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:

- non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente,
- vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
- non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
- l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, non sia inferiore a 2,00 m.

39. I cambi di destinazione verso la destinazione d'uso commerciale possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità delle funzioni e di idonea accessibilità.

40. Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

41. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

42. In tali tessuti non sono ammessi ampliamenti se non per opere di miglioramento igienico-sanitario e impiantistico, comunque entro 6 mq di SUL.

41. Limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell'edificio già esistenti, purché l'intervento:

- non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e tali da

- evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali “superfetazioni”;
- comporti la realizzazione di una superficie non superiore al 20% della SUL dell’unità immobiliare cui accede; tale ampliamento non può essere cumulato con quello di cui al comma che precede.

Interventi ammessi.

43. Possono essere ripristinati edifici o parti di essi che siano stati in passato modificati rispetto alla loro configurazione originaria a condizione che tale intervento comporti un effettivo miglioramento delle funzionalità presenti, del decoro e la ricostituzione del pregio di origine. Solo in tali casi gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura edilizia che dell’immagine e dei caratteri architettonici. Nelle “opere di significativa incidenza” sono da considerarsi ammissibili solo le opere che modifichino parti di edificio manomesse rispetto ai caratteri originari, a condizione che esse presentino caratteri migliorativi rispetto allo stato manomesso attuale. L’individuazione delle caratteristiche originarie dell’edificio è possibile esclusivamente tramite la redazione di ricerche storiche.
44. Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenziali. . Qualsiasi intervento dovrà comunque salvaguardare la caratteristica principale del tessuto, salvaguardando il rapporto tra l’edificio e quelli contermini e tra questo ed il fronte strada, e comunque senza compromettere gli allineamenti esistenti.
45. Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

S4 - Complesso di edifici o edificio presenti o meno all’interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del ‘900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto

Caratteristiche del tessuto

46. Tessuti composti da complessi di edifici posti generalmente ai limiti della trama edilizia storica, di cui non rispettano integralmente la compattezza e la regolarità. Gli edifici talvolta non sono posizionati a filo strada e le destinazioni interne mostrano carattere misto.

Finalità

47. Conservazione e ripristino degli originari caratteri del tessuto e delle relazioni con la trama viaria.

Categorie di intervento ammesse.

48. Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - M - manutenzione ordinaria
 - MS – manutenzione straordinaria, con modifica dei soli prospetti tergalì;
 - RRC - restauro e risanamento conservativo;
 - REV- ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
 - RE- ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna all’interno della sagoma esistente. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati o traslati esclusivamente al di sopra dell’ultimo piano esistente.

Destinazioni d’uso.

49. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
 - a. Residenziale;
 - b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
 - c. Direzionale;
 - d. Servizi
 - e. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d’uso.

50. Non è ammesso il cambio di destinazione d’uso verso la destinazione d’uso residenziale a piano terra salvo nei casi:
 - a. di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;

- b. che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
 - c. che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche a favore di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie
 - d. che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti a condizione che, anche successivamente, non sia interessato da interventi di frazionamento dell'unità a cui accede l'ampliamento stesso.
51. Gli interventi di frazionamento sono ammessi alle condizioni e nei limiti fissati dalla presenti norme per gli ambiti di centro storico.
52. La destinazione a garage a piano terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:
- non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente,
 - vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
 - non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
 - l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, non sia inferiore a 2,00 m.
53. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.
54. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

55. Non sono ammessi ampliamenti se non per opere di miglioramento igienico-sanitario e impiantistico, comunque entro 6 mq di SUL.
56. Limitatamente ai prospetti tergalii, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell' edificio già esistenti, purché l'intervento:
- non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali "superfetazioni";
 - comporti la realizzazione di una superficie non superiore al 20% della SUL dell'unità immobiliare cui accede; tale ampliamento non può essere cumulato con quello di cui al comma che precede.

Interventi ammessi.

57. Sono ammesse modifiche ai resedi di pertinenza prospicienti la facciata principale e tergale a condizione che ciò non comporti aggiunte di elementi costruiti, fissi e/o removibili, non congrui con il contesto. E' possibile realizzare posti auto sul resede di pertinenza a condizione che la pavimentazione di questi presenti carattere drenante e che non siano realizzate strutture di protezione verticale e/o di copertura ad eccezione di pergolati.
58. Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenziali.

S5 - Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani

Caratteristiche del tessuto

59. Sono tessuti risalenti al primo novecento, caratterizzati da complessi lineari di edifici non sempre arretrati dal filo strada e interrotti da vuoti di separazione che permettono permeabilità visiva con il retro dei lotti. Le destinazioni hanno carattere misto, con pochi sporti commerciali e garages a piano terra e residenziale prevalente agli altri piani.

Finalità

60. Conservazione e miglioramento delle condizioni di tessuto, anche attraverso un insieme di opere

che intervengano su edifici o parti di essi con demolizione e ricostruzione, al fine di restituire un pregio funzionale e visivo alla zona più coerente con i vicini tessuti storici.

Categorie di intervento ammesse.

61. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria, con modifica dei soli prospetti tergalì;
- RRC – restauro e risanamento conservativo
- REV- ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
- RE- ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna all'interno della sagoma esistente. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati o traslati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente;
- REDA.c – a condizione che l'ampliamento sia realizzato sul fronte tergalè dell'edificio.

Destinazioni d'uso.

62. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale;
- b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
- c. Direzionale;
- d. Servizi
- e. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

63. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione d'uso residenziale a piano terra salvo nei casi:

- di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;
- che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
- che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie
- che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti a condizione che, anche successivamente, non sia interessato da interventi di frazionamento dell'unità a cui accede.

64. Non è ammesso, eccetto che per interventi di cui al precedente punto 3, il cambio di destinazione verso il residenziale ogni qualvolta l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, sia inferiore a 2,70 m.

65. Gli interventi di frazionamento sono ammessi alle condizioni e nei limiti fissati dalla presenti norme per gli ambiti di centro storico.

66. La destinazione a garage a piano terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:

- non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente,
- vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
- non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
- l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, non sia inferiore a 2,00 m.

67. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravi in termini di traffico e posti auto nella zona.

68. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie

Possibilità e condizioni di ampliamento.

69. Non sono ammessi ampliamenti se non per opere di miglioramento igienico-sanitario e impiantistico,

comunque entro 6 mq di SUL.

70. Limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell'edificio già esistenti, purché l'intervento:
- non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali "superfetazioni";
 - comporti la realizzazione di una superficie non superiore al 20% della SUL dell'unità immobiliare cui accede; tale ampliamento non può essere cumulato con quello di cui al comma che precede.

Interventi ammessi

71. Sono ammesse modifiche ai resedi di pertinenza prospicienti la facciata tergalè a condizione che ciò non comporti aggiunte di elementi costruiti, fissi e/o removibili, non congrui con il contesto. E' possibile realizzare posti auto sul resede di pertinenza a condizione che la pavimentazione di questi presenti carattere drenante e che non siano realizzate strutture di protezione verticale e/o di copertura.
72. Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenziali. Qualsiasi intervento dovrà comunque salvaguardare la caratteristica principale del tessuto, salvaguardando il rapporto tra l'edificio e quelli contermini e tra questo ed il fronte strada, e comunque senza compromettere gli allineamenti esistenti.
73. Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

S6 - Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati

Caratteristiche del tessuto.

74. Tessuto recente caratterizzato da assenza di cortina continua su strada, formato da edifici in linea pluripiano con prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di attività commerciali a piano terreno.

Finalità.

75. Conservazione e miglioramento del tessuto, anche attraverso opere alla sostituzione completa di edifici o parti di essi con demolizione e ricostruzione senza ampliamento.

Categorie di intervento ammesse.

76. Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- M - manutenzione ordinaria
 - MS - manutenzione straordinaria
 - RRC - restauro e risanamento conservativo;
 - REV- ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
 - RE- ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna fino allo svuotamento dell'involucro edilizio esistente
 - RED - ristrutturazione edilizia
 - SOV - sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

Destinazioni d'uso.

77. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Residenziale;
 - b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
 - c. Direzionale;
 - d. Servizi
 - e. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

78. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale a piano terra salvo nei casi:
- a. di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;

- b. che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
 - c. che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie
 - d. che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti a condizione che, anche successivamente, non sia interessato da interventi di frazionamento dell'unità a cui accede l'ampliamento stesso.
79. Non è ammesso, eccetto che per interventi di cui al precedente punto c, il cambio di destinazione verso il residenziale ogni qualvolta l'altezza interna dei locali, come definita dal Regolamento edilizio comunale, sia inferiore a 2,70 m.
80. Gli interventi di frazionamento sono ammessi alle condizioni e nei limiti fissati dalla presenti norme per gli ambiti di centro storico.
81. La destinazione a garage a piano terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:
- non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente,
 - vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
 - non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
 - l'altezza interna dei locali, come definite dal Regolamento edilizio comunale, non sia inferiore a 2,00 m.
82. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravi in termini di traffico e posti auto nella zona.
83. Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

84. Non sono ammessi ampliamenti se non per opere di miglioramento igienico-sanitario e impiantistico, comunque entro 6 mq di SUL.
85. Limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell'edificio già esistenti, purché l'intervento:
- non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali "superfetazioni";
 - comporti la realizzazione di una superficie non superiore al 20% della SUL dell'unità immobiliare cui accede; tale ampliamento non può essere cumulato con quello di cui al comma che precede.

Interventi ammessi.

86. Sono ammesse modifiche ai resedi di pertinenza prospicienti la facciata principale e tergalì a condizione che ciò non comporti aggiunte di elementi costruiti, fissi e/o removibili, non congrui con il contesto.
87. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici.
88. Al solo fine di promuovere il miglioramento impiantistico e/o igienico degli edifici, è ammessa la creazione di piccoli vani tecnici in spazi pertinenziali tergalì a condizione che:
- siano destinati esclusivamente ad alloggiamento di impianti o parti di essi. In caso di impianti rumorosi dovrà essere redatta specifica relazione tecnica che riporti l'emissione sonora stimata e i metodi di mitigazione proposti, nonché la rispondenza ai dettami del P.C.C.A. comunale;
 - siano chiusi su 4 lati e presentino dimensioni massime in pianta, escluse murature, pari a 3,00 x 2,00 m;
 - non siano visibili da strade di qualsiasi livello poste in vicinanza del lotto, anche previa schermatura mediante piante e/o siepi di essenze autoctone;
 - siano realizzati con tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli esistenti negli edifici principali. Stesso dicasi per le tipologie di infisso;
 - non siano posti in vicinanza di parti monumentali o caratteristiche di edifici;

- non presentino altezza interna superiore a 2,20 m. In caso di volumi parzialmente interrati, ovvero vani che presentano livello di calpestio ad un livello più basso del piano di campagna e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto, l'altezza interna non dovrà superare i 2,20 m;
- sia presentato all'Amministrazione Comunale un progetto, firmato da tecnico abilitato, comprendente piante, sezioni e prospetti del vano tecnico con la localizzazione degli impianti, unitamente ad una relazione riportante descrizione delle opere da eseguire per effettuare installazioni e connessioni impiantistiche all'edificio esistente e in cui si dimostri la rispondenza dell'opera alle leggi di riferimento. Tale progetto dovrà mostrare il rapporto del nuovo volume con l'edificio principale.

Art. 38. Tessuti insediativi ad assetto recente (dopo il 1954)

Norme comuni

1. Nei tessuti urbani realizzati dalla seconda metà del secolo scorso, l'assetto insediativo è in genere riconoscibile per consolidamento delle relazioni fra edifici e maglia viaria, fra edificato e spazi liberi, privati e pubblici.
2. Gli interventi in tali tessuti, pertanto, sono finalizzati alla rigenerazione degli edifici, verso una loro più efficiente prestazione ambientale e un incremento della qualità abitativa, senza che però siano appesantiti i tessuti urbani e senza che ciò comporti la perdita di relazioni fra spazi pubblici e privati.

Addizioni funzionali e opere pertinenziali

3. Salvo se diversamente specificato per i tessuti nelle norme che seguono, e sempre che non danneggino eventuali valori degli edifici e delle loro relazioni con le pertinenze e con le trame viarie, sono sempre ammessi:
 - le "addizioni funzionali" con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti;
 - altre opere e manufatti pertinenziali destinati in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento non suscettibili di utilizzo autonomo, destinate ad usi accessori, tramite le quali si rende possibile eliminare situazioni di degrado e scarso decoro o aumentare la gradevolezza e la funzionalità della residenza.

Frazionamenti

4. Sono ammessi i frazionamenti, ferme restando le condizioni generali stabilite dalle presenti Norme.

Soppalchi

5. E' sempre ammessa la realizzazione di soppalchi, alle condizioni stabilite dal Regolamento Edilizio.

Interventi ammessi per la migliore prestazione ambientale degli edifici

6. Nei casi in cui sia compatibile con le norme specifiche riferite ai singoli tessuti, sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati all'incremento delle capacità ecologiche degli edifici, e fermo restando l'obbligo di presentarli tramite progetto unitario comprensivo delle soluzioni relative a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione delle pertinenze, e firmato da tutte le proprietà coinvolte, anche se attuabile per stralci riferiti alle proprietà medesime:
 - tamponamento di logge, porticati, pilotis, tranne nel caso in cui siano adibiti a usi pubblici;
 - realizzazione di logge, verande, balconi;
 - realizzazione di pareti ventilate e strutture esterne di rivestimento, utili per il contenimento energetico, che siano nel contempo accrescimento della qualità esteriore dell'edificio.
7. La richiesta e la realizzazione dell'intervento di tamponamento di logge, porticati e pilotis esclude, successivamente, la possibilità di aprire nuove logge, verande e balconi, e viceversa, perché i due tipi di interventi non sono cumulabili.

Cambio di destinazione d'uso verso la residenza ai piani terra

8. Oltre a quanto specificatamente stabilito per ogni tessuto, e sempre che non vi siano specifici divieti per tessuti o singoli edifici stabiliti dal presente RUC, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale a piano nei casi:
 - a. di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica;

- b. che siano promossi direttamente dalla Pubblica Amministrazione per finalità aventi rilevanza sociale e socio-assistenziale;
- c. che portino ad ampliamenti di unità residenziali esistenti per il superamento di barriere architettoniche a favore di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare con comprovate e permanenti difficoltà motorie;
- d. che comportino ampliamento di unità immobiliari esistenti a condizione che, anche successivamente, non sia interessato da interventi di frazionamento dell'unità a cui accede l'ampliamento stesso.

T1 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

Caratteristiche del tessuto.

9. Tessuti formati a ridosso o all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Finalità

10. Incremento di qualità abitativa e degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici

Categorie di intervento ammesse

11. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- M - manutenzione ordinaria;
 - MS – manutenzione straordinaria;
 - REV - ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
 - RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario
 - REDA.c
 - Per edifici a un piano REDA.b (ampliamento di un piano fuori terra in sopraelevazione) o REDA.f ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq;
 - Per edifici a 2 piani REDA.d (ampliamento copertura fino ad un max di 50 cm) o REDA.f ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità abitativa;
 - Per edifici a 3 piani REDA.f ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq. Per ogni unità abitativa
 - SOV- sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

Destinazioni d'uso.

12. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Residenziale;
 - b. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato;
 - c. Direzionale;
 - d. Servizi
 - e. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

13. Ai piani terra i mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione sono ammessi solo nei casi di tipologie edilizie nate con usi abitativi al piano terra o in cui l'edificio sia distante dalla strada, e da questa protetto tramite spazio libero sistemato o sistemabile a verde, e purché ciò non comporti decremento delle superfici che nella pertinenza sono destinate o destinabili a posto o ricovero auto tale che non risultino verificati.
14. Ai piani terra sono sempre ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:
- garage e locali accessori alle unità abitative poste ai piani superiori;
 - vani condominiali.

Possibilità e condizioni di ampliamento e frazionamento

15. E' ammessa la creazione una-tantum di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 60 mq, a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova volumetria creata, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a

parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). In caso di aumento del numero di unità immobiliari dovrà essere presente comunque almeno 1 posto auto per ogni nuova unità creata.

16. Eventuali partizioni degli spazi di pertinenza devono essere realizzate in dimensioni decorose, evitando eccessiva frammentazione degli spazi, e con arredi fissi in materiali durevoli e di gradevole percezione (muretti, legno, ferro o altri di analoga capacità estetica).
17. Sono consentiti ampliamenti della SUL attraverso chiusura di terrazzi o logge tramite verande o strutture murarie leggere di tamponamento. Tali opere sono da realizzarsi a condizione che:
 - non siano realizzate su fronte strada;
 - siano proposte all'amministrazione comunale tramite progetto unitario a scala di edificio al fine di evitare modifiche puntuali di piano o di colonna, rendendo il quanto più possibile uniforme la facciata così creata;
 - siano rispettate e verificate le prestazioni igieniche, statiche e di distanza dall'edificato dei nuovi volumi.

Interventi ammessi.

18. Gli edifici possono essere oggetto di interventi sino alla sostituzione edilizia a parità di volume, a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.
19. E' ammessa la creazione di vani in ampliamento, accessori o vani tecnici sul resede di pertinenza, anche previa demolizione di manufatti esistenti.
20. E' possibile realizzare posti auto sul resede di pertinenza a condizione che la pavimentazione di questi presenti carattere drenante e che non siano realizzate strutture di protezione verticale e/o di copertura.
21. In tali tessuti sono da considerarsi non compatibili attività e installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

T2 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

Caratteristiche del tessuto.

22. Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Finalità.

23. Mantenimento e incremento della qualità abitativa nel tessuto urbanistico-edilizio.

Categorie di intervento ammesse.

24. Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - M - manutenzione ordinaria
 - MS - manutenzione straordinaria;
 - REV - ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
 - RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario;
 - REDA.c, REDA.d, REDA.f ristrutturazione edilizia con ampliamento fino a un massimo di 20 mq.

Destinazioni d'uso.

25. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Residenziale;
 - b. Direzionale.
 - c. Servizi

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

26. Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra.
27. Ai piani terra sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di garage e locali accessori alle unità abitative poste ai piani superiori.

Possibilità e condizioni di ampliamento e frazionamento.

28. E' ammessa la creazione una-tantum di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 60 mq a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova volumetria creata, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla legge 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti. (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1 mq/20 mc della volumetria esistente. . In caso di aumento del numero di unità immobiliari dovrà essere presente comunque almeno 1 posto auto per ogni nuova unità creata
29. Sono consentiti ampliamenti della SUL attraverso le due tipologie di intervento seguenti. Gli interventi, definiti come una-tantum, non sono cumulabili tra loro:
- a. Chiusura di terrazzi o logge tramite verande o strutture murarie leggere di tamponamento a condizione che:
- siano proposte all'amministrazione comunale tramite progetto a firma di tecnico abilitato comprendente piante, sezioni e prospetti allo stato attuale, sovrapposto e modificato. Tale progetto dovrà considerare l'intervento riferito all'intera scala di edificio, e consentire la valutazione del corretto inserimento della sua eventuale attuazione non unitaria;
 - siano rispettate e verificate le prestazioni igieniche e statiche dei nuovi volumi .
- b. Ampliamento in aderenza alla struttura principale per un massimo del 20% del totale dell'edificio. Tale ampliamento sarà possibile a condizione che:
- sia costituito da un unico volume;
 - non sia posto sul fronte prospiciente la strada pubblica;
 - sia realizzato con tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli esistenti negli edifici principali, ivi comprese le tipologie di copertura e di infisso;
 - sia dimostrato il rispetto delle prestazioni richieste dal regolamento urbanistico ed edilizio, con particolare riferimento alle norme del codice civile in termini di distanza dai confini e pareti finestrate;
 - l'altezza interna del vano sia uguale a quella dell'edificio a cui ci si addossa;
 - l'altezza esterna del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio originario;
 - siano rispettati gli allineamenti con i fronti principali dell'edificio ovvero ci si ponga in diretta continuità con gli orientamenti delle quinte perimetrali;
 - sia dimostrata, in rapporto alla nuova volumetria creata, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla legge 122/89. Inoltre dovrà essere verificato uno standard di 1 mq / 20 mc per gli edifici esistenti interessati dall'ampliamento.

Interventi ammessi

30. E' possibile realizzare posti auto sul resede di pertinenza a condizione che la pavimentazione di questi presenti carattere drenante.
31. In tali tessuti sono da considerarsi non compatibili attività e installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

T3 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria e formato da tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale

Caratteristiche del tessuto.

32. Tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluripiano e la schiera a massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.

Finalità.

33. Conservazione e incremento della qualità abitativa, architettonica e urbanistica

Categorie di intervento ammesse.

34. Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria, anche con modifica dei prospetti;
- REV - ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio
- RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario
- REDA.c e REDA.d;
- REDA.f - addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un incremento aggiuntivo massimo pari al 10% della SUL totale esistente.
- SOV – sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

Destinazioni d'uso.

35. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale
- b. Direzionale
- c. Servizi

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

36. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso verso destinazioni non compatibili.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

37. Non sono ammessi aumenti delle unità immobiliari.

Interventi ammessi.

38. Non sono ammesse partizioni degli spazi di pertinenza.

39. E' ammessa la creazione di opere pertinenziali, ivi compresi garage, vani accessori o vani tecnici sul resede di pertinenza, previa demolizione di manufatti ove esistenti.

40. In tali tessuti sono da considerarsi non compatibili attività e installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

T4 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica derivante dalle previsioni dell'ultimo PRG e delle sue varianti a prevalente destinazione residenziale

Caratteristiche del tessuto

41. Tessuti di recente formazione a tipologia edilizia mista pluripiano

Finalità

42. Conservazione degli assetti derivanti da progettazione unitaria, incremento di qualità degli spazi pubblici e delle prestazioni ambientali degli edifici

Categorie di intervento ammesse

43. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- REV- ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio
- RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario

Destinazioni d'uso.

44. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale;
- b. Direzionale;
- c. Servizi.

45. Sono da considerarsi non compatibili attività e installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

46. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso verso destinazioni non compatibili.

Possibilità e condizioni di ampliamento.

47. Non sono ammessi aumenti delle unità immobiliari.

Art. 39. Interventi puntuali

1. Il presente RUC individua con apposito simbolo grafico gli edifici sui quali sono ammessi gli interventi di ampliamento in sopraelevazione o in pianta, per i quali il RUC si configura quale Piano particolareggiato.
2. Nel caso in cui sia prevista la sopraelevazione è consentita la sopraelevazione di un piano nel rispetto delle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio e delle caratteristiche del tessuto in cui l'immobile è collocato.
3. Nel caso in cui sia previsto l'ampliamento in pianta è consentito l'ampliamento del 20% della SUL esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio e delle caratteristiche del tessuto in cui l'immobile è collocato.
4. Gli ampliamenti debbono essere progettati in maniera tale da accrescere la qualità architettonica dell'edificio cui accedono e comunque debbono essere indirizzati verso soluzioni che ne completino la sagoma, tendenzialmente nell'ambito dei profili verticali e orizzontali esistenti.
5. Gli ampliamenti sono condizionati al reperimento all'interno del lotto degli standard riferiti alla porzione in ampliamento.
6. Il presente RUC individua altresì con apposito simbolo grafico gli edifici che, in considerazione delle loro caratteristiche specifiche, possono essere oggetto di interventi diversi da quelli previsti per il tessuto nel quale si collocano. Tali interventi sono individuati nella specifica schedatura allegata al Regolamento Urbanistico.

CAPO II TESSUTI SPECIALISTICI

Art. 40. Ambiti produttivi

1. Le attività produttive presenti sul territorio sono individuate in ordine alle funzioni prevalenti e regolamentate dalle presenti Norme per incrementare la qualità insediativa e l'efficienza ambientale, per aumentare la funzionalità e soddisfare esigenze in termini di spazi e di servizi.
2. Gli ambiti produttivi sono identificati tramite sigla alfanumerica, articolati come segue, con attribuzione di regole di uso e di intervento.

Art. 41. Aree industriali e artigianali – Disposizioni generali

Destinazioni d'uso

1. In riferimento alle definizioni e rispettive numerazioni contenute nelle presenti Norme all'art., sono ammesse le seguenti funzioni, salve le limitazioni specifiche eventualmente dettate per singole sottozone dalle presenti Norme:
 - attività industriali o artigianali e rispettivi uffici 2
 - stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
 - esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
 - produzione di energia fotovoltaica
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - attività terziarie/direzionali
 - attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
 - commerciale 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05
 - servizi e artigianato di servizio 6
 - attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling, scuole di ballo
 - urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata come definite dall'art. 37 della L.R. 1/2005
 - attività pubbliche o di interesse pubblico
2. E' vietata la residenza, tranne ove già esistente e comunque, in questo caso, unicamente come

pertinenziale rispetto all'attività artigianale o industriale, e pertanto non commerciabile autonomamente. Le unità residenziali legittimamente esistenti sono assoggettate a interventi manutentivi e alla ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.

3. Per i fabbricati ove siano legittimamente insediate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico attività diverse da quelle definite dalle presenti Norme, aventi anche valore di Disciplina delle funzioni, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - mutamento della destinazione d'uso secondo le categorie definite dal presente articolo, in omogeneità a quanto specificato per la sottozona nella quale essi si trovano.
4. I cambi di destinazione sono subordinati al reperimento, all'interno della pertinenza dell'edificio, del lotto a cui si riferisce l'intervento o del comparto, della dotazione di parcheggio imposta dalla legge, delle condizioni di sicurezza per la circolazione interna nei raccordi fra gli spazi interni ai lotti e la distribuzione esterna e con la viabilità principale e della compatibilità in ordine alle emissioni atmosferiche e acustiche.
5. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Parametri urbanistico-edilizi e opere sempre ammesse

6. Il rapporto di copertura e gli eventuali incrementi sono stabiliti per ogni sottozona, così come le altezze massime che, se non altrimenti specificate debbono intendersi limitate alle altezze esistenti
7. Sono escluse dal computo della superficie coperta e possono essere realizzate in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:
 - condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
 - impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
 - impianti di produzione del vapore e similari;
 - volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari se collocati in copertura gli edifici esistenti e non altrimenti localizzabili.

Opere finalizzate alla funzionalità delle attività e che non sono computate nei parametri urbanistico-edilizi

8. Sono sempre ammessi manufatti pertinenziali, fuori terra (quali locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, e simili.), aggiuntive delle consistenze legittime esistenti, permanenti o a tempo determinato, per esigenze aziendali e produttive non diversamente risolvibili. Dette pertinenze non sono computate nei parametri urbanistico-edilizi attribuiti alle sottozone, e pertanto non costituiscono addizione di superficie o di volume riutilizzabile per usi diversi. I manufatti pertinenziali citati non possono, in ogni caso, avere superficie superiore al 20% della SUL dell'edificio cui accedono.
9. Non sono inoltre computate le autorimesse pertinenziali realizzate in forma interrata secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Miglioramento paesaggistico

10. Sono sempre ammessi interventi che incrementino la qualità paesaggistica dell'assetto insediativo e dell'immagine del luogo e dell'edificato, anche tramite linguaggio contemporaneo e materiali innovativi, soprattutto per il miglioramento delle relazioni fra edifici e trame di spazi pubblici e viabilità principali, o sfondi panoramici e visuali aperte delle quali fanno parte i tessuti specialistici produttivi.
11. Sono sempre ammesse, ai medesimi fini, e per la funzionalità e gradevolezza del lotto o comparto, sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere negli spazi pertinenziali liberi.

Miglioramento ambientale

12. Per miglioramento ambientale si intendono misure che permettano di ridurre l'impatto percettivo e sulle risorse delle attività produttive sull'ambiente, con particolare riferimento:
- all'utilizzo della risorsa idrica,
 - al contenimento delle emissioni inquinanti,
 - all'uso di materiali non inquinanti
 - alla riduzione dei consumi energetici dei processi produttivi.
13. Devono essere garantiti:
- sistemi per il trattamento ed evacuazione dei rifiuti inquinanti;
 - installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente;
 - interventi per la razionalizzazione degli usi dell'acqua potabile;
 - reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita;
 - installazione di impianti antinquinamento;
 - conversione o modifica di impianti e processi produttivi;
 - eliminazione e sostituzione dai cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive;
 - reimpiego dei rifiuti e degli scarti di lavorazione ove possibile.
14. L'utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda è prescritto:
- ai fini del soddisfacimento del 100% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle nuove costruzioni,
 - ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle ristrutturazioni, anche se solo finalizzate all'incremento della SUL interna.
15. Nella progettazione devono essere contenuti:
- aspetti applicativi dei principi del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l'introduzione di elementi solari attivi e passivi;
 - opere per il contenimento dell'uso della risorsa idrica, fra le quali l'obbligo di riciclare le acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili;
 - misure per l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termo-igrometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei;
 - soluzioni per la pavimentazione dei piazzali, parcheggi e viabilità interna al lotto tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; misure dalle quali si potrà derogare unicamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
 - soluzioni per evitare il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura e dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
 - soluzioni per la gradevolezza e l'effettivo utilizzo degli spazi pubblici, congruamente rispetto alla loro collocazione in ambiti produttivi e coerentemente alle funzioni effettivamente presenti.

Efficienza energetica

16. Per l'efficienza energetica degli edifici sono sempre ammessi:
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
 - coperture vegetali,
 - barriere vegetazionali al fine dell'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici e per il miglioramento della percezione visiva degli spazi
 - installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture sia funzionali all'autonomia energetica dell'edificio, che in esubero rispetto a tale esigenza.
17. Ai fini dell'autonomia energetica dell'edificio, in caso di impossibilità d'uso delle coperture, è ammessa la localizzazione dei pannelli fotovoltaici a terra perché ciò non sia a detrimento della circolazione interna al lotto e della dotazione di parcheggi secondo le regole fissate dalle presenti Norme.
18. L'installazione di impianti fotovoltaici, configurabili come attività produttive autonome, è ammessa, oltre che sulle coperture degli edifici, anche nelle aree libere pertinenti perché non a detrimento delle minime dotazioni di parcheggi pertinenti.
19. La realizzazione di impianti fotovoltaici quale attività produttiva è ammessa anche in caso di riutilizzo

di attività dismesse e di dismissione di attività produttiva esistente tramite intervento di ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, la demolizione del/i fabbricato/i esistente/i dimesso/i è seguita dalla installazione degli impianti fotovoltaici, nella misura tale da garantire condizioni di sicurezza e di funzionalità, compresa la circolazione interna al lotto e la corretta urbanizzazione in relazione al contesto.

Parcheggi

20. Per i parcheggi, sia pubblici che privati, valgono le seguenti regole:

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento è il volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di m. 4 a tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore;
- ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio devono essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari,
- i parcheggi devono essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili,
- i parcheggi devono poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.

21. La dotazione di parcheggi è calcolata:

- negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale), in riferimento alla superficie utile lorda ricostruita. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento, in ragione della superficie utile lorda aggiuntiva. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in riferimento alla modifica della destinazione d'uso, secondo quanto stabilito per le nuove funzioni inserite dalle normative di settore vigenti, in ragione delle Superfici utili lorde destinate alle nuove funzioni.

Art. 42. Aree produttive prevalentemente industriali e artigianali – Sottozone da D0 a D3

1. Per ogni sottozona sono stabilite regole e parametri.

2. E' fatta salva la possibilità di presentazione, in qualunque momento, di specifico piano di recupero, finalizzato alla soluzione di particolari degradi e per la miglior correlazione degli interventi, anche superando la scala edilizia e dunque finalizzandosi alla riqualificazione urbana o alla ottimizzazione dell'intero lotto. In nessun caso, tuttavia, il piano di recupero può contenere previsioni in contrasto con le presenti norme.

3. Le sottozone D0 e D1 si trovano nei centri abitati o ai loro margini, in adiacenza o circondate da tessuti prevalentemente residenziali. Per le loro caratteristiche localizzative, esse sono da intendersi quali risorse per operazioni di rigenerazione urbana, per raggiungere i seguenti obiettivi:

- riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi liberi privati e pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, con preferenza all'architettura contemporanea e obbligo di ricorso a tecniche e tecnologie volte all'efficienza energetica degli edifici;
- salvaguardia e integrazione con i tessuti residenziali adiacenti, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza
- riqualificazione morfologica e funzionale e migliori condizioni di sicurezza tramite la realizzazione di spazi pubblici e viabilità pubblica.

a. Sottozone D0 - Aree industriali e artigianali soggette a manutenzione

Caratteristiche del tessuto

4. Sono zone interne ai centri abitati, con rapporto saturo fra volumi edificati e area, ove sono presenti edifici destinati ad attività produttive con spazi liberi pertinenziali.

Finalità

5. Incrementare la funzionalità urbana attraverso il miglioramento delle relazioni con i tessuti prevalentemente residenziali nei quali sono inseriti.

Categorie di intervento ammesse:

6. Tramite piano di recupero, nel rispetto delle presenti Norme e di eventuali puntuali disposizioni contenute nelle schede relative agli edifici, sono ammessi:
 - destinazioni definite dal presente capo, tranne che attività intermente dedicate a stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling e simili, e attività industriali, meglio localizzabili nelle sottozone industriali e artigianali non interne e o di margine ai centri abitati,
 - interventi fino alla completa demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile lorda, e con incremento del 5% per innovativi ed efficienti sistemi di efficienza ambientale, sempre che siano verificati i rapporti di distanza fra edifici, dai confini e dalle strade stabiliti dalle norme vigenti in materia, e la dotazione di parcheggi pubblici e privati definiti dalle leggi in materia urbanistica e di settore per le diverse destinazioni.
7. Fino all'approvazione di piano di recupero esteso all'intero lotto, non sono ammessi interventi di ampliamento della SUL esistente. Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso ottenuti mediante l'esecuzione di opere di RE e fatte salve le opere sempre ammesse dalle presenti Norme per eventuali esigenze aziendali a carattere temporaneo e non comportanti incremento di diritto edificatorio.

b. Sottozona D1 – Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione

Caratteristiche del tessuto

8. Sono aree produttive soggette a riqualificazione, mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, con preferenza all'architettura contemporanea e misure atte all'efficienza ecologica degli edifici.

Finalità

9. Migliorare l'inserimento degli edifici nel contesto favorendo il permanere delle attività produttive attraverso limitati incrementi della SUL esistente.

10. Categorie di intervento ammesse:

- M – manutenzione ordinaria e straordinaria
- RE
- RE con ampliamento in pianta.

11. Il rapporto di copertura del 50%, se già raggiunto, è incrementabile del 5% per soluzioni di miglioramento ambientale e paesaggistico, e per l'efficienza energetica. Ove tale rapporto non sia ancora raggiunto sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale limite, comunque entro un incremento del 10% della SC esistente.

12. L'aumento di superficie utile da ricavare all'interno del volume è consentito, previa dimostrazione della verifica degli standard, fino ad un aumento del 20% della SU esistente.

13. E' fatto obbligo che, nel caso di interventi di ristrutturazione con ampliamento, vengano utilizzate le fonti energetiche rinnovabili.

Destinazioni d'uso

14. E' vietato il cambio di destinazione d'uso verso attività interamente dedicate a stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto) e verso attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling, e simili.

15. Le altre funzioni elencate al presente articolo sono ammesse in caso di cambio di destinazione d'uso a condizione che siano verificate:

- la compatibilità ambientale verso la residenza esistente al contorno,
- la sicurezza e l'agevole distribuzione del traffico rispetto alla trama viaria esistente,

- il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati definiti dalle leggi in materia urbanistica e di settore per le diverse destinazioni; nel caso non sia verificato il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio non è consentita la loro monetizzazione.

c. Sottozone D2 – Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento

Caratteristiche del tessuto

16. Sono aree produttive realizzate senza progettazione unitaria che evidenziano, in alcuni casi, saturazione dei lotti o problematiche connesse alla presenza nelle vicinanze di corsi d'acqua importanti.

Finalità

17. Consentire interventi di ampliamento delle dotazioni al fine di favorire le attività produttive presenti, associando gli interventi all'incremento dei livelli prestazionali degli immobili, finalizzati alla riduzione del rischio idraulico o al miglioramento dell'inserimento nel contesto.

Categorie di intervento ammesse:

18. Sono ammessi:

a. Zone D2.a:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- REDA.b – interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione fino alla quota della porzione più elevata esistente, assoggettati obbligatoriamente a progettazione unitaria estesa all'intero comparto produttivo identificato dal presente RUC ed a condizione che siano previsti interventi per la riduzione del rischio idraulico e di miglioramento dell'inserimento nel contesto.

b. Zone D2.b:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- REDA.b - interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione del 20% della superficie utile lorda, con esecuzione contestuale di opere pubbliche funzionali all'attività (adeguamento viabilità, parcheggi pubblici, ecc.), e a condizione che i volumi di nuova realizzazione non superino in altezza la quota delle porzioni esistenti.

c. Zone D2.c:

- REDA.a - interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento in pianta del 20% di ogni unità produttiva, a condizione che siano realizzati interventi di miglioramento ambientale, di efficienza energetica dell'edificio, di riduzione del rischio idraulico e di riqualificazione insediativa tramite equipaggiamenti vegetazionali, forme e materiali architettonici e per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni di qualità tale da favorire la percezione estetica e la compatibilità con i contesti dal punto di vista delle reciproche visualità.
- SOA.a – interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 10% della SUL esistente condizionati al raggiungimento dell'altezza massima di 10 metri e all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico.

19. E' obbligatorio l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, garantendo il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE) aumentati del 10 per cento

Destinazioni d'uso

20. Le funzioni ammesse, oltre a quelle industriali e artigianali, e a quelle pubbliche o di interesse pubblico, sono di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici, commercio all'ingrosso, depositi e stoccaggi, depositi e spedizioni.

d. Sottozone D3.a – Aree industriali e artigianali a progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento

Caratteristiche del tessuto

21. Sono aree produttive realizzate tramite progettazione unitaria, con aree ancora libere nei lotti, e con necessità di interventi di miglioramento del loro inserimento nel contesto.

Finalità

22. Consentire interventi di ampliamento della SUL, esterna ed interna, al fine di favorire le attività produttive presenti, vincolando gli interventi al miglioramento della qualità complessiva del tessuto ed alla completa realizzazione delle infrastrutture.

Categorie di intervento ammesse:

23. Sono ammessi:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- RE – con ampliamento della SU interna finalizzato alla realizzazione, o al completamento, di solai interni ai capannoni esistenti, anche associando tali interventi al frazionamento, ma a condizione che siano reperiti gli spazi a parcheggio prescritti per legge.
- REDA.a - interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento in pianta del 20% di ogni unità produttiva, a condizione che siano realizzati interventi di miglioramento ambientale, di efficienza energetica dell'edificio, e di riqualificazione insediativa tramite equipaggiamenti vegetazionali, forme e materiali architettonici e per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni di qualità tale da favorire la percezione estetica e la compatibilità con i contesti dal punto di vista delle reciproche visualità.

24. In caso di interventi di REDA.a è obbligatorio l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, garantendo il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE) aumentati del 10 per cento

25. Gli interventi di ampliamento in pianta sono inoltre condizionati al completamento delle infrastrutture esistenti.

Destinazioni d'uso

26. Le funzioni ammesse, oltre a quelle industriali e artigianali, e a quelle pubbliche o di interesse pubblico sono di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici, commercio all'ingrosso, depositi e stoccaggi, depositi e spedizioni.

e. Sottozone D3.b – Aree industriali e artigianali a progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento mediante progetto unitario

Caratteristiche del tessuto

27. Sono aree produttive realizzate tramite progettazione unitaria, con aree ancora libere nei lotti ma caratterizzate da una scarsa qualità architettonica dell'edificato e dalla necessità di interventi di mitigazione e di miglioramento del loro inserimento nel contesto attuati in forma unitaria.

Finalità

28. Conseguire il miglioramento dell'inserimento nel contesto delle aree produttive esistenti, associandolo alla possibilità di incremento delle dotazioni esistenti.

Categorie di intervento ammesse:

29. Sono ammessi:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- RE – con ampliamento della SU interna finalizzato alla realizzazione, o al completamento, di solai interni ai capannoni esistenti, anche associando tali interventi al frazionamento, ma a condizione che siano reperiti gli spazi a parcheggio prescritti per legge..
- REDA.a - interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del 20% di ogni unità produttiva (lotto), assoggettati obbligatoriamente a progettazione unitaria estesa all'intero comparto produttivo identificato dal presente RUC, con l'esecuzione contestuale degli interventi non stralciabili in unità funzionali separate, e a condizione che siano realizzati interventi di miglioramento ambientale, di efficienza energetica dell'edificio, e di riqualificazione insediativa tramite equipaggiamenti vegetazionali, forme e materiali architettonici e per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni di qualità tale da favorire la percezione estetica e la compatibilità con i contesti dal punto di vista delle reciproche visualità.

- H max 10 mt.

30. E' obbligatorio l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, garantendo il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE) aumentati del 10 per cento

Destinazioni d'uso

31. Le funzioni ammesse, oltre a quelle industriali e artigianali, e a quelle pubbliche o di interesse pubblico sono di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici, commercio all'ingrosso, depositi e stoccaggi, depositi e spedizioni.

Art. 43. Ambito di Trasformazione Produttiva ATP e completamento ambiti produttivi esistenti

1. E' ammesso il completamento degli ambiti produttivi esistenti tramite nuova edificazione a destinazione artigianale e industriale mediante:
 - la realizzazione delle previsioni contenute nelle schede allegate al presente RUC riferite agli ambiti di trasformazione produttiva (ATP);
 - mediante l'utilizzazione di lotti liberi, esistenti alla data di adozione del RUC, interni al perimetro dei tessuti produttivi individuati in cartografia.
2. L'intervento, di iniziativa pubblica o privata, è assoggettato rispettivamente a piano per gli insediamenti produttivi – Pip, o da Piano di lottizzazione convenzionata –Pdl, regolati dalle leggi vigenti in materia.
3. Le destinazioni ammesse sono:
 - attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
 - attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
 - commercio all'ingrosso, depositi e spedizioni e relativi uffici
 - stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
 - esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici
 - produzione di energia fotovoltaica
 - urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata come definite dall'art. 37 della L.R. 1/2005
 - attività pubbliche o di interesse pubblico
4. I parametri urbanistico edilizi da rispettare negli interventi che utilizzano lotti liberi all'interno dei perimetri esistenti sono i seguenti:
 - Rapporto di copertura massimo 70%
 - H max 10 mt
 - Distanza dai confini 5 mt.
 - La dotazione minima degli standard urbanistici è pari al 20% della superficie complessiva della sottozona al netto delle strade, di cui almeno il 10% per parcheggi.
 - La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25%.
5. In caso di interventi eseguiti in lotti che si inseriscono tra edifici in linea o a schiera, debbono essere obbligatoriamente adottati i parametri utilizzati per la costruzione degli edifici adiacenti. Tale indicazione prevale sui parametri contenuti nel comma che precede.
6. I parametri urbanistico edilizi contenuti nelle schede relative agli ATP prevalgono su quelli di cui al comma che precede.

Art. 44. Aree della media distribuzione commerciale esistenti - Sottozone D4

1. Nel territorio comunale, rispettivamente e nel Capoluogo, a Mercatale e a Cerbaia esistono tre medie strutture di vendita commerciali, individuate sulle tavole del presente RUC con le sigle D4a), D4b), D4c).
2. La destinazione d'uso ammessa è commerciale – media distribuzione.

3. Non sono ammessi ampliamenti della superficie di vendita.
4. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia limitata alla redistribuzione interna legata alle esigenze commerciali e al miglioramento della funzionalità ove non fossero sufficienti le opere interne ammesse dalle manutenzioni, con aumento di superficie utile interna purché non comporti aumento della superficie di vendita.
5. Sull'edificio individuato con sigla D4b) è ammesso il rialzamento di un piano a destinazione uffici.

Art. 45. Immobili a destinazione turistico-ricettiva

1. Per gli immobili a destinazione d'uso albergo non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale nel caso in cui utilizzino immobili di nuova realizzazione o in corso di realizzazione alla data di adozione del Piano Strutturale.
2. La possibilità del cambio di destinazione verso il turistico-ricettivo è ammessa nell'ambito del dimensionamento e, per quanto riguarda gli alberghi, solo all'interno dei perimetri urbani.
3. Gli interventi ammessi sono quelli previsti per il tessuto ove ricade l'immobile, nel caso di alberghi in centro abitato; in caso di alberghi in TA sono ammessi interventi di ampliamento, per gli immobili già completati alla data di adozione del RUC, solo per la realizzazione di vani tecnici finalizzati al risparmio energetico o al recupero delle risorse, a condizione che sia assicurato il loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento e l'armonico rapporto con la porzione di edificio esistente.
4. Le residenze turistico-alberghiere sono ammesse solo in TA o all'interno degli agglomerati rurali e nell'ambito del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale.
5. I parcheggi da realizzare a servizio delle residenze turistico-alberghiere possono essere ricavati utilizzando di preferenza immobili esistenti o mediante la sistemazione dei terreni in forme "leggere", come da disciplina del Regolamento Edilizio, e con la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione.
6. Nel caso in cui sia eseguito il cambio di destinazione di annessi agricoli anche connesso ad opere edilizie, finalizzato all'utilizzazione dell'immobile all'interno di una residenza turistico-alberghiera, è prescritto il ripristino degli immobili ed il ritorno alla destinazione d'uso originaria al cessare dell'attività turistico-ricettiva.
7. È ammessa la realizzazione di una sola piscina, o opera pertinenziale di altra tipologia, per ciascuna residenza turistico-alberghiera.

CAPO II DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE

Art. 46. Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro

1. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati stradali sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti, e sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente RU, purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.

Art. 47. Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Il presente RU individua con apposita perimetrazione nella cartografia le aree per la realizzazione di nuovi impianti di carburanti. La realizzazione di nuovi impianti è comunque vietata nelle fasce di rispetto della Superstrada Siena-Firenze.
2. La realizzazione di nuovi impianti è condizionata:

- alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio previsione di rilevati o di quinte alberate);
- alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
- alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di accorgimenti che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);
- alla realizzazione di manufatti che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica.

Art. 48. Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati

1. Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989.
2. Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti; restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
3. Essi devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe.
4. Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.
5. Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme per i tessuti e delle seguenti condizioni:
 - nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
 - nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
 - nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

Art. 49. Infrastrutture per la sosta di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale

Sosta stanziale

1. I parcheggi privati per la sosta stanziale, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 122/1989, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia.
2. Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L. 122/1989.
3. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.

Sosta di relazione

4. I parcheggi privati per la sosta di relazione sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da

nuova edificazione o da nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

5. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
6. E' ammessa, tuttavia, dietro motivata dimostrazione dell'impossibilità del loro reperimento, totale o parziale, entro l'edificio o la pertinenza, la loro realizzazione in altre aree o edifici purché ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale. In tali casi, gli obblighi sono contenuti in apposita convenzione.
7. Nel caso di grandi parcheggi sono comunque da preferire soluzioni interrato e/o pluripiano che diminuiscono l'estensione della superficie impermeabilizzata, e pertanto contribuiscono al buon uso del suolo.
8. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
9. Le aree per parcheggio devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.
10. Vi devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio del quale sono pertinenze.
11. Devono essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni 4 posti auto.
12. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

Art. 50. Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)

1. I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard urbani, e vi è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.
2. Essi devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.
3. Pertanto dette aree devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.
4. Vi devono essere previsti appositi spazi attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto, e di appositi spazi per veicoli a due ruote,
5. Vi devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.

Art. 51. Percorsi ciclabili e pedonali

1. Anche se non indicati sulle tavole del presente RUC, percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico, possono essere individuati in qualunque momento dal Comune, con i seguenti criteri:
 - collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, attrezzature di interesse comune, parcheggi, piazze e spazi pubblici di qualunque genere, verdi e aree libere nei centri abitati pubbliche e private, in modo da costituire un sistema di relazione tra gli spazi pubblici;
 - presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.
2. Nel caso di percorsi pedonali in aree non edificate valgono i seguenti criteri:
 - utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
 - attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili.
3. La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero.
4. Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

Art. 52. Piazze e spazi pubblici

1. Piazze e spazi pubblici sono componenti della qualità insediativa, sia formale che funzionale, in quanto rappresentative della trama pubblica dello spazio urbano e luoghi delle relazioni sociali, culturali ed economiche.
2. Piazze e spazi pubblici esistenti sono soggetti a conservazione e alla valorizzazione culturale e sociale.
3. Gli interventi di riqualificazione urbana che sono contenuti nel presente RU devono garantire l'incremento di detti spazi.
4. Nelle piazze e negli spazi pubblici esistenti e di progetto si svolgono tutte le attività pubbliche e di interesse collettivo, quali il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore; la sosta per le relazioni di tipo sociale, culturale, economico, le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose; i mercati all'aperto; l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi. Essi devono essere equipaggiati con materiali, arredi, componenti vegetazionali ove congruo e necessario, sia a fine della migliore percezione estetica che per il benessere igro-climatico e della sosta delle persone.

Art. 53. Aree libere e aree verdi pubbliche e private nei centri abitati

1. Le aree a verde urbano svolgono funzioni ornamentali sostanziali, contribuendo alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere.
2. In ordine al loro ruolo, il presente RUC individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde o comunque liberi, pubblici e privati, nei centri abitati, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono nel sistema urbano.
3. In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica differenti tipi di spazi a verde, esistenti o di progetto.
4. Le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla loro disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).
5. Ove non siano stati individuati dal presente RUC, i diversi tipi di spazi di cui al presente articolo sono individuati dal Comune, con progetto pubblico, su patrimonio comunale, affidato per la realizzazione alle proprie strutture o, dietro convenzione, a soggetti privati.
6. Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area

interessata.

7. Sia per le aree verdi private che per quelle pubbliche, è fatto obbligo di rispettare le ulteriori prescrizioni dettate dal Regolamento edilizio comunale.

Art. 54. V1=Verde pubblico attrezzato (D.I. n.1444/68 art.3 - lett. c) V2=Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)

1. Si tratta degli spazi e delle infrastrutture pubbliche destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio, ivi compresi giardini e orti botanici (V1), e alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi (V2).
2. Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.
3. Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, opere per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, e come servizi complementari alle attrezzature sportive anche servizi di ristoro e commerciali entro i limiti degli esercizi di vicinato.
4. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
5. Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.
6. Viene individuata, come prioritaria, la necessità di un Piano Unitario di iniziativa pubblica riguardante l'area di Pian del Melagrano che individui i percorsi pedonali e ciclabili in esso già presenti, definisca gli interventi minimali di adeguamento e di attrezzatura e preveda il convenzionamento con i proprietari delle aree al fine di assicurarne l'utilizzo per un adeguato lasso di tempo – non inferiore ai vent'anni.

Art. 55. V3=Verde di connettività urbana (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. c)

1. Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani (rete ecologica urbana). In esse sono compresi:
 - i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi;
 - il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.
2. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.
3. Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed implementazione dell'equipaggiamento vegetale.

Art. 56. V4=Verde urbano pubblico e privato

1. Gli spazi di verde urbano privato contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano. E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia.
2. Le aree di cui al presente articolo sono:
 - aree nelle quali si percepisce la significatività delle relazioni fisiche, visuali ed ecosistemiche fra i centri abitati ed il territorio aperto,
 - aree interne al tessuto urbano consolidato, che contribuiscono alla qualità urbana,
 - aree di pertinenza di complessi edilizi e di edifici pubblici e privati.
3. In dette aree è fatto obbligo di provvedere a opere manutentive costanti per garantirne uno stato di decoro e pulizia.
4. Vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino e ortive, nonché l'utilizzo per la sosta di veicoli a servizio delle attività principali, purché senza

impermeabilizzazione del suolo e con limitati movimenti di terra, sempre che vi siano condizioni di accessibilità e di collegamento con la rete viaria esistente che non provochino danni alla sicurezza delle persone e che non necessitino di opere stradali.

5. Ove già esistano oliveti consolidati o sistemazioni a verde unitarie e dotate di riconoscibilità per impianti arborei e trama morfologica, esse dovranno essere mantenute tali.
6. Analogamente, non è ammessa la trasformazione in impianti a verde urbano tipo giardino nei casi in cui l'area libera si configuri come connessione fra l'abitato e il territorio aperto, dotata di riconoscibilità come componete di un paesaggio rurale e non urbano.
7. Sono ammesse la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia dei manufatti eventualmente esistenti, e il loro cambio di destinazione d'uso per finalità pubbliche o per attività pertinenti al fabbricato principale altrove localizzato, previa dimostrazione che tale spazio di verde sia effettiva e sostanziale pertinenza del fabbricato principale o nel caso in cui il manufatto esistente sia a servizio delle coltivazioni e sistemazioni unitarie a verde, consolidate o di nuovo impianto, sempre che ciò non comporti, per l'agevole uso, opere di alcun genere, dai movimenti di terra all'apertura di viabilità.
8. Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici e a complessi edilizi esistenti, sistemate a parchi, giardini, orti devono essere conservate nelle loro caratteristiche ambientali. Alberature e componenti vegetazionali di alto fusto o comunque di rango ornamentale devono essere mantenuti in buono stato e reintegrate in caso di morte o deperimento.
9. Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici ed a complessi edilizi esistenti non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti edificabili adiacenti e sono inedificabili, ma vi è ammessa la installazione di manufatti per la cura della vegetazione, per il godimento dello spazio pertinenziale, e anche piccole serre purché si utilizzino materiali e forme consone al contesto, quali il legno o similare per effetti percettivi, di facile rimozione, che non comportino alterazione dei suoli e del sottosuolo. Detti manufatti non possono essere più alti di 2,00 mt, non possono avere superficie maggiore di 10 mq e non costituiscono diritti edificatori riutilizzabili. Per ogni pertinenza si possono realizzare da uno a due manufatti, in ragione della grandezza della pertinenza, della gradevolezza della sistemazione e delle relazioni fra la pertinenza e gli spazi pubblici sui quali eventualmente essa prospetta. La valutazione spetta all'Ufficio comunale, consultata la Commissione per il Paesaggio.
10. In fase attuativa del presente Regolamento urbanistico, per progetti unitari e per piani attuativi, il Comune può prescrivere la sistemazione delle aree verdi private e delle aree verdi pubbliche, per le quali è prevista la cessione, affinché siano realizzati spazi dotati delle qualità e delle caratteristiche di cui al presente articolo.
11. Gli interventi, la cui realizzazione, in caso di cessione al patrimonio pubblico, è regolata da apposita convenzione, devono garantire la funzionalità e la caratterizzazione di immagine delle aree in ordine alla loro classificazione - di verde attrezzato, di parco pubblico, o di elemento naturale di valore ecologico- coerentemente al ruolo che possono assumere nel contesto, sì da arricchire il patrimonio ecologico urbano tramite la sistemazione di tali aree, alle quali sono assegnate, di conseguenza, una volta realizzate, le classificazioni di cui al presente articolo.

Art. 57. V5 – Verde privato Centri Storici

1. Nelle tavole del presente RUC ove sono rappresentati i Centri Storici, sono indicate anche le aree di "verde privato". Tali aree devono essere sistemate e mantenute in modo decoroso dai proprietari.
2. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenesse necessario dovranno essere delimitate sui lati prospicienti aree pubbliche o d'uso collettivo con tipi di recinzione consone all'ambiente circostante, secondo le disposizioni del REC.
3. Dovranno essere demolite le costruzioni precarie e tutti i manufatti di carattere provvisorio esistenti e non autorizzati.
4. Dovranno essere mantenuti e restaurati i manufatti esistenti (muri a retta, pozzi, etc.); dovranno altresì essere curate le colture esistenti, le alberature di alto fusto e tutti gli elementi caratterizzanti l'ambiente esistente.

Art. 58. Dotazioni urbane di interesse locale - D.I. n. 1444/68 art. 3, lettere a) e b)

1. Il presente RUC individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale, di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68, con le seguenti sigle:
IC – interesse comune
AS – attrezzature sportive
CU – culto
CL – culturali
SC – istruzione
2. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
3. La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore. Sono ammessi inoltre servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.
4. Sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico e/o collettivo, quali circoli ricreativi; circoli e/o attrezzature culturali; circoli e centri sociali; strutture per il culto e centri parrocchiali; sedi di associazioni onlus; attrezzature sportive di quartiere; residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti; attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.).
5. Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.
6. Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.
7. Le aree che comprendono le attrezzature su-elencate, se in ambito urbano, sono parti della città, pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, con rilevante ruolo aggregativo e caratterizzante, ove sono svolte, oltre a quelle proprie delle attrezzature individuate dal presente Regolamento urbanistico, attività del pubblico passaggio e della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali, e simili, di mercato, di utilizzo del suolo per i pubblici esercizi.
8. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
9. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
10. Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.
11. Gli edifici di progetto sono realizzati mediante progetto di opera pubblica nel rispetto delle leggi vigenti e dei caratteri morfologici.

Art. 59. Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale (Fn)

1. Il presente RUC individua le diverse tipologie di attrezzature ed impianti di interesse generale territoriale con la sigla IF - infrastrutture

infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale

2. Sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia

delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano.

Linee e reti tecnologiche

3. Le linee e le reti tecnologiche (elettrorodotti, metanodotti, telecomunicazioni, etc.) sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.
4. La progettazione di nuovi elettrorodotti o i progetti di modifica agli elettrorodotti esistenti devono assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, al fine di garantire la salute umana e deve dar conto della cura per i valori estetici del paesaggio.
5. Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione.
6. E' prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrorodotti ad alta e media tensione esistenti.
7. Il territorio posto all'interno delle fasce stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali può essere utilizzato per luoghi ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garages, depositi, locali tecnici, ove ammessi, nonché attività agricola, ecc..
8. In ogni progetto di edificazione interno anche parzialmente alla fascia di cui sopra dovrà essere presentata una specifica valutazione dei valori di esposizione.
9. Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrorodotti ad alta e media tensione le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.
10. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione permette l'offerta di un servizio ritenuto di pubblica utilità sul territorio comunale garantendo al contempo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, e la salvaguardia dei valori estetici del paesaggio.
11. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.
12. E' ammessa l'installazione di antenne sui tetti purché tali antenne siano di dimensione modesta e di scarsa visibilità o di facile armonizzazione.
13. E' ammessa la sostituzione di antenne e impianti esistenti anche tramite demolizione e successiva ricostruzione in altro sito se l'intervento è migliorativo delle condizioni di salute, se diminuiscono in tal modo le condizioni di inquinamento elettromagnetico, se l'intervento concorre alla riqualificazione dei degradi ambientali e paesaggistici.

TITOLO I REGOLE GENERALI

CAPO I DEFINIZIONI, ATTIVITA', ZONE

Art. 60. Definizioni

1. Oltre alle definizioni contenute all'articolo 18 delle presenti Norme, per il Territorio Aperto valgono altresì le seguenti definizioni che integrano e prevalgono su quelle del citato articolo .
2. Il **territorio aperto** comprende tutte le aree esterne ai centri abitati, come individuate dalla cartografia del presente RUC. La connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica del territorio aperto è legata storicamente alle attività di coltivazione dei suoli. Dove tale legame resta stabile, in tutte le sue caratteristiche precedentemente richiamate, per quanto riferite alla contemporaneità, deve essere conservato, e, a tali fini, il presente RUC dispone regole per lo svolgimento delle attività agricole e incentivi per il loro agevole svolgimento. Del territorio aperto fanno parte anche:
 - le aree prevalentemente non urbanizzate in cui alle tradizionali attività di coltivazione dei suoli si sono aggiunte altre funzioni, con diversi gradi di integrazione, e con effetti di cambiamento sociale, economico e insediativo;
 - le aree ove prevalgono specifici valori naturalistici o paesaggistici, per le quali il presente RUC detta limiti alla condizioni d'uso in ordine alle finalità prioritarie di conservazione di detti valori.
3. Sono **attività agricole** 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.
4. Sono **funzionali all'attività agricola** gli annessi, le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.
5. Sono **connesse e complementari** all'attività agricola le attività agrituristiche che, sulla base dell'estensione dell'azienda agricola, alle sue dotazioni di spazi, edifici e strutture ed alla natura e varietà delle attività agricole praticate risulteranno idonee ai sensi delle leggi vigenti in materia.
6. Sono altresì **connesse** all'attività agricola la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché carburati ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo nel rispetto delle quantità e norme di settore vigenti e produttive di reddito agrario.
7. Sono inoltre **ammesse** le attività individuate nel presente Titolo, con le limitazioni e le condizioni in esso previste, in quanto espressione di una evoluzione dell'utilizzo del territorio aperto che ne assicura comunque la valorizzazione economica nel rispetto delle sue caratteristiche qualitative.
8. L'**unità poderale** è la superficie mantenuta a coltura, le cui dimensioni, stabilite per legge regionale o da piano provinciale, permettono –se non esplicitamente vietato dal presente Regolamento urbanistico- la realizzazione di nuovi edifici agricoli e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sugli edifici agricoli esistenti, tramite apposito programma aziendale.
9. L'**area di pertinenza** di un edificio e complesso di edifici è lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, che non può essere utilizzato autonomamente a fini commerciali, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato nell'edificio o complesso.
10. L'**area di pertinenza agricola** è l'area agricolo-forestale attribuita a edificio o complesso edilizio non più utilizzato a fini agricoli, ove sono obbligatoriamente realizzati interventi di sistemazione ambientale, definita catastalmente come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini

della deruralizzazione dell'edificio o complesso edilizio.

11. Le **opere pertinenziali o di corredo** sono le attrezzature per pratiche di benessere, ludiche e sportive, quali piscina, campo da tennis o similare, non utilizzabili commercialmente in via autonoma rispetto all'edificio o complesso edilizio del quale sono a servizio, situate nelle aree di pertinenza, nel rispetto dei segni morfologici e di quelli consolidati per l'attività agraria.
12. Un **complesso edilizio** è il gruppo di edifici o di unità immobiliari, anche non compresi in una stessa scheda, che presenta una relazione spaziale, in quanto collegato da aree a comune o contigue, e comunque ubicato in un ambito territoriale ristretto che rende riconoscibile una relazione tra gli edifici, seppure separati da tratti di viabilità.
13. La **Superficie agraria utilizzabile (Sau)** è la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.
14. Si definiscono **fabbricati rurali**, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni:
 - ricadenti in area agricola che non sono state accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della LR 10/79,
 - che non siano state oggetto di titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la deruralizzazione;
 - patrimonio di aziende agricole, sia esistenti sia oggetto di nuova costruzione, in seguito alla presentazione di apposito Piano Aziendale.

Art. 61. Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio aperto

1. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio aperto comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.
2. Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.
3. Nel territorio aperto sono consentite le seguenti attività:
 - attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla legislazione;
 - attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
 - attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
 - attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
 - attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
 - attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.
4. Sono attività integrative di quelle agricole:
 - attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
 - attività per la valorizzazione, degustazione e 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.
5. Le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente

tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme;
- promozione e vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive;
- piccoli esercizi pubblici;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- 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;
- vivaismo.

6. Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite. Gli edifici e manufatti che ospitano tali usi sono soggetti a interventi manutentivi e conservativi, fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo, salvo quanto specificatamente e diversamente definito dalle presenti Norme.

Art. 62. Prevalenza della funzione agricola – Zone e sottozone “E”

1. Il territorio aperto è classificato quale zona omogenea “E” ai sensi del DM 1444/1968, ed articolato in sottozone per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi.
2. Nelle sottozone ove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali.
3. Le sottozone ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali sono le parti di territorio aperto dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, la estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive significative e consolidate.
4. Per la suddivisione del territorio aperto di cui al presente articolo, sono riferimento gli esiti delle attività conoscitive svolte per la formazione del presente RUC, i contenuti statutari del Piano strutturale relativi ai sistemi e sub sistemi e quelli strategici riferiti alle Utoe del medesimo Piano.
5. Il presente RUC contiene dettagliata conoscenza del patrimonio edilizio esistente e delle relazioni tra morfologia, viabilità (principale, minore e poderale), sistema insediativo (nuclei, fattorie, poderi, case sparse e relative pertinenze), presenza produttiva (censimento delle aziende agricole), ordinamenti agrari, visualità e panoramicità, componenti dotate di specifici valori paesaggistici e ambientali (corsi d'acqua e terreni di appartenenza, aree boscate, aree di pregio paesaggistico).
6. In base all'approfondimento conoscitivo, si riconoscono:
 - ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali, che comprendono le aree boscate; le aree agricole di pregio paesaggistico individuate dal Piano strutturale; le aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico, censiti nella Carta dell'uso sostenibile del territorio agricolo come Tipi di Paesaggio A e B, che il presente RUC fa propri; le aree agricole fluviali;
 - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato da valore paesaggistico diffuso, ove sono compresi Tipi di Paesaggio C,D,E della Carta dell'uso sostenibile del territorio agricolo, che il presente RUC fa propri; le aree di particolare destinazione colturale (ortoflorovivaismo) e le aree agricole residuali coltivate;
 - porzioni di territorio aperto che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili, che ne consentano anche l'innalzamento di qualità funzionale ed estetico-percettiva.
7. In applicazione delle Strategie del Piano strutturale, sono considerati:
 - obiettivi di sviluppo rurale integrato, comprensivo di azioni difensive e manutentive del

paesaggio rurale, e funzioni complesse e variegata per le attività agricole riferibili alla sfera paesaggistica, ricreativa e turistica, ambientale, culturale e sociale alle quali si assegnano finalità multiple che comprendono il presidio antropico per la difesa del suolo e del paesaggio, e per la quale si individuano esigenze di innalzamento qualitativo per il rafforzamento del valore economico; ove non sono indifferenti componenti quali il miglioramento della qualità ambientale piuttosto che l'innovazione di processo e di prodotti, ove non è minoritaria la promozione dello sviluppo per filiere corte;

- obiettivi di attrazione di attività non tradizionalmente riferite alla filiera agricola, ma compatibili con gli obiettivi stabiliti per il territorio aperto, tali da rendere possibile la realizzazione di progetti di vita e di lavoro nel territorio aperto, al contempo sostenendo il contrasto all'introduzione di usi e forme urbane, all'erosione indotta dalla crescita degli abitati e da improprie trasformazioni del patrimonio esistente.

8. In base a quanto stabilito fin qui, il territorio aperto è classificato interamente a prevalente funzione agricola, con articolazione in sottozone riferite ai diversi connotati ambientali e paesaggistici.
9. In riferimento alle zone omogenee del D.M. 1444/1968, rispetto al quale si procede per assimilazione ai fini gestionali, si definiscono, pertanto, le seguenti zone e sottozone agricole "E".

a. Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali

- | | |
|-----------------------|--|
| Sottozone E1.1 | Aree boscate |
| Sottozone E1.2 | Aree agricole di pregio paesaggistico |
| Sottozone E1.3 | Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B |
| Sottozona E1.4 | Aree agricole del fondovalle della Pesa |

b. Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificamente o meno da valore paesaggistico specifico

- | | |
|-----------------------|--|
| Sottozone E2.1 | Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E |
| Sottozone E2.2 | Aree per le colture ortoflorovivaistiche |
| Sottozone E2.3 | Aree agricole residuali |

c. Zone E3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico -percettiva

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Sottozone E3.1 | Aree frazionate e di influenza urbana |
| Sottozone E3.2 | Superficie agricola non utilizzata |

Art. 63. Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali

Sottozone E1.1. Aree boscate

1. Sono tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia forestale, individuate nella tavola PR2 Territorio Aperto/Elementi del Paesaggio del presente RUC.
2. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.
3. I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario oppure quando indicato per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato.

4. Nelle aree boscate sono vietate:
 - nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
 - disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
 - trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
 - ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
 - il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,
 - insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;
 - parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,
 - la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
 - la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
 - le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico.

5. Nelle aree boscate sono ammesse:
 - le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
 - le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,
 - interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
 - attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari,
 - manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
 - realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali è stipulato apposito atto d'obbligo relativo alla validità temporale;
 - l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione, su piazzole di sosta di cui al successivo alinea
 - piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
 - ricostruzione delle alberature lungo le strade,
 - le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
 - le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.

6. Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.

7. I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine. Non sono ammessi altri tipi di manufatti.

8. In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.

9. E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli,

arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Sottozona E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico

10. Tali aree corrispondono alle zone E ed E2 descritte nelle relazioni di Piano Strutturale e ivi riportate nella tavola 14.
11. Vi sono vietate nuove costruzioni, ivi compresi i manufatti precari o minori, fatti salvi nuovi annessi rurali per le aziende agricole, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di loro diversa ubicazione nei terreni dell'azienda.

Sottozona E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B

12. Sono vietate nuove costruzioni, fatti salvi nuovi annessi rurali per le aziende agricole, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di loro diversa ubicazione nei terreni dell'azienda.
13. In questa sottozona sono compresi i tipi di paesaggio A e B, individuati nella Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, per i quali sono stabilite di seguito descrizione fondativa e azioni ammesse:
 - a. Tipo "A" - Paesaggio "originario" della coltura promiscua - consiste nell'intreccio fra coltivazione cerealicola e di altri seminativi e colture legnose: viti su supporto vivo (generalmente acero campestre), olivi, alberi da frutta ecc.
Azioni ammesse: conservazione come testimonianza materiale di organizzazione sociale ed economica che ha consolidato un paesaggio dalle caratteristiche riconoscibili
 - b. Tipo "B" - Paesaggio dell'olivo con impronta tradizionale - diretto discendente del tipo A in cui è conservata ancora un'impronta del paesaggio originario. Si distingue per la maglia agraria generalmente fitta, per la presenza diffusa di terrazzamenti e muri a secco, oltre che per l'assoluta predominanza degli olivi.
Azioni ammesse:
 - opere di conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dei terrazzi contenuti da muri a secco o da ciglioni e del sistema di regolazione delle acque superficiali,
 - interventi di cura e infittimento degli oliveti,
 - opere di ripristino e valorizzazione della viabilità minore: strade vicinali, strade poderali e campestri, sentieri nelle aree boscate.
14. Al fine dell'individuazione della Zona E1.3 nella tav. *PR1 Territorio Aperto/Zone E*, i *Tipi di Paesaggio A e B* sono stati riportati come individuati dalla Carta del Chianti.

Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa

15. Le aree agricole del fondovalle della Pesa sono distinte in tre fasce, rispondenti alle loro caratteristiche funzionali in ordine alla difesa del suolo, perimetrale sulla tav. *PR1 Territorio Aperto/Zone E* del presente RUC.
16. Tali aree, non solo per la valenza naturalistica, eco-sistemica, ma anche per le forme di antropizzazione che vi si sono attestate e per le testimonianze di colture agrarie, costituiscono una rilevante risorsa per la collettività, nella quale sono ammesse opere di difesa del suolo, pratiche agricole e attività sportive, connesse al tempo libero e al benessere psico-fisico della persona.
17. Sono ammessi in via ordinaria e in qualunque momento:
 - interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, senza che questi costituiscano variante al presente RUC;
 - opere di mantenimento in buono stato e pulizia degli argini,
 - ad eccezione della prima fascia, che appartiene al fiume, e nella quale sono ammesse solo le opere di cui ai precedenti alinea, opere di sistemazione ambientale e piccoli manufatti di

servizio all'utilizzo dell'ambito fluviale quale area attrezzata per lo svago e il tempo libero, per le relazioni fra le persone o per la promozione di prodotti del territorio (filiera corta);

18. Sono vietati scavi ed estrazione di inerti.
19. Nella sottozona E1.4, distinta in tre fasce come di seguito descritto, vi sono i presupposti per la formazione di un Anpil e per una fruizione pubblica del bene paesaggistico.
20. Nella prima fascia, denominata *Fascia di rispetto fluviale*, identificabile con la fascia di tutela della Pesa, sono consentiti unicamente gli interventi connessi alla valorizzazione dell'asta fluviale ed alla sua manutenzione.
21. Sono ammesse attività per il tempo libero all'aperto - anche attrezzando gli spazi - purché compatibili con le esigenze di tutela e protezione del corso d'acqua.
22. Sono ammesse opere a servizio del percorso ciclopedonale esistente e la creazione di aree di sosta e relazione, con panchine, percorsi vita, pannelli didattici, ecc., purché assoggettate a progettazione unitaria.
23. In questa fascia è vietata la nuova edificazione.
24. Nella seconda fascia, denominata Fascia di rispetto di Fondovalle, oltre alla possibilità di collocare manufatti temporanei, è consentita la collocazione di manufatti non ancorati stabilmente al suolo, anche in forma permanente. Tali manufatti sono finalizzati alla commercializzazione dei prodotti da filiera corta o a piccole attività di allevamento, purché risultino correlate al tempo libero, alla socializzazione e al recupero di persone diversamente abili, ed all'educazione alle relazioni uomo-animali.
25. La nuova edificazione non è consentita, salvo che per la realizzazione di impianti di proprietà o di interesse pubblico e collettivo e per strutture di interesse collettivo finalizzate al recupero di persone diversamente abili. In questi casi si prescrive che gli interventi assicurino il corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento seguendo tipologie e forme insediative tipiche delle aree agricole. In sede di presentazione del progetto al Comune, si dovrà produrre uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico: forme e materiali" per poter valutare la proposta anche attraverso questo criterio. Inoltre dovrà essere assicurato, con la presentazione di specifiche elaborazioni, il soddisfacimento del requisito dell' assenza di produzione di inquinanti non trattati ai sensi di legge.
26. In questa seconda fascia è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso unicamente a residenziale. Tale possibilità è consentita solo al patrimonio classificato dal presente RUC come Annesso o come Colonica seguendo le regole degli edifici sparsi. Tale possibilità non è consentita se tale patrimonio è parte di azienda agricola.
27. Nella terza fascia, denominata Fascia di rispetto Pedecollinare, oltre a quanto consentito nella seconda fascia, è consentita:
 - la deruralizzazione degli annessi e delle case coloniche anche se appartenenti ad aziende agricole, tranne che per destinazione residenziale;
 - la realizzazione di Aziende agricole speciali;
 - la specializzazione di Aziende agricole verso l'agricoltura biologica e biodinamica. In questo caso, è consentita la realizzazione di annessi fuori terra ma realizzati in legno.
28. È comunque vietata la nuova edificazione di edifici residenziali anche rurali.
29. La costruzione di annessi agricoli è consentita solo se interrati, tramite P.A.P.M.A.A.
30. Per quanto concerne gli interventi previsti nella seconda e terza fascia che portino a cambio di destinazione e/o a frazionamento, si prescrive l'obbligo di dotazione di sistemi di depurazione diversi dalla subirrigazione e, per quanto possibile, realizzati a servizio di più immobili.
31. Nel rispetto di quanto fin qui stabilito, nelle aree agricole fluviali è ammessa la realizzazione di azioni di trasformazione finalizzate alla creazione di uno o più parchi attrezzati, come definito all'art. delle presenti Norme, senza che ciò costituisca variante al presente RUC e senza che detta previsione

decada ai sensi della Lr 1/2005, in quanto la perimetrazione dell'area da assoggettare a parco e la definizione degli interventi ivi ammessa è demandata ad apposito progetto pubblico, al cui approvazione costituirà conformazione d'uso del suolo.

Art. 64. Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico

Sottozone E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento - Tipi di paesaggio C,D,E

1. Vi sono compresi i tipi di paesaggio C, D, E individuati nella Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, per i quali sono stabilite di seguito descrizione fondativa e azioni ammesse.
 - a. Tipo "C" - Paesaggio patchwork dei rilievi strutturali (Cs1, Cs2, Cn1, Cn2), caratterizzato dall'alternanza fra vigneto ed oliveto, che comprende talvolta altre colture e copre (escludendo il bosco) la maggior parte del territorio. Presenta alcune varianti che sono date dall'incrocio di due variabili fondamentali: l'ampiezza della maglia agraria e la strutturazione degli appezzamenti fra oliveto e vigneto.
Azioni ammesse:
 - opere di conservazione di alcuni caratteri del paesaggio tradizionale, in particolare dei terrazzi e dei muri a secco,
 - manutenzione o introduzione di connessioni tra le colture dell'olivo e della vite, con vegetazione riparia lungo i fossi minori, borri, filari di alberi e siepi lungo le strade che discendono dal crinale verso i fondovalle e articolazione delle eventuali intersezioni fra le due colture,
 - interventi di ricostruzione della continuità degli impianti di oliveto collocati nelle prossimità dei crinali anche con strisce di spessore limitato, in presenza di seminativi o incolti che raggiungano la viabilità posta sulle dorsali. In alternativa, è ammessa la ricostituzione di un corredo di vegetazione arborea di spessore adeguato
 - b. Tipo "D" - Paesaggi della viticoltura - coltivazioni prevalenti a vite fatte di campi di dimensioni medie e, talvolta, da campi di dimensioni estese che a volte superano i 3 ha sulle dorsali più ampie e sui pianori.
Azioni ammesse:
 - ai fini di una maggiore diversificazione colturale, è prescritta l'introduzione di appezzamenti di oliveto, da prevedersi in fase di programma aziendale.
 - c. Tipo "E" - Paesaggio dei seminativi di fondovalle - tipo di paesaggio che ha visto nel corso del tempo la riconversione degli ordinamenti culturali promiscui a seminativi (cereali, sarchiate, foraggere, ecc.) anche in ragione degli incentivi della PAC o la costituzione di grandi campi lasciati a riposo.
Azioni ammesse:
 - mantenimento della maglia agraria esistente e sua ricostituzione, sia come reticolo idraulico efficiente, sia come corredo arboreo fiancheggiante le strade e i fossi.
2. Nelle sottozone E2.1 sono ammessi interventi di ampliamento una tantum del patrimonio agricolo esistente come definito dalla LR 1/2005 e interventi di nuova edificazione rurale, tramite approvazione di programma aziendale, nel quale siano stabiliti gli interventi e i relativi obblighi, di corretta manutenzione degli elementi del paesaggio secondo la classificazione sopra richiamata.
3. Al fine dell'individuazione della Zona E2 nella tav. *PR1 Territorio Aperto/Zone E*, i *Tipi di Paesaggio C, D ed E* sono stati riportati con il loro intero perimetro e prevalgono rispetto all'uso del suolo che contengono, come è insito nella costruzione della Carta del Chianti.

Sottozone E2.2 Aree per le colture ortoflorovivaistiche

4. Sono vietate:
 - nuova edificazione,
 - modifiche alla destinazione d'uso dei manufatti esistenti.
5. Vi sono ammessi interventi di recupero la realizzazione di volumi tecnici interrati, previo studio di dettaglio sulla vulnerabilità dei suoli e dei sottosuoli. Ove sia dimostrata l'impossibilità di interrimento, il Comune si riserva la facoltà di approvare progetti per manufatti fuori terra, purché sia

risolta in modo idoneo ogni problematica circa gli impatti visivi.

Sottozone E2.3 Aree agricole residuali

6. Vi sono presenti colture a seminativo, vigneto, uliveto
7. Sono ammessi:
 - la nuova edificazione rurale, tramite approvazione di programma aziendale;
 - manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo.
8. In tali aree sono sempre ammesse nuove aziende agricole speciali.

Art. 65. Zone E3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RUC detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico -percettiva

Sottozone E3.1. Aree frazionate e di influenza urbana

1. Tali aree sono identificate nel tipo "Altri paesaggi" della Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura.
2. Esse sono abbandonate in situazioni di confine fra gli abitati e la campagna, o in pieno territorio aperto ma ormai prive di utilizzo agricolo, oppure sistemate a giardino in maniera impropria, intorno a edifici o complessi non più utilizzati per l'agricoltura.
3. Vi sono ammessi interventi di riordino e di ripristino di adeguate ed efficienti condizioni ambientali e paesaggistiche, nonché sistemazioni a frutteti, orti botanici, costituzione di aziende agricole speciali, pratiche ortive. In questo ultimo caso, è ammessa la realizzazione di manufatti minori (precari, annessi amatoriali e simili) e manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR1/2005, a condizione che siano demoliti altri manufatti esistenti se abusivi, e se non vi siano costruzioni legittime utilizzabili allo stesso scopo. Queste ultime possono essere demolite e ricostruite per l'adeguamento alle specifiche dettate agli articoli relativi delle presenti Norme, ed anche per raggiungere le consistenze ivi stabilite, ove quelle esistenti siano inferiori.

Sottozone E3.2 Superficie agricola non utilizzata

4. Sono aree abbandonate per le quali è auspicabile un accorpamento agli appezzamenti circostanti, e per le quali sono prescritti, ove non si riallochi l'attività agricola, il ripristino e il mantenimento in buono stato con caratteri omogenei all'intorno.
5. Vi sono ammessi interventi di riordino e di ripristino di adeguate ed efficienti condizioni ambientali e paesaggistiche, nonché la costituzione di aziende agricole speciali.

CAPO II - TUTELA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO APERTO

Art. 66. Disciplina per le invarianti strutturali del territorio aperto

1. Il presente RUC disciplina, ai fini della loro tutela, le invarianti strutturali del territorio aperto definite dal vigente Piano Strutturale, come elencate al precedente art. 8 delle presenti Norme, nonché le componenti che hanno stabilito i valori di invarianza del paesaggio rurale come espressioni spaziali e fisiche delle relazioni economiche, sociali e culturali che hanno consolidato la qualità paesaggistica, prodotta dall'interrelazione tra azioni antropiche e risorse naturali.

2. Tale caratterizzazione deve essere mantenuta, rigenerata, creata nell'evoluzione delle occasioni abitative, lavorative e ricreative contenute nei progetti pubblici e privati. Pertanto tutte le attività che si svolgono nel territorio aperto devono contribuire alla permanenza dei valori paesaggistici consolidati, alla eliminazione dei degradi, alla trasformazione delle aree degradate e alla realizzazione di nuovi valori.
3. Le invarianti strutturali in territorio aperto sono:
 - a) il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici;
 - b) il sistema delle acque sotterranee;
 - c) le invarianti di natura idrogeologica;
 - d) la morfologia dei versanti;
 - e) la maglia agraria;
 - f) le caratteristiche qualitative dei terreni;
 - g) la qualità dell'aria;
 - h) i centri storici;
 - i) gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto;
 - j) il rapporto tra edificato e aree non edificate;
 - ...
 - l) il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti;
 - ...
 - n) le aree territoriali di pregio paesaggistico.
4. Le suelencate invarianti sono oggetto di regole di tutela contenute nelle presenti Norme nei diversi Titoli e Capi dove sono inserite per coerenza con le risorse delle quali fanno parte (Parte II, Titolo I "regole di protezione ambientale e paesaggistica", Parte III, Titolo I, Capo I "centri storici e tessuti storici"; Parte IV, Titolo I, Capo I "zone e sottozone agricole e protezione dei valori paesaggistici") nonché nella schedatura degli edifici e dei complessi aventi valore storico architettonico.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I – INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA ED ALLA DERURALIZZAZIONE

Art. 67. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – di seguito denominato programma aziendale – contiene la previsione degli interventi per l'aumento delle capacità produttive del territorio aperto secondo compatibilità paesistiche e ambientali.
2. In esso sono specificati gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, è descritta la situazione attuale e sono definiti gli interventi agronomici, quelli ambientali e quelli edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.
3. La programmazione di nuova edificazione agricola è subordinata alla verifica delle possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio agricolo esistente nell'unità poderalo o nella proprietà aziendale.
4. I contenuti del programma aziendale sono definiti da legislazione e regolamentazione vigente in materia.
5. Nel programma aziendale sono comunque contenuti:
 - la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali;
 - specifici elaborati riferiti agli interventi di tutela e di sistemazione ambientale e paesaggistica, tali da configurarsi come un "progetto di paesaggio", che permetta di valutare lo stato iniziale e quello successivo alla realizzazione degli interventi, sì da evitare di ricorrere a misure di mitigazione in fase di progettazione edilizia.
6. E' demandata al Regolamento Edilizio, in attuazione del presente Regolamento Urbanistico e della normativa vigente in materia, l'elencazione degli elaborati minimi che obbligatoriamente debbono costituire il programma aziendale.

P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo

7. Qualora siano previsti interventi per la realizzazione di nuova edificazione per un volume superiore a 600 mc., il Programma aziendale ha valore di Piano Urbanistico Attuativo.
8. In tal caso, al fine di descrivere la localizzazione e l'inserimento degli interventi nel territorio, dimostrando la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale e fornendo le garanzie per la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici di valore eventualmente esistenti, il Piano deve essere corredato degli ulteriori elaborati di dettaglio previsti dal Regolamento Edilizio.

Aziende sovracomunali e relativi P.A.P.M.A.A.

9. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale.
10. Nel calcolo delle superfici fondiari minime devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui.
11. Il programma aziendale deve essere presentato, con identici elaborati, in ciascuno dei Comuni ove si intendano realizzare gli interventi. Il programma aziendale è approvato da tutti i Comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i Comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.

Art. 68. Interventi per i quali non è necessario il P.A.P.M.A.A

1. Fermo restando quanto specificato in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio, e purché non sia variata la destinazione agricola degli edifici o manufatti ai quali si applicano, non è obbligatoria la preventiva approvazione del programma aziendale per gli interventi:
 - interventi M, MS, RSF, RRC, REV, RE ma senza incremento del numero dei piani;
 - ristrutturazione edilizia REDA.d per le residenze agricole e REDA.e per ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente per gli annessi agricoli.
2. Inoltre, sono sempre ammessi senza preventivo programma aziendale interventi utili alla manutenzione delle componenti del territorio aperto, per le quali il Regolamento edilizio comunale dispone semplificazioni procedurali, e nelle quali sono comprese opere necessarie per apertura e/o manutenzione straordinaria di viabilità rurale, riorganizzazione vigneti/oliveti, strade temporanee o permanenti di carattere forestale, piccole opere di sistemazione e regimazione idraulico-agraria e idraulico-forestale, e opere similari.

Art. 69. Interventi di sistemazione ambientale

1. In aziende con aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, sia l'eventuale programma aziendale sia l'atto abilitativo presentato devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:
 - descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
 - rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con i contenuti prescritti dal Regolamento Edilizio.
2. In ogni caso, possono essere considerate opere di sistemazione ambientale, in quanto riferibili alle invariati strutturali individuate dal Piano Strutturale, quelle opere volte a:
 - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
 - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
 - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate;
 - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni

- colturali presenti, anche residuali;
 - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.
3. Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della LR 1/2005 e relativo regolamento di attuazione, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse. Pertanto l'ordinaria manutenzione ambientale e le normali pratiche agricole non possono essere considerate interventi di miglioramento.

Art. 70. Interventi di sistemazione ambientale previsti da PAPMAA

1. Gli interventi programmati tramite programma aziendale si realizzano nel rispetto degli obblighi assunti nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo che accompagna il programma medesimo. In tali obblighi, ove sono descritti e motivati gli interventi di sistemazione ambientale, sono compresi comunque:
- l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dai piani territoriali di coordinamento delle province o, in mancanza, dalla legislazione e regolamentazione regionale vigente in materia;
 - il non mutamento della destinazione agricola dei nuovi edifici e manufatti;
 - il non mutamento della destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
 - le opere di sistemazione ambientale.

Art. 71. Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione

1. Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola di edifici oggetto di deruralizzazione devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti e del paesaggio.
2. Il progetto, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, gli elementi ecologico-ambientali, funzionali, le caratteristiche storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere.
3. Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato e, se già in precario stato di manutenzione, rimesse in efficienza, usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.
4. Nelle pertinenze agricole devono essere tutelate, se presenti, le colture arboree, le alberature isolate o in filari, le macchie di campo, le siepi frangivento e le coperture forestali.
5. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico – ambientale.
6. Sulla pertinenza agricola, così definita dalle presenti norme, oltre al vincolo di inedificabilità, grava anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005, per un periodo di dieci anni.
7. Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.
8. Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
9. Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l'intera proprietà.

10. Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dall'art. 41 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, che pertanto non possiedono i requisiti per la presentazione del programma aziendale, sono pari all'intera superficie aziendale ad eccezione delle deruralizzazioni parziali.
11. Non vi possono essere previste nuove opere edilizie di alcun genere, salvo quanto necessario al ripristino e miglioramento di manufatti e fabbricati esistenti; a meno che non sia dimostrata la carenza di manufatti e annessi per il ricovero dei mezzi necessari alle pratiche agricole, di forestazione e manutentive. In tale evenienza, è ammesso un manufatto con caratteristiche analoghe ai manufatti precari, dimensionato per il tipo di mezzi necessari e comunque di superficie massima di mq. 25 e privo di servizi igienici. Detto manufatto non costituisce volumetria recuperabile, è vincolato all'uso di servizio al fondo, non è ammesso nelle aree boscate e nelle aree a protezione speciale (SIR, beni paesaggistici soggetti a particolare tutela sulla base della presente disciplina).

Art. 72. Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.

1. Le aziende agricole che, nel programma aziendale, redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della L.R. 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso.
2. Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atti, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.

Art. 73. Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)

1. Il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale.
2. In caso di assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale, il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005.
3. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato, in ogni caso, alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo. Nell'atto d'obbligo, oltre alla specificazione delle opere di sistemazione ambientale, devono essere individuati la pertinenza dell'edificio deruralizzato ed i relativi vincoli di inedificabilità e di inefficacia.
4. I fabbricati oggetto di deruralizzazione debbono mantenere una porzione rurale dell'edificio, da asservire mediante l'atto d'obbligo sopra citato alla gestione della pertinenza agricola, pari a quanto previsto dal PTCP e comunque non inferiore a 20 metri quadri.

Art. 74. Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)

1. Il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale.

Art. 75. Modifica degli assetti proprietari e definizione delle aree pertinenziali

1. Fermo restando quanto dettato dalle presenti Norme per il programma aziendale, al fine di salvaguardare gli usi agricolo-produttivi e con essi i presidi per la tutela del paesaggio agrario, non sono consentiti, in tutto il territorio aperto, i frazionamenti di unità poderali ossia dell'insieme dei terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiari minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento, o in carenza di questo della LR 1/2005, necessarie per la realizzazione dei nuovi edifici rurali o per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia degli edifici agricoli esistenti.

2. Ove il frazionamento proceda da apposito programma aziendale, preordinato o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnato o meno dal cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che fa parte integrante del programma aziendale contiene apposite prescrizioni per garantire l'indissolubilità, per un minimo di 10 anni, delle relazioni fisiche, formali, funzionali e commerciali tra gli edifici o complessi edilizi e le aree di pertinenza edilizia e agricola come sopra definite.
3. Ove il trasferimento dei fondi sia operato senza programma aziendale, sui terreni risultanti è vietata la realizzazione di nuovi edifici per i dieci anni successivi al frazionamento.
4. Fanno eccezione al divieto di frazionamento le deroghe previste dalla normativa regionale vigente in materia.

Art. 76. Aziende agricole speciali

1. Sono definite "speciali" quelle Aziende agricole nelle quali l'attività agricola è associata o funge da supporto inscindibile ad attività collaterali di studio e ricerca, di culto, di recupero e cura della disabilità, di cura ed accoglienza della fauna, di educazione alle relazioni tra uomini ed animali.
2. Le Aziende agricole speciali sono individuate dal presente Regolamento e per esse sono stabilite dalle presenti norme ulteriori possibilità oltre quelle riconosciute dai PAPMAA, la cui realizzazione è comunque subordinata all'approvazione del Piano stesso, che assume valore di Piano Attuativo.
3. Per le finalità di cui al presente articolo è consentita la realizzazione, in deroga ai parametri del PTC, di manufatti, anche a carattere temporaneo, commisurati alle esigenze di cui al comma 1. La realizzazione di detti manufatti non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi.
4. In qualunque momento, oltre a quelle già individuate e disciplinate dal presente RUC, possono essere proposte all'Amministrazione comunale altre Aziende agricole speciali, tramite apposito programma aziendale, purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:
 - funzioni agricole e funzioni specialistiche siano integrate;
 - per funzioni specialistiche si intendono attività culturali, di studio e di ricerca, per la formazione, per la diffusione della conoscenza della storia agraria e del paesaggio, fattorie didattiche per l'insegnamento e la pratica di forme di vita e di lavoro dedicate alla coltivazione agricola e allo studio della natura e dell'ambiente, di promozione agroalimentare, di educazione al gusto, di tutela e recupero della fauna selvatica e degli animali in genere;
 - di residenze collettive, sociali e assistenziali, per il culto, alle quali può essere associata la residenza non commerciabile autonomamente, per l'accoglienza permanente o temporanea dei soggetti proprietari, dei gestori e degli ospiti;
 - sia garantita la permanenza di segni e valori strutturali del paesaggio eventualmente esistenti, quali manufatti e opere agrarie, religiose, archeologiche, viabilità storica, trame agrarie storicamente consolidate;
 - sia garantita la tutela delle invariati strutturali eventualmente esistenti come definite dal presente RUC;
 - sia garantito il mantenimento delle pratiche agricole e siano effettuate, per i terreni non destinati all'agricoltura, le opere necessarie a garantire analogo livello di conservazione del paesaggio storicamente consolidato.

Art. 77. Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Al fine di favorire ed incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili, è sempre ammessa la realizzazione di manufatti destinati all'alloggiamento di macchinari o allo stoccaggio di materie prime per una volumetria massima pari al cinque per cento del volume degli annessi agricoli già esistenti.
2. E' ammessa una volumetria maggiore di quella consentita dal comma che precede, comunque non superiore a 2.000 mc., a condizione di adeguata dimostrazione di concorrere a tutti gli obiettivi del presente RUC riferiti tanto alla produzione di energie da fonti rinnovabili quanto alla conservazione dei valori del territorio aperto. In tal caso, il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo.

3. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata:
 - alla dimostrazione della effettiva necessità di tali volumetrie, attraverso la presentazione di specifica relazione ed elaborati con i quali siano descritte le metodologie di produzione di energia da fonti rinnovabili e la completa utilizzazione per tali finalità dei manufatti richiesti;
 - al corretto inserimento nel contesto del o dei manufatti, avendo riguardo alla loro visibilità da punti di vista significativi, alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione, alla presenza di edifici di pregio paesaggistico o classificati di rilevante valore o valore medio;
 - alla realizzazione dei manufatti con materiali leggeri e comunque facilmente rimovibili al termine dell'utilizzo;
 - all'impegno prestato dal proprietario, assistito da garanzia fidejussoria, di effettuare la rimozione del manufatto al termine dell'utilizzo.

Art. 78. Attività ammesse nel Territorio Aperto – condizioni per l'esercizio

1. Ad esclusione dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute nelle presenti Norme, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in Territorio Aperto possono essere esercitate esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.
2. Le seguenti attività possono essere esercitate all'interno dei complessi e dei nuclei rurali, solo laddove espressamente consentite:
 - Ricettive, nelle forme previste per il Territorio Aperto;
 - piccoli esercizi pubblici;
 - direzionale.

Art. 79. Condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica e degli agricampeggi

1. L'utilizzazione a fini agrituristici di annessi agricoli, ferme restando le norme che disciplinano l'esecuzione degli interventi edilizi in rapporto al valore attribuito agli immobili nonché le altre limitazioni normative, è consentita a condizione che sia dimostrata la permanenza di una adeguata dotazione di spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo ed alla conservazione o trasformazione dei prodotti.
2. Non è ammessa la realizzazione di strutture precarie in conseguenza dell'utilizzazione di annessi a fini agrituristici.
3. La possibilità di realizzazione di agricampeggi è consentita alle seguenti condizioni:
 - i servizi di supporto all'ospitalità in spazi aperti (servizi igienici, servizi di lavanderia, servizi per il lavaggio delle stoviglie, e simili) siano reperiti all'interno degli edifici esistenti;
 - gli interventi di realizzazione degli impianti di corredo assicurino un ottimo grado di inserimento nel contesto;
 - non interessino le aree di pertinenza né presentino interferenza visiva con edifici classificati di rilevante valore o di valore medio.

CAPO II – CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI E MANUFATTI

Art. 80. Nuove costruzioni in zona agricola

1. Le nuove edificazioni in territorio aperto sono consentite esclusivamente a seguito dell'approvazione di specifico PAPMAA.
2. La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l'ambito nel quale l'intervento si colloca, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità.
3. La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel Programma aziendale

come elaborato riconoscibile.

4. Si danno le seguenti regole:

- si deve tendere all'equilibrio dei nuovi edifici, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- in caso di edificazione in area di crinale l'inserimento nel contesto deve essere particolarmente approfondito, evitando la collocazione del manufatto in aree sommitali e ponendo la copertura dell'edificio al di sotto della linea di crinale;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante,
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate;
- dovranno essere rispettate, in relazione ai materiali utilizzabili ed alle prestazioni energetiche degli edifici, le indicazioni e le prescrizioni fissate dal regolamento Edilizio.

Art. 81. Nuove unità abitative rurali

1. Le nuove residenze rurali mantengono la destinazione d'uso agricola per un periodo di almeno 20 anni dalla loro ultimazione.
2. La realizzazione di nuove unità abitative è consentita all'imprenditore agricolo, ai familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo.
3. Nei suddetti casi l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR 1/2005 e non inferiori a quelle indicate dal PTC provinciale.
4. La superficie utile abitabile di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento una tantum, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza, secondo quanto di seguito specificato.
5. Le nuove costruzioni destinate all'abitazione di coloro che attendono alla coltivazione dei terreni previste nel Programma aziendale non possono superare i 110 mq. di superficie utile abitabile per ogni unità abitativa. Per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie massima complessiva di 150 mq.. La superficie non residenziale non potrà superare il 30% di quella residenziale.
6. L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

Art. 82. Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende

1. Per "annessi agricoli stabili ad uso delle aziende", realizzabili solo previa approvazione di programma aziendale, si intendono:
 - locali per la promozione, la degustazione, la vendita diretta dei prodotti aziendali;

- locali per la lavorazione saltuaria e la trasformazione dei prodotti aziendali
 - i depositi di prodotti, attrezzi o materiali,
 - le rimesse per le macchine agricole, i mezzi aziendali etc,
 - i ricoveri per animali;
 - ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli;
 - centri aziendali ove si trovano i locali ad uffici, i servizi, e ogni altro locale utile per le persone che svolgono attività lavorativa nelle aziende
2. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali, anche con accorpamento di volumetrie, per allocare le funzioni sopra elencate.
 3. Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della Lr 1/2005, i nuovi annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Art. 83. Manufatti agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005

1. Se non esplicitamente vietati nelle regole specifiche per sottozona, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005 ovvero per aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività :
 - allevamento intensivo di bestiame;
 - trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
 - acquicoltura;
 - allevamento di fauna selvatica;
 - cinotecnica;
 - allevamenti zootecnici minori.
2. La prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.
3. La costruzione di tali annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. 1/2005 ed alla presentazione del programma aziendale.
4. Tali annessi agricoli devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.
5. L'ammissibilità degli annessi di cui al presente punto deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei.

Art. 84. Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005

1. L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita a condizione che non esistano costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano preventivamente rimosse.
2. Sono strutture utilizzabili per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto, quali tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno.
3. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.
4. La realizzazione è consentita tramite comunicazione al Comune nella quale dovranno essere specificate, oltre a quanto previsto dalla specifica normativa di settore, il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto comunque non superiore a due anni dalla data di installazione. Tale termine non può essere soggetto a proroga.

Art. 85. Manufatti agricoli precari stagionali

1. Sono strutture leggere utilizzabili, per non più di 6 mesi, per esigenze stagionali strettamente connesse alla conduzione di aziende agricole o per la vendita dei prodotti aziendali.
2. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.
3. La realizzazione è consentita previa comunicazione al Comune, accompagnata da idonee garanzie per la loro rimozione.

Art. 86. Manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR1/2005

1. Salvo diverse prescrizioni e divieti stabilite per le sottozone, sui terreni delle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, è ammessa, senza la presentazione del Programma aziendale, la realizzazione di "piccoli annessi", con i seguenti parametri:
 - per fondi compresi tra da mq. 3.000 a mq. 6.000 è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 20;
 - per fondi compresi tra da mq. 6.000 a mq. 10.000 è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 26;
 - per fondi superiori a 10.000 mq. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 30.
2. Non è ammessa l'edificazione di alcuna superficie su fondi con dimensione inferiore a mq 3.000, tranne per le aree destinate ad orti urbani o per pratiche di autoconsumo. In tali casi è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 9.
3. Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 2, sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria alla data di adozione del presente RUC, da dimostrarsi al momento della comunicazione con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.
4. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale; pertanto i piccoli annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa. L'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.
5. I piccoli annessi devono essere realizzati con le caratteristiche previste dal Regolamento Edilizio, utilizzando legno o altro materiale avente i medesimi impatti ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva.
6. Il carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo dei piccoli annessi è stabilito nella documentazione da presentare al Comune, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi. Nella comunicazione si deve indicare ed individuare l'area coltivata con apposito elaborato allegato.
7. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.
8. Gli annessi di cui al presente articolo costituiscono intervento "una tantum" per i fondi per autoconsumo e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti.

9. E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario. E' vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari di pertinenza.
10. Sono fatti salvi manufatti assimilabili ai piccoli annessi definiti dal presente articolo, legittimamente esistenti, per i quali vale quanto di seguito disposto:
 - se di dimensioni maggiori di quelle stabilite al presente articolo, essi sono oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla sostituzione di materiali per adeguamento alle condizioni stabilite dal presente articolo;
 - se di dimensioni minori di quelle stabilite al presente articolo, essi possono essere demoliti e ricostruiti, o ampliati con modalità che permettano la realizzazione di un manufatto coerente agli obiettivi di qualità formale e funzionale dettati dalle presenti Norme, per raggiungere i parametri stabiliti dal presente articolo.

Art. 87. Manufatti per il ricovero degli animali da cortile o domestici

1. La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici, per utilizzazione familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.
2. Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.
3. I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di sottozona.
4. I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e l'altezza di ml 1.50 ed essere realizzati secondo le modalità e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio.
5. Fra gli animali domestici o comunque tenuti a utilizzazione familiare sono compresi i cavalli. Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.

Art. 88. Manufatti funzionali all'escursionismo

1. E' ammessa, per i titolari di aziende agricole e per i soggetti pubblici, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a ricovero di biciclette per attività di noleggio ed escursionismo, secondo le modalità e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio.
2. Le aziende agricole nonché la Pubblica Amministrazione possono affidare in qualunque momento la gestione dell'attività di noleggio a soggetti terzi.
3. La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un impegno apposito alla rimozione delle strutture.

Art. 89. Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto

1. Per rudere del quale sia ammessa la ricostruzione si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.
2. Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
3. Devono essere garantiti entrambi i seguenti requisiti:

- siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso;
 - la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.
4. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
 5. L'intervento di ricostruzione si configura come nuova costruzione, in quanto applicato a manufatti non identificabili in un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.
 6. La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la funzione agricola.
 7. Nel caso in cui l'edificio sia destinato a residenza rurale o all'esercizio di attività agrituristica, l'intervento deve essere preceduto dalla presentazione di PAPMAA.

CAPO III – CONDIZIONI PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Art. 90. *Interventi sugli edifici classificati*

1. Gli edifici presenti nel Territorio Aperto sono classificati come:
 - edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3);
 - nuclei rurali (allegato 2);
 - aggregati rurali (allegato 4)
 - complessi edilizi (allegato 5);
2. Le definizioni e le classificazioni del Regolamento Urbanistico prevalgono su quelle operate in sede di Piano Strutturale.
3. Per i complessi, i nuclei rurali e gli aggregati il presente RUC definisce, in apposite schede normative:
 - le caratteristiche;
 - lo stato di conservazione;
 - i valori;
 - le condizioni d'uso;
 - le regole di intervento.
4. Per gli annessi e le coloniche per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, e per quelli per i quali è ammesso l'utilizzo della superficie esistente ma il cambio di destinazione d'uso in loco è vietato, il presente RUC definisce, in apposite schede normative:
 - la superficie utile lorda utilizzabile;
 - la valenza dell'edificio;
 - le categorie di intervento ammesse;
 - il numero massimo delle unità immobiliari ricavabili;
 - il taglio minimo degli alloggi di nuova realizzazione.
5. Sono in ogni caso fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico e derivanti da atti abilitativi, dall'attuazione di piani o programmi approvati, nonché da risultanze catastali antecedenti alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79.

Art. 91. Interventi ammessi su edifici sparsi in Territorio Aperto

1. Gli edifici sparsi sono così classificati:

a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV)

corrispondenti agli edifici che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Comprendono tutti gli edifici o parti di edifici oggetto di interesse storico o artistico e gli edifici che, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione, presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica;

b) edifici di medio valore architettonico ed "ambientale" (V)

corrispondenti agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio aperto si definiscono come componenti integranti della morfologia territoriale;

c) edifici compatibili con "l'ambiente" (CC)

corrispondono ad edifici che, indipendentemente dall'epoca di edificazione, presentano impianto plani volumetrico caratterizzato da semplicità compositiva, formale e costruttiva, essendo altresì caratterizzati dalla presenza, nell'utilizzo, di materiali tradizionali, che li rendono compatibili con le caratteristiche del paesaggio in cui sono inseriti;

d) edifici di scarso valore architettonico ed "ambientale" (SV)

corrispondenti agli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, con alterazioni irreversibili, anche parziali, rispetto al loro carattere originario;

e) edifici di valore architettonico e "ambientale" nullo (N)

corrispondono agli edifici privi di valore architettonico, indipendentemente dall'epoca di edificazione, o, se pur di impianto storico, profondamente e irreversibilmente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

2. Al fine di individuare l'Oggetto (tipo di edificio) e il Valore ad esso attribuito dal PS, sono parte integrante del presente RUC la schedatura "Analisi del Patrimonio edilizio nel Territorio Aperto" e la Tavola n. 18 – Edifici del Territorio Aperto elaborate in sede di PS.

3. Le categorie di intervento, basate sul valore degli edifici come riportato ai punti a),b),c),d) ed e) del comma 1, sono riportate nella seguente tabella:

Valore	Categoria di Intervento ammessa
RV	RSF - Restauro Scientifico e filologico
V	RRC - Restauro e risanamento conservativo
CC	REV - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
SV	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento
N	SOV - Sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

4. Per le tettoie, i forni e le cisterne sono ammessi unicamente interventi di *M - Manutenzione*.

5. Ove ammessi, gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati:

- per fabbricati agricoli, esclusivamente previa approvazione di programma aziendale. Tale programma, in presenza di ristrutturazioni urbanistiche e/o trasferimenti di volumetrie riguardanti costruzioni con superficie utile lorda superiore a 200 mq, assume valore di piano attuativo;
- per fabbricati non agricoli, alla presentazione di un progetto unitario esteso alle pertinenze, ove sia dimostrata la qualità, architettonica, ambientale e paesaggistica, ottenuta tramite la sostituzione o la demolizione e ricostruzione, tramite valutazione di soluzioni alternative e di comparazione fra lo stato attuale e lo stato finale.

6. Nella realizzazione degli interventi fondamentalmente conservativi, come ammessi per le classi di edifici a) b) c), si devono rispettare tutte le componenti caratteristiche degli edifici, tenendo conto delle caratteristiche di unitarietà, sincronicità o diacronicità, ossia non perdendo la riconoscibilità delle fasi significative di crescita dotate di propria identità.

7. Il progetto deve contenere un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di

organicità architettonica, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

8. In ogni caso la realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione atta a comprovare le caratteristiche degli interni degli edifici, secondo la documentazione stabilita dal Regolamento Edilizio.
9. Nel caso in cui la documentazione presentata evidenzi la non corrispondenza tra il valore attribuito agli esterni e le caratteristiche degli interni dell'edificio, sono consentiti interventi, oltre quelli sopra indicati, che possono comportare la realizzazione di nuovi collegamenti tra piani dell'edificio e lo spostamento della tessitura muraria verticale, fermo restando l'obbligo di non determinare compromissioni nel valore estetico-percettivo degli esterni, per i quali resta ferma la categoria di intervento sopra individuata.
10. Ai fini del presente Regolamento gli elementi di pregio degli spazi interni degli edifici sono assicurati dalla presenza di uno o più degli elementi sotto indicati:
 - permanenza della tessitura muraria originaria, almeno nelle sue strutture principali;
 - presenza di elementi architettonici o di soluzioni compositive caratteristiche;
 - presenza di materiali e finiture tipiche;
 - permanenza di elementi caratteristici per quanto concerne l'attività agricola.
11. L'utilizzazione degli edifici per le altre attività ammesse dal presente RUC in Territorio Aperto è subordinata alla verifica che tali attività risultino compatibili con le caratteristiche ed il valore attribuito agli immobili, nonché alla verifica della compatibilità degli interventi che debbono essere eseguiti nel recesso di pertinenza con le prevalenti esigenze di tutela del paesaggio, di rispetto delle caratteristiche degli immobili e di conservazione degli elementi distintivi del contesto di riferimento.

Art. 92. Edifici di recente realizzazione ed edifici non schedati

1. Gli edifici di recente costruzione, di norma successivi alla seconda guerra mondiale, aventi destinazione residenziale come funzione di impianto, sono soggetti a interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento a tantum pari al 30% della superficie utile lorda totale esistente, o pari al 20% della superficie utile lorda di ogni unità abitativa esistente, a condizione che sia stata attribuita dal Piano Strutturale, o venga successivamente attribuita in caso di edifici non schedati, una classificazione non superiore a CC.
2. Il progetto dovrà interessare l'intero edificio, almeno per le modifiche ai prospetti, anche qualora riguardasse una porzione dell'edificio e dovrà, in ogni caso, determinare l'incremento qualitativo dell'edificio e una adeguata ricontestualizzazione.
3. Altri edifici non schedati, diversi da quelli di cui al comma precedente, sono soggetti a interventi manutentivi fino al restauro e risanamento conservativo. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, con la presentazione di documentazione, che in coerenza con la scheda di classificazione del Piano strutturale, è costituita da:
 - estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
 - rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
 - relazione tecnico-descrittiva;
 - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
 - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.
4. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. In caso di approvazione della classificazione proposta, essa verrà ratificata dal Consiglio Comunale senza che tale procedura costituisca variante al presente RUC.
5. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.
6. L'attribuzione di una diversa classificazione a edifici già schedati costituisce variante al Regolamento

Urbanistico.

Art. 93. Interventi ammessi su edifici ricadenti all'interno dei complessi edilizi e dei nuclei rurali

1. Per gli edifici ricadenti all'interno dei complessi edilizi in Territorio Aperto, le apposite "Schede" del presente RUC definiscono:
 - gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio;
 - lo strumento attuativo previsto;
 - le destinazioni d'uso compatibili;
 - il numero massimo delle unità immobiliari che il complesso può generare;
 - le eventuali ulteriori condizioni cui sono subordinati gli interventi.
2. Nel caso in cui all'interno del singolo complesso edilizio siano presenti più proprietà l'esecuzione degli interventi ammessi, ove correlati al frazionamento, è subordinata alla presentazione dell'espresso nulla osta di tutte le proprietà presenti.
3. Per gli edifici ricadenti all'interno dei nuclei abitati in Territorio Aperto, le apposite "Schede" del presente RUC definiscono:
 - gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio;
 - le destinazioni d'uso compatibili;
 - le eventuali ulteriori condizioni cui sono subordinati gli interventi.
4. Sono fatti salvi gli interventi approvati con apposito P.A.P.M.A.A. alla data di adozione del presente RUC. In tal caso, gli interventi definiti in detti Programmi prevalgono sulle regole di cui al presente articolo, come definite nelle Schede richiamate.

Art. 94. Interventi sugli edifici esistenti a destinazione agricola (specifiche diverse dalla tutela storico-architettonica)

1. Per interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente deve dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi.
2. Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.
3. Gli ampliamenti una tantum, nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della Lr 1/2005, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.
4. Con il Programma aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della Lr 1/2005, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.
5. Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della Lr 1/2005 e dal PTC provinciale, gli annessi agricoli esistenti non possono mutare destinazione d'uso e non possono essere dotati di servizi igienici.
6. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli, stabili o precari, realizzati con apposito titolo abilitativo in applicazione delle leggi regionali n. 10/1979 e n. 64/1995, ancorché in presenza di convenzioni scadute, o legittimati da concessioni in sanatoria.
7. Fermo restando quanto stabilito nelle apposite "Schede", per tali annessi:
 - se dotati di valore storico testimoniale, classificato RV, V, CC sono ammessi interventi rientranti nelle categorie M, MS, RSF, RRC, REV, RE;
 - se privi di valore, e perciò classificati SV e N, sono ammessi interventi rientranti nelle categorie M, SOA.a, REDA.e.
8. Possono mutare la destinazione d'uso gli annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della LR n. 10/1979, con le procedure di legge, se dotati di valore storico testimoniale, ovvero classificati RV, V, CCA. In tal caso, essi sono soggetti a interventi rientranti nelle categorie M, RSF, RRC, REV,

RE e ad eventuale frazionamento.

9. Non possono mutare in loco la destinazione d'uso gli annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della LR 10/1979, se aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale o se privi di valori storico testimoniali, ovvero classificati N ed SV, in quanto, per dette caratteristiche, il mutamento di destinazione d'uso non si configura come intervento garante di conservazione di patrimonio edilizio esistente.
10. In applicazione del principio perequativo, e per evitare condizioni di degrado fisico, ambientale e paesaggistico, anche dovuto all'abbandono di detti fabbricati, gli annessi per i quali non è consentito il mutamento in loco della destinazione d'uso possono essere delocalizzati, e la loro superficie può essere ricostruita a fini residenziali o altra attività ammissibile alle seguenti condizioni:
 - la ricollocazione deve avvenire all'interno o in adiacenza ai centri abitati o in accorpamento a nuclei e case sparse esistenti in territorio aperto secondo il modello insediativo prevalente nel contesto (lineare lungo strada a formare piccoli nuclei, a grappolo, etc.);
 - la ricollocazione deve avvenire nel rispetto dei vincoli sovraordinati e delle tutele ambientali e paesistiche definite dal presente Regolamento Urbanistico;
 - deve essere dimostrato che gli annessi non sono riutilizzabili per esigenze aziendali o a servizio di pratiche di manutenzione del territorio aperto, anche non gestito da aziende agricole;
 - successivamente alla ricollocazione le aree ove erano ubicati gli annessi debbono essere restituite all'attività agricola, con eventuale esecuzione di opere di bonifica o rinaturalizzazione.
11. Detti interventi sono assoggettati alla formazione di un Piano attuativo unitario, che comprende le aree che vengono liberate e ripristinate a situazione di naturalità o produttività agricola, e le aree entro o ai margini dei centri abitati o nuclei rurali o case sparse sulle quali la superficie atterra per essere ricostruita.
12. In detto Piano attuativo devono:
 - essere esaustivamente dimostrate la qualità sia del ripristino delle aree che vengono liberate sia delle nuove costruzioni, che devono concorrere alla ricomposizione dei margini urbani o alla crescita temperata e coerente dei nuclei rurali;
 - essere descritte e convenientemente rappresentate almeno due alternative morfo-tipologiche;
 - essere garantita la fattibilità degli interventi proposti tramite specifico impegno sottoscritto da tutte le proprietà coinvolte e comprensivo di programma dei lavori.
13. Il Comune ha facoltà di valutare il Piano proposto e motivatamente di respingerlo, chiederne modifiche o apprezzarlo, e, solo in caso positivo, di procedere a variante al Regolamento urbanistico, contestuale alla formazione e approvazione del Piano attuativo medesimo, ove necessaria per destinare suolo alle nuove funzioni.

Art. 95. *Interventi di mutamento di destinazione delle residenze agricole*

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso delle residenze agricole, con o senza frazionamento, e di annessi qualora collocati al piano terra di residenze agricole, sono ammessi previa approvazione del programma aziendale o di relazione agrituristica, a condizione che sia mantenuta al loro interno una quota destinata al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali e agricole come definite dalle presenti Norme, commisurata agli interventi di sistemazione ambientale, e, in essi, al mantenimento di caratteri qualitativamente riconducibili alle pratiche agricole.

Art. 96. *Interventi sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola (specifiche diverse da tutela storico-architettonica)*

1. Su qualunque edificio non agricolo, salvo quanto stabilito in ordine al valore ed alla classificazione operata dal presente RUC, sono ammessi mutamenti di destinazione per:
 - l'uso agricolo;
 - altri usi finalizzati allo svolgimento di attività ammesse nel territorio aperto.

Art. 97. *Interventi su edifici ove si trasformano prodotti agricoli*

1. Per i complessi nei quali si svolgono attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, quali impianti specialistici, autonomi da aziende agricole, sono ammessi interventi fino alla

ristrutturazione edilizia con incremento della superficie utile lorda pari al 10% massimo, salvo che per parti del complesso o edifici che comunque lo compongono, che risultino di valore in base a quanto stabilito dal presente RUC, fermo restando l'obbligo di progetto unitario convenzionato o piano di recupero.

2. Particolare cura deve essere riservata non solo alla compatibilità delle opere edilizie con i caratteri del complesso edilizio e delle sue relazioni con l'intorno, ma anche alle sistemazioni esterne, per le quali si deve mantenere, pur nella destinazione specialistica e rispettandone le esigenze funzionali, la morbidezza di inserimento nel contesto rurale e paesaggistico.
3. Le destinazioni ammesse sono:
 - attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici,
 - depositi di merci e materiali agricoli (esclusivamente al coperto), spazi per portierato e sorveglianza;
 - commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici.
4. Sono sempre ammesse le opere che non incidono sul calcolo della superficie, e che risultino necessarie per lo svolgimento delle attività, anche temporanee, per le quali sarà sottoscritto un apposito atto d'obbligo, per la rimozione delle stesse alla decadenza della esigenza che le ha motivate.

Art. 98. Interventi in area di pertinenza di un edificio o complesso di edifici

1. Tramite specifico progetto unitario esteso all'intera pertinenza, così come definita dalle presenti norme, possono essere realizzate "opere di corredo", sia vegetazionali, per una sistemazione a orto o giardino, sia per la sosta dei veicoli (fermo restando che non sono ammesse autorimesse interrate o seminterrate), sia per pratiche sportive e ludiche non autonome bensì a integrazione dell'uso principale ospitato nell'edificio o complesso edilizio, secondo quanto dettato di seguito.
2. Le pavimentazioni devono essere contenute allo stretto necessario per la fruizione dell'edificio o complesso edilizio, ed avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici, ove, comunque, non sono ammessi manti bituminosi, mattonelle in cemento o asfalto e altri materiali estranei all'ambiente rurale.
3. Nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti non deve essere prodotto inquinamento luminoso, né danneggiate le percezioni, anche notturne, del paesaggio, fermi restando gli obblighi di garantire requisiti di accessibilità e sicurezza.
4. Eventuali pali, di altezza adeguata, devono essere opportunamente schermati e orientati verso il basso.
5. I cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, né devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.
6. Sono vietati interventi che compromettono o riducono in maniera significativa la permeabilità dei terreni. In particolare è vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura. Possono essere oggetto di asfaltatura limitati tratti di attraversamento di nuclei residenziali a condizione che siano rispettate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.
7. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.
8. Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC che non possono essere convogliati nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti. Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.
9. Si prescrive, nel caso di edifici ad uso abitativo, il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrate, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
10. Per qualunque intervento nel territorio aperto è fatto obbligo di rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, di conservare le opere agrarie e rispettare la trama

insediativa consolidata.

Art. 99. Interventi per manufatti secondari esistenti

1. Manufatti secondari legittimi in muratura, ai quali si riconoscono valori di tipo storico, testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale, quali cisterne, concimaie, porcilaie, stalletti, pollai, piccole tettoie, forni, e simili, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, possono essere adibiti a volume tecnico, magazzino, deposito e quant'altro di simile a servizio delle attività ospitate nell'edificio o complesso edilizio del quale sono pertinenze, siano essi contigui o distinti.
2. Per i manufatti secondari legittimamente realizzati in tempi recenti o oggetti di condono edilizio con materiali precari o privi di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nell'area di pertinenza, od eventualmente in accorpamento ad edifici residenziali esistenti, purché ciò non arrechi danno a detti edifici.
3. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del presente RU.
4. Analogamente, ove tali manufatti siano presenti in pertinenze di complessi destinati alle altre attività ammesse nel territorio aperto, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o aggregati all'edificio principale, per aumentare la dotazione dei servizi dell'attività in esso ospitata.
5. Gli interventi devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali.

Art. 100. Tutela delle aree di pertinenza

1. Le recinzioni necessarie per la sicurezza di cose e persone da realizzare nelle pertinenze degli edifici non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e far perdere l'unitarietà degli spazi pertinenziali e delle loro relazioni con gli edifici.
2. Non sono consentite recinzioni a distinguere eventuali pertinenze di diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.
3. In caso di frazionamento di edifici e complessi edilizi, le corti, gli spazi delimitati da edifici o parti di edifici, gli spazi comunque legati al complesso o all'edificio da relazioni visive e funzionali, non sono recintabili al fine di creare pertinenze delle unità ottenute tramite frazionamento.
4. Le aree pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, con obbligo di piantare esemplari adulti; per la pavimentazione si dovranno utilizzare materiali e forme storicamente consolidate.

Art. 101. Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo

1. Non è ammessa la realizzazione di più di una piscina o altra opera pertinenziale, così come definita dalle presenti norme, per ogni edificio o complesso edilizio, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio, come definito, o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento.
2. Sono soggetti alla presente norma anche gli edifici, i complessi edilizi e le unità immobiliari che risultino già dotati di un'opera pertinenziale realizzata antecedentemente all'adozione del presente Regolamento Urbanistico. In tal caso non è ammessa la realizzazione di ulteriori opere pertinenziali.
3. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico e a relativo atto d'obbligo.
4. La realizzazione delle opere pertinenziali e di corredo è ammissibile a condizione che:

- sia rispettato l'andamento morfologico prevalente e non siano prodotti danni all'equilibrio idrogeologico;
 - siano rispettati i segni e gli allineamenti del paesaggio agrario: muri e muretti di contenimento, alberature, filari, tessiture e reticolo idrografico superficiale, tracciati storici etc;
 - sia dimostrata la modalità di approvvigionamento idrico, sia per le piscine che per le innaffiature, senza ricorso alla rete acquedottistica pubblica e senza che sia utilizzata acqua potabile;
 - siano rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
5. Le piscine debbono essere preferibilmente realizzate negli annessi agricoli non più utilizzabili a fini agricoli o già deruralizzati, del tutto internamente o in parte internamente in parte esternamente, e in questo secondo caso rimanendo a filo del terreno circostante o al massimo in esso inserendosi con un bordo realizzato nei materiali già prescritti alle linee precedenti per un massimo di 15 cm. In questo caso possono essere utilizzati anche annessi situati fuori dall'area di pertinenza edilizia, ma entro l'area di pertinenza agricola, collegati all'edificio principale e all'area di pertinenza con eventuali percorsi mantenuti a prato o pavimentati in pietra; tendendo alla massima integrazione fra gli interventi e gli usi e a realizzare spazi gradevoli privi di artificialità nella percezione visiva. In tal modo si potrà anche utilizzare l'annesso per alloggiarvi eventuali servizi alla piscina e agli utenti.
 6. Non potrà essere chiesta nuova volumetria in luogo della perduta per la realizzazione della piscina.
 7. Le piscine non possono essere realizzate in aree a pericolosità geologica 4.
 8. Qualunque altra opera pertinenziale finalizzata all'esercizio di attività sportive e ricreative a servizio delle attività principali dell'edificio o del complesso edilizio del quale sono pertinenza, quando non comportante strutture fuori terra né impermeabilizzazione dei suoli, è sempre ammissibile, fermo restando quanto stabilito per la tutela dello stato dei luoghi dal presente articolo per le aree di pertinenza e per le pertinenze agricole e relativi interventi di sistemazione.
 9. Le piscine o altra opere pertinenziale di carattere sportivo realizzate a servizio di attività agrituristiche o altra attività di carattere ricettivo professionale dovranno rispettare tutte le norme di sicurezza previste dalla normativa di settore vigente.
 10. Per la realizzazione di piscine o altra opera pertinenziale dovranno essere corrisposti oneri di urbanizzazione.

Art. 102. Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali

1. Fermo restando che nel territorio aperto non è consentita la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate diverse dai casi sotto descritti né di alcuno degli interventi di cui al Titolo III della Legge 24.03.1989, n. 122, gli spazi per la sosta e la protezione dei veicoli possono essere:
 - ricavati ai piani seminterrati o terra degli edifici esistenti;
 - realizzati in annessi, fabbricati o manufatti esistenti, anche oggetto di trasferimenti volumetrici;
 - realizzati nelle pertinenze degli edifici con superficie utile lorda di mq. 20,00 per ogni unità abitativa, profondità massima ml. 6,00 e realizzate con strutture leggere secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio;
 - realizzati nelle pertinenze degli edifici con strutture stabili coperte con componenti destinate alla produzione fotovoltaica, che non producono volumetria recuperabile, e solo nel caso siano inseribili senza danneggiare i valori paesistici prodotti dalle relazioni fra gli edifici esistenti e gli spazi circostanti, vicini e lontani;
 - all'interno della superficie complessiva di nuovi edifici rurali, localizzandoli al piano terreno o interrato.
2. Negli edifici di rilevante valore è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti – o ricavabili senza danno al valore dell'edificio - grandi aperture, o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.
3. Nel caso di attività agrituristiche e/o attività ricettive di carattere professionale con ricettività prevalentemente in camere, è ammissibile la realizzazione delle suddette strutture nel limite di mq. 20 di superficie utile lorda ogni 4 posti letto.

Art. 103. Realizzazione di volumi interrati pertinenziali

1. A servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati:
 - a. locali interrati o seminterrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, privi di accesso dall'esterno, con altezza massima non superiore a 2,40 m.;
 - b. volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, alle seguenti condizioni:
 - gli edifici risultino privi di locali tecnici, ovvero ne risultino provvisti ma con dimensioni inferiori a quelle di seguito indicate;
 - i manufatti risultino completamente interrati, con l'eccezione del solo lato di accesso ove può essere realizzata una apertura di larghezza non superiore a 1,20 ml;
 - gli interventi non comportino la realizzazione di rampe di accesso;
 - la superficie utile dei locali tecnici non ecceda la superficie coperta né il 30% del volume fuori terra dell'edificio di riferimento, potendosi realizzare anche al di fuori della sagoma di ingombro dell'edificio;
 - l'altezza interna dei locali non superi i 2,20 ml, fatto salvo il rispetto delle norme di sicurezza;
 - siano verificate la profondità del livello di falda e la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;
 - al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati resti preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
2. Non sono consentiti interventi che alterino il buono stato della rete di scolo delle acque superficiali e profonde. Viceversa sono consentiti tutti gli interventi che recuperino un buono stato alla medesima rete.

Art. 104. Tutela del paesaggio tradizionale ed interventi edilizi (architettura contemporanea, materiali, divieto di componenti urbane)

1. In tutti gli interventi si devono prioritariamente rispettare le regole di tutela dettate dalle presenti Norme ed è vietato, per coerenza, introdurre caratteri urbani, strutturali e decorativi, quali frazionamenti e recinzioni di unità pertinenziali, muretti, cancellate e ringhiere, pavimentazioni con materiali diversi dalla ghiaia, pietra, terra battuta ed erbosa, e simili dotazioni.
2. Le scelte architettoniche contemporanee, espressioni delle capacità produttive del territorio, sono considerate opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità.
3. Pertanto, il presente Regolamento urbanistico ammette l'introduzione di architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio aperto, qualora garante di incremento dei valori paesaggistici, in particolare laddove essa sia legata a nuove e composite funzioni produttive agricole, che, accanto alla produzione, prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo eno-gastronomico e similari.
4. Al fine di rendere possibile l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio aperto, e collegare tale opportunità al ruolo delle aziende agricole nel mantenimento dei valori paesistici e ambientali, ma anche sociali ed economici nel territorio comunale, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi, ma legate e caratterizzante alla produzione prevalente dell'azienda, (come le cantine viti-vinicole), le cui dimensioni, localizzazioni e caratteristiche architettoniche non sono pre-determinate ma motivate nel programma aziendale, che, in tal caso, assume valore di piano attuativo.
5. Il programma aziendale contiene rappresentazioni progettuali ed elaborati in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché siano chiare e comprensibili le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio, e deve almeno contenere:
 - a. descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - b. descrizione delle risorse ambientali presenti e interessate dall'intervento, con particolare attenzione ai caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc), rappresentati tramite rilievo e documentazione fotografica;

- c. lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale la nuova costruzione va a collocarsi;
 - d. rappresentazione delle relazioni visuali (da dove vedo, cosa vedo, quanto vedo), estetico percettive (caratterizzate da attrattività e piacevolezza), storico culturali (riconoscibilità nel tempo, modificazione tramite attività antropica);
 - e. valutazione della trasformazione indotta, tramite comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello dopo l'intervento, rendendo esplicito e di facile comprensione se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se è coerente con la struttura del paesaggio e vi si integra, se interrompe relazioni paesaggistiche, se introduce componenti estranee, se riesce a conservare, a valorizzare, o a compensare, a trasformare il paesaggio, creandone di nuovo;
 - f. descrizione delle opere ambientali e paesaggistiche legate all'intervento, quale miglioramento o incremento della rete ecologica, delle opere agrarie, e similari, eventuale contestuale incremento o miglioramento delle aree vitate, incremento della biodiversità;
 - g. descrizione del progetto imprenditoriale.
6. Sono ammessi, oltre a quelli tradizionali, anche forme, materiali e tecniche diversi, che sappiano indurre percezioni estetico percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio pre-esistente.
7. E' vietato l'utilizzo mimetico e posticcio degli elementi tradizionali dell'architettura rurale, che produce effetti di "vernacularismo". E' prescritta la piena consonanza fra funzione e forma.
8. E' preferibile non aprire nuove viabilità, ma piuttosto utilizzare quelle esistenti, eventualmente adeguate ai nuovi carichi.

Art. 105. *Materiali e stile edilizio-architettonico*

1. Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.
2. Il richiamo alle costruzioni tradizionali, tuttavia, non deve essere una soluzione "superficiale".
3. Al fine di promuovere qualità architettonica degli edifici rurali:
- a. è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
 - b. i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l'uso "posticcio", al fine di non produrre effetti dannosi di tipo "vernacolare", nei quali sia perduta la relazione formale e funzionale fra usi, strutture e componenti ornamentali;
 - c. è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di piena dignità formale architettonica o per componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
 - d. sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica;
 - e. sono preferibili forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici;
 - f. si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali;
 - g. sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame;
 - h. anche per gli annessi agricoli devono essere utilizzati materiali di finitura e particolari costruttivi tradizionali o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purché in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative;
 - i. per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costitutivi delle invarianti strutturali tutelate dal Piano strutturale.

4. Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purché sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici.

CAPO IV – ALTRI INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA E PAESAGGISTICA

Art. 106. *Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale*

Movimenti terra

1. I movimenti terra, eseguiti nel rispetto delle vigenti norme di settore, debbono comunque contribuire al miglioramento delle caratteristiche qualitative del paesaggio e del sistema della rete idrografica minore.
2. In particolare le pratiche agricole in genere debbono attuare una gestione sostenibile dei suoli, attraverso la realizzazione di sistemazioni idraulico agrarie che, incidendo sulle regimazioni delle acque e sui deflussi, contribuiscano a ridurre il rischio erosivo.
3. A tal fine, mediante l'applicazione della Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, possono essere individuate le tecniche agronomiche conservative più appropriate nelle diverse situazioni e tipologie di paesaggio, al fine di assicurare il mantenimento della fertilità e della sostenibilità dei sistemi agricoli, in un quadro di compatibilità paesaggistica.

Recinzioni

4. I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.
5. Sono ammesse recinzioni:
 - per le coltivazioni florovivaistiche e le attività di allevamento;
 - per la protezione e l'integrità dei raccolti o di specifiche produzioni;
 - per la produzione e cattura della fauna selvatica;
 - per la sicurezza di cose e persone ove siano svolte attività ammesse dalle presenti Norme, limitatamente alle pertinenze degli edifici;
 - per la protezione e l'allevamento di animali domestici o da cortile;
 - per la sicurezza e la protezione di impianti tecnologici sia pubblici che privati.
6. Sono vietate:
 - recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
 - recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive;
 - recinzioni di spazi che non costituiscono "area di pertinenza";
 - recinzioni ex novo di ville ed edifici di rilevante valore e delle relative aree di pertinenza, ove sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro delle recinzioni originarie;
 - recinzioni per piccoli fondi privi di fabbricati, nonché per usi ortivi e per le pratiche amatoriali, ove sono ammesse delimitazioni con specie arboree arbustive;
 - muri a retta di altezza superiore a 50 cm.
7. Le recinzioni devono essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili ed associate a rivestimenti vegetali realizzati con specie autoctone, con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.
8. Le recinzioni realizzate con rete metallica devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra.
9. Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.
10. Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale.

Art. 107. Energie rinnovabili e tutela del paesaggio

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile è ammessa in quanto attività connessa a quella agricola, in quanto utilizzata per le esigenze aziendali, e, per edifici a destinazione non agricola, per l'autoconsumo.
2. Le dimensioni degli impianti dipendono dai suddetti requisiti.
3. E' fatto divieto che la loro localizzazione, sulle coperture o a terra, pregiudichi la qualità formale degli edifici e delle aree di pertinenza o interrompa relazioni visuali fra gli edifici e gli spazi aperti, vicini e distanti, che si sono storicamente consolidate fino a diventare componenti caratteristiche del paesaggio agrario in quei determinati punti.

Art. 108. Viabilità (fascia di rispetto e aree pertinenziali, modifiche viabilità esistente comunale, vicinale ad uso pubblico, privata)

1. E' sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purché non ai determinino significative alterazioni morfologiche e compromissioni del patrimonio culturale e paesaggistico.
2. Sono inoltre ammessi lievi modificazioni alla viabilità vicinale, a condizione che tali interventi non comportino il divieto di utilizzazione del tratto originario per la percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta. I tratti di nuova realizzazione debbono inserirsi in maniera armonica nel contesto paesaggistico, e, oltre a comportare minimi movimenti di terreno al fine di seguire la morfologia esistente, dovranno essere corredati da adeguati interventi di piantumazione di arbusti ed alberature. Tali interventi sono sottoposti al preventivo parere della Commissione per il Paesaggio, anche se le aree interessate risultano esterne a quelle sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 109. Infrastrutture tecnologiche e reti

1. Sono ammesse, previa verifica di compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, le opere pubbliche e/o di interesse pubblico quali la realizzazione e l'adeguamento di reti tecnologiche, la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone.
2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle altre normative di settore, interventi per la realizzazione di infrastrutture di supporto e di corredo alla viabilità già esistente, purché realizzate nell'ambito della fascia di rispetto individuata dalla cartografia del presente RUC.

PARTE V TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

TITOLO I INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

CAPO I RIQUALIFICAZIONE URBANA

Art. 110. *Ambiti di trasformazione At*

1. Del presente RUC fanno parte Schede normative e progettuali degli ambiti di trasformazione, nelle quali sono stabiliti indirizzi, criteri progettuali, prescrizioni. In ogni scheda sono riportati:

MODALITÀ ATTUATIVE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

2. Si stabiliscono modalità attuative alternative, assoggettate ugualmente a completa demolizione dei volumi esistenti, al ripristino ambientale (eliminazioni di inquinamenti, di rischi riferiti all'integrità fisica dei suoli) e al rispetto delle condizioni di qualità ambientale, paesaggistica e architettonica stabilite dal RU per il nuovo assetto, come segue.
 - Piano attuativo esteso a un ambito unitario costituito da due aree non contigue
 - Intervento diretto, esteso all'intera area, assoggettato a convenzione o atto d'obbligo, con definizione di successiva ricostruzione della superficie residua
 - Piano attuativo esteso all'intera area, assoggettato a convenzione o atto d'obbligo, con definizione di successiva ricostruzione della superficie residua in caso non sia accettata la soluzione di assetto indicata dal RUC. La soluzione di assetto proposta deve essere motivata e accompagnata da dimostrazione, dietro specifiche elaborazioni, che la diversa soluzione garantisce uguali o maggiori effetti positivi riferiti agli obiettivi di Piano strutturale e di RUC (paesaggio, servizi, ambiente, qualità urbana e architettonica)
- 1.
3. Intervento diretto, esteso all'intera area, assoggettato a convenzione o atto d'obbligo, con rinuncia alla successiva ricostruzione della superficie residua.

Decadenza ai sensi LR 1/2005

4. Gli interventi contenuti nelle "Schede normative e progettuali" sono soggetti a decadenza ove nel quinquennio successivo all'approvazione del RU non sia stato approvato e convenzionato il piano attuativo (o il progetto unitario convenzionato) al quale è assoggettata la realizzazione degli interventi medesimi.

Elenco degli Ambiti di Trasformazione

5. Gli ambiti di trasformazione sono:

TIPO DI INTERVENTO	SIGLA e N.	LOCALIZZAZIONE
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 01	San Casciano
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 02	San Casciano
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 03	San Casciano
Ambiti di trasformazione	AT 04	San Casciano
Ambiti di trasformazione	ATP 05	San Casciano
Ambiti di trasformazione	AT 06	San Casciano
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 07	San Casciano
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 08	San Casciano
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 09	San Casciano
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 10	Spedaletto
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 11	San Pancrazio
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 12	San Pancrazio

Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 13	Ponterotto
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 14	Ponterotto
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 15	Mercatale
Zona di espansione produttive	ATP 16	Mercatale
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 17	La Romola
Ambiti di Recupero Urbano	AT 18	Chiesanuova
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 19	Chiesanuova
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 20	Cerbaia
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 21	Cerbaia
Ambiti di Recupero Urbano	ATP 22	Cerbaia
Zona di espansione produttive	ATP 23	Calzaiolo
Zona di espansione produttive	ATP 24	Calzaiolo
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 25	Bargino
Ambito di trasformazione paesaggistica	ATRP 26	Bargino
Ambiti di Recupero Urbano	ATP 27	Ponte di gabbiano
Ambiti di Recupero Urbano	ATP 28	Ponte delle Sibille
Ambiti di Recupero Urbano	ATP 29	Passo dei Pecorai
Ambiti di trasformazione	AT 30	La Romola
Ambiti di Recupero Urbano	ATRU 31	San Casciano
Zona di espansione produttive	ATP 32	Ponte di gabbiano
Ambiti di trasformazione	AT 33	San Pancrazio

CAPO II RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 111. *Ambito fluviale del Fiume Pesa*

1. Il presente RUC, al fine della riqualificazione e della tutela paesaggistica della parte di territorio compreso tra la Pesa e il piede delle colline, individua l'*Ambito Fluviale della Pesa*, ordinariamente classificato come sottozona "Aree agricole fluviali".
2. In qualunque momento il Comune può assoggettare porzioni della suddetta sottozona agricola a progettazione pubblica unitaria per creare aree di parco pubblico attrezzato.

Area di riqualificazione ambientale e paesaggistica – scheda n. ATRP 26

3. Il presente RUC ammette la prosecuzione di attività di escavazione in essere, con le limitazioni di perimetro indicate sulla tavola PR1 Territorio Aperto/Zone E, e a condizione che sia realizzato il parco pubblico, come stabilito nella scheda relativa a questo ambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

CAPO III INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE ASSOGGETTATI A BANDO PUBBLICO

Art. 112. *Campeggio*

1. Il presente RUC ammette la realizzazione di un nuovo campeggio, conformemente a quanto disposto dal Piano strutturale, nelle UTOE 1 e 3, alternativamente.
2. A tal fine, la localizzazione dell'intervento verrà definita mediante apposita procedura ad evidenza

pubblica, per la quale il Comune si doterà di apposito regolamento, nel rispetto dei seguenti criteri minimi.

3. Il numero massimo dei posti letto realizzabili, in base ai parametri stabiliti dalla Disciplina del Piano strutturale, articolo 7, è pari a 100.
4. La Sul massima realizzabile per servizi è pari a 350 mq., e vi sono comprese unicamente strutture destinate a servizi igienici o spazi comuni, uffici, presidio di primo soccorso, accoglienza e sorveglianza.
5. I vani tecnici sono esclusi da detta superficie.
6. Non è ammessa la realizzazione di servizi per ristorazione e commercio.
7. Nella valutazione delle proposte l'Amministrazione comunale considererà prioritariamente l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, la previsione di interventi di corretto inserimento paesaggistico, la qualità dell'offerta di accoglienza e la scelta di localizzazioni nelle quali non siano necessari interventi di nuova realizzazione o sostanziale adeguamento delle reti e infrastrutture esistenti.
8. Le superfici, le funzioni e le caratteristiche del campeggio, i criteri e le priorità stabilite dal presente articolo, saranno precisate nel bando pubblico.

Art. 113. Polo espositivo

1. Il presente RUC ammette la realizzazione di un polo espositivo, conformemente a quanto disposto dal Piano strutturale, nella UTOE 4.
2. A tal fine, la localizzazione dell'intervento verrà definita mediante apposita procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei seguenti criteri minimi.
3. La Sul massima realizzabile è pari a mq. 1.500. I vani tecnici ed i vani interrati con destinazione a parcheggio sono esclusi da detta superficie.
4. L'intervento dovrà essere localizzato nell'ambito dell'area Bargino-Calzaiolo e finalizzato ad intercettare i flussi di visitatori determinati dalla realizzazione delle nuove cantine Antinori in loc. Bargino.
5. Nella valutazione delle proposte l'Amministrazione comunale considererà prioritariamente l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, le scelte di corretto inserimento paesaggistico, la qualità della proposta progettuale.

PARTE VI NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I NORME TRANSITORIE

Art. 114. Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso

1. Sono fatti salvi:
 - le varianti al Piano Regolatore Generale Comunale vigente che risultino adottate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico;
 - gli strumenti urbanistici attuativi che risultino adottati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico e i titoli abilitativi da essi derivanti. Dopo l'approvazione del presente RUC, le parti non attuate di detti strumenti si conformano al presente RUC ove questo detti diverse regole;
 - i P.A.P.M.A.A che risultino approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico e i titoli abilitativi da essi derivanti;
 - i progetti di opera pubblica che risultino già approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico;
 - i permessi di costruire che risultino rilasciati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico;
 - le denunce di inizio attività per le quali siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al Comune o le SCIA presentate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
2. Le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati e ai titoli abilitativi maturati come sopra detto devono conformarsi alle disposizioni del presente RUC.
3. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente RUC.
4. Il presente RUC recepisce le norme della pianificazione urbanistica previgente con riferimento ai procedimenti edilizi relativi alla LRT 24/2009 presentati prima dell'adozione del RU.
5. Sono individuate con apposita sigla le varianti adottate o approvate alla data dell'adozione del presente RU, per le quali valgono le disposizioni ivi contenute.
6. La cartografia individua come segue gli interventi di cui al presente titolo:
 - ANRU: previsioni di PRG in anticipazione al RU
 - SUAV: strumenti urbanistici attuativi vigenti
 - TAD: titolo abilitativo diretto

TITOLO II SALVAGUARDIE

Art. 115. Salvaguardie

1. Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del presente RUC, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del presente RUC.

Art. 116. Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 63 della Lr 1/2005, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria o che risultino eventualmente non comprese nella regolamentazione e individuazione del presente RU. In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici legittimamente esistenti, e vi si applicano le norme stabilite per le aree libere nei centri abitati-verde urbano privato o pubblico.

TITOLO III POTERI DI DEROGA

Art. 117. *Poteri di deroga*

1. I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 54, comma 1, lettere a) e b) della Lr. 1/05.